

Садовой Никита Константинович, магистр,
Кубанский государственный технологический университет
Sadovoy Nikita Konstantinovich, Master's Degree,
Kuban State Technological University

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ МОДЕЛЕЙ
ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА:
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР И СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА
COMPARATIVE ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF CAPITAL REPAIR
FINANCING MODELS: REGIONAL OPERATOR AND SPECIAL ACCOUNTS**

Аннотация. Статья посвящена сопоставлению двух легально закрепленных моделей формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации: накопления средств на счете регионального оператора и формирования специального счета. Рассматриваются организационно-правовые различия конструкций, распределение ответственности между собственниками и региональным фондом, а также практические результаты применения обеих моделей в отдельных субъектах РФ. Отдельное внимание уделено изменениям жилищного законодательства 2023-2025 годов, повлиявшим на порядок перехода между способами накопления и на контроль за целевым расходованием средств. Сделан вывод об отсутствии универсально предпочтительной модели и о зависимости выбора от готовности собственников к самостоятельному управлению домом.

Abstract. The article compares two legally established models for forming a capital repair fund for apartment buildings in the Russian Federation: accumulating funds in a regional operator's account and forming a special account. The organizational and legal differences between the two structures, the distribution of responsibility between owners and the regional fund, and the practical results of applying both models in individual Russian regions are examined. Particular attention is paid to housing legislation changes of 2023-2025 that affected the procedure for switching between accumulation methods and control over the targeted use of funds. The conclusion is that there is no universally preferable model, and the choice depends on owners' readiness for independent building management.

Ключевые слова: Капитальный ремонт, региональный оператор, специальный счет, фонд капитального ремонта, жилищный кодекс, собственники помещений, многоквартирный дом.

Keywords: Capital repair, regional operator, special account, capital repair fund, housing code, premises owners, apartment building.

Почти девять миллионов многоквартирных домов страны формируют жилищный фонд, значительная часть которого возведена еще в советский период и объективно требует масштабного обновления инженерных систем. Актуальность вопроса не снижается: с 2014 года, когда региональные программы капитального ремонта стали обязательными для всех субъектов РФ, объемы работ продолжают нарастать, а бюджетная поддержка остается ограниченной. Как отмечает Фонд развития территорий, с начала года в регионах провели капитальный ремонт 20,3 тыс. многоквартирных домов [6] – цифра внушительная, но явно недостаточная в масштабах всей страны, если учесть темпы старения жилого фонда.

Проблема здесь не столько количественная, сколько структурная. Жилищный кодекс предлагает собственникам два принципиально разных способа формирования фонда: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете,



либо перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора [2]. Разница между «правами требования» и «реальными деньгами на конкретном счете» звучит юридически сухо, но именно она определяет всю дальнейшую логику распределения рисков.

Можно заметить одну особенность: закон не навязывает выбор, но фактически подталкивает к пассивному сценарию. Если собственники не проявили инициативы, дом автоматически попадает в «общий котел» регионального оператора. На практике это нередко проявляется в том, что жильцы годами не задумываются о существовании альтернативы, пока не сталкиваются с отложенным ремонтом или неудовлетворительным качеством работ.

Региональный оператор – это не банк и не посредник в узком смысле, а полноценный участник хозяйственных отношений. Согласно нормативному описанию, региональный оператор – это юридическое лицо (фонд) субъекта РФ, расходы на административно-хозяйственную деятельность которого финансируются за счет взносов учредителя и функционирует как технический заказчик работ. Он не просто аккумулирует деньги, но и берет на себя весь цикл организации ремонта: разработку проектно-сметной документации, отбор подрядчика, контроль качества и прием выполненных работ.

Специальный счет устроен иначе, и здесь ответственность смещается на самих собственников. Как указано в разъяснениях регионального фонда Курганской области, собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно обеспечивают и организуют учет фондов капитального ремонта в разрезе каждого собственника, начисление взносов, выставление платежных документов, ведение претензионной работы с неплательщиками и проведение капитального ремонта [1]. Обязанность выбрать владельца счета – ТСЖ, ЖСК, управляющую организацию или все того же регионального оператора – закреплена статьей 175 Жилищного кодекса, причем собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета [3]. Получается своеобразный гибрид: формально – спецсчет, содержательно – с элементами прежней модели.

Здесь стоит сделать оговорку, важную для понимания финансовой стороны вопроса. Деньги, собранные в «общем котле», по закону могут перераспределяться между домами. Практика Курганской области демонстрирует, что средства, полученные региональным оператором от собственников в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах, причем в отдельных субъектах такое использование допускается только при условии расположения домов на территории одного муниципального района [1]. Иными словами, модель регионального оператора изначально построена на принципе межпоколенческой и межтерриториальной солидарности – дом, который отремонтирован раньше срока накопления собственных взносов, фактически «одалживает» деньги у соседей, обязуясь впоследствии вернуть долг через продолжение выплат.

Спецсчет такой возможности не дает – и это его принципиальное ограничение, но одновременно и достоинство. Средства принадлежат исключительно собственникам конкретного дома, распределение чужих денег исключено в принципе. Институт экономики города в информационном материале, подготовленном в рамках программы поддержки жилищных активистов, подчеркивает, что в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование общего имущества, и это относится к обеим моделям [4]. Разница лишь в том, кто принимает решение о расходовании этих дополнительных поступлений.

Собираемость взносов – отдельный больной вопрос, причем он касается обеих моделей примерно одинаково: жилищное законодательство не создает разных стимулов к платежной



дисциплине в зависимости от способа накопления. Отдельные региональные наблюдения указывают на устойчивую тенденцию к неполной собираемости, что подтверждается и на уровне федеральных документов, где недостаточное финансовое обеспечение региональных программ признается системной проблемой отрасли.

Гарантийная составляющая заслуживает отдельного упоминания. По информации регионального фонда Калининградской области, региональный оператор несет ответственность за качество проведенного ремонта сроком не менее пяти лет [1]. У владельцев специального счета аналогичная гарантия существует, но ее обеспечение целиком зависит от условий договора подряда, который заключают сами собственники, – а значит, качество юридической проработки договора становится критическим фактором успеха. Слабая договорная позиция ТСЖ по сравнению с профессиональным фондом здесь очевидна, и это, пожалуй, один из наиболее дискуссионных аспектов темы: формальное равенство прав не означает равенства реальных возможностей защитить свои интересы.

Финансовая гибкость спецсчета проявляется в другом. Банковское обслуживание таких счетов сегодня предлагается на конкурентной основе, и, как отмечает один из крупных банков, работающих с этим продуктом, собственники аккумулируют на счете средства для ремонта только своего дома, а банк переводит средства на оплату ремонта по поручению владельца счета на основании подтверждающих документов [9]. Существенно и то, что кредитные организации открывают спецсчета бесплатно, не берут комиссию за обслуживание, переводы и ведение [9], что снижает издержки перехода на эту модель для активных домов.

Динамика последних лет показывает постепенный дрейф в сторону большей самостоятельности собственников, хотя говорить о массовом отказе от «общего котла» пока преждевременно. Минстрой России фиксирует, что увеличивается количество граждан, которые готовы самостоятельно организовывать капитальный ремонт своего многоквартирного дома и выбрали формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, при этом министерство продолжает работу по совершенствованию законодательства в этой сфере [5]. Формулировка осторожная, но направление обозначено четко.

Законодательная база не стоит на месте. С сентября 2024 года действуют дополненные требования к подрядным организациям: с 01.09.2024 вступили в силу изменения в Жилищный кодекс, согласно которым работы по капитальному ремонту общего имущества выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации [7]. Это правило распространяется на оба способа накопления и заметно ужесточает требования к контрагентам собственников спецсчетов, которые прежде могли привлекать более широкий круг подрядчиков.

Отдельного упоминания заслуживает и обновленный порядок оформления протоколов общих собраний, без которого невозможен ни выбор способа формирования фонда, ни его изменение: требования к оформлению протоколов содержатся в приказе Минстроя России от 30 апреля 2025 г. № 266/пр [1]. Административная процедура перехода при этом остается небыстрой – смена способа формирования фонда вступает в силу далеко не сразу после решения собрания собственников, что снижает привлекательность спецсчета для домов, желающих оперативно среагировать на аварийную ситуацию.

Практика отдельных субъектов РФ подтверждает неоднородность картины. В Санкт-Петербурге и Москве региональные программы капитального ремонта рассчитаны на десятилетия вперед, что делает выбор спецсчета особенно значимым для домов, стремящихся отремонтироваться раньше общей очереди. В то же время подборка судебной практики КонсультантПлюс фиксирует растущее число споров между региональными операторами и владельцами специальных счетов относительно возврата неизрасходованных средств [8] – а



значит, конфликтный потенциал модели «спецсчет плюс региональный оператор как переходное звено» пока не исчерпан.

Сравнение двух моделей финансирования капитального ремонта не позволяет однозначно назвать одну из них более эффективной в абсолютном смысле. Региональный оператор снимает с собственников административную нагрузку и обеспечивает солидарное распределение средств между домами, что особенно значимо для менее платежеспособных или пассивных сообществ жильцов. Специальный счет дает больше контроля, прозрачности и потенциальной скорости накопления для тех домов, где собственники готовы взять на себя организационные функции и договорные риски.

Практическая значимость работы связана с тем, что выбор способа накопления не должен приниматься формально, «по умолчанию»: он требует оценки готовности домового сообщества к самоорганизации, анализа платежной дисциплины соседей и понимания реальных сроков региональной программы. Регуляторные изменения 2024-2025 годов, включая ужесточение требований к подрядчикам и обновление порядка оформления протоколов, снижают часть рисков спецсчета, но не устраняют фундаментальное различие в распределении ответственности между моделями.

Дальнейшие исследования могли бы сосредоточиться на количественной оценке экономического эффекта перехода домов со счета регионального оператора на специальный счет в среднесрочной перспективе, а также на анализе влияния цифровизации отчетности на прозрачность обеих моделей.

Список литературы:

1. Все о специальном счете. Фонд капитального ремонта Калининградской области. URL: <https://fkr39.ru/owners/special-account/> (дата обращения: 16.07.2026).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда (ред. от 27.11.2023 N 561-ФЗ). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/ (дата обращения: 16.07.2026).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Статья 175. Специальный счет. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f75c26d7415c24b3400736636c98bbefdfcb385bf/ (дата обращения: 16.07.2026).
4. Институт экономики города. В чем различия способов формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете? Информационный материал. URL: https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/5_v_chem_razlichiya_sposobov_formirovaniya_fondov_kr.pdf (дата обращения: 16.07.2026).
5. Капитальный ремонт в многоквартирных домах. Официальный сайт Минстроя России. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455/> (дата обращения: 16.07.2026).
6. Капитальный ремонт многоквартирных домов. Официальный сайт Фонда развития территорий. URL: <https://фрт.рф/napravleniya/kapitalnyu-remont/> (дата обращения: 16.07.2026).
7. Капитальный ремонт многоквартирных домов специальный счет: подборка документов. Официальный сайт КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/kapitalnyj_remont_mnogokvartirnyh_domov_specialnyj_schet/ (дата обращения: 16.07.2026).



8. Плюсы и минусы спецсчета для формирования фонда капремонта дома. Инструкции на СПРОСИ.ДОМ.РФ. URL: <https://спроси.дом.рф/instructions/plyusy-i-minusy-spetsscheta-dlya-formirovaniya-fonda-kapremonta-doma/> (дата обращения: 16.07.2026).

9. Специальный счет на капитальный ремонт многоквартирного дома. Официальный сайт банка ВТБ. URL: <https://www.vtb.ru/malyj-biznes/otkryt-schet/specialnye-scheta/schyot-fonda-kapitalnogo-remonta/> (дата обращения: 16.07.2026).

