

Кредитование капитального ремонта многоквартирных домов

Ирина Валентиновна Генцлер

Заместитель директора направления «Городское хозяйство»,
руководитель жилищного сектора
Фонда «Институт экономики города»

К.Т.Н.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



**1. НУЖНО ЛИ УПРАВЛЯЮЩИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ
РАЗБИРАТЬСЯ В ВОПРОСАХ КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ?**

Кредит – не цель, а способ профинансировать необходимый ремонт

□ Кому нужен кредит?

- ✓ **Собственникам помещений** в МКД, формирующим фонд капитального ремонта **на специальном счете**
- ✓ *Организации, управляющей многоквартирным домом для выполнения своих обязательств по надлежащему содержанию МКД*

□ Когда нужен кредит?

- приближается **срок проведения КР, определенный региональной программой капитального ремонта (РП КР) , а средств в фонде КР недостаточно**
- **установлена необходимость досрочного проведения КР**

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются **предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов**

ч. 1 ст. 168 ЖК РФ

Если КР не проведен в срок, предусмотренный РП КР, и при этом необходимость его проведения установлена, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда КР на счете регионального оператора (*собственников лишают специального счета*)

ч. 7 ст. 189 ЖК РФ



Отвечает ли управляющая организация за капитальный ремонт МКД: законодательные аспекты

- Управляющая организация **отвечает** за оказание **всех услуг** и выполнение **работ**, которые **обеспечивают надлежащее содержание** общего имущества в МКД

ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ

Ответственность УО в соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ не ограничивается условиями договора управления

- Содержание** общего имущества в МКД включает в себя **капитальный ремонт**

п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. ПП РФ от 13.08.2006 № 491

- Соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ - **лицензионное требование**

п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. ПП РФ от 28.10.2014 № 1110

Законодательство не снимает с УО ответственности за выполнение работ по капитальному ремонту, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД, ни при формировании фонда КР на специальном счете, ни у регионального оператора (в «общем котле»)

- Последствия несоблюдения лицензионных требований** – предписания государственной жилищной инспекции, административные наказания за невыполнение предписания (штрафы, дисквалификация должностных лиц), исключение МКД из реестра лицензий, аннулирование лицензии



Отвечает ли управляющая организация за капитальный ремонт МКД: профессионально - этические аспекты

- Управление МКД как **профессиональная предпринимательская деятельность** предполагает решение всех вопросов/задач собственников по содержанию общего имущества **в «одно окно»**
- Планирование и организация проведения и финансирования КР – одна из наиболее сложных управленческих задач, решение которой наглядно **демонстрирует профессионализм и ответственное отношение** управляющей организации

Если УО устраняется от вопросов КР, то в чем заключается ее деятельность по управлению имуществом собственников?

- Организация КР региональным оператором не обеспечивает полное решение проблем (ограниченный перечень работ; сроки не отвечающие потребностям; ограничения по стоимости, неадекватный контроль со стороны регионального оператора отражаются на качестве, эффективности ремонтов...)
- УО, заинтересованная в долгосрочных отношениях и достижении удовлетворенности клиентов** результатами своей деятельности по управлению МКД, берет на себя вопросы КР и, прежде всего, в формировании фонда КР на специальном счете
- Специальный счет и организация проведения и финансирования КР – возможности расширения перечня услуг / увеличения доходов УО**



Какие услуги, связанные с капитальным ремонтом, может предложить собственникам управляющая организация?

- ✓ Быть инициатором и организатором общих собраний
- ✓ **Быть владельцем специального счета**
- ✓ Организовать выставление платежных документов для уплаты взносов на КР, учет поступлений, работа с должниками
- ✓ Предлагать приоритетность, перечень работ, сроки проведения работ, схему финансирования
- ✓ **Быть техническим заказчиком капитального ремонта:**
 - Разрабатывать технические задания на проектирование, на проведение работ (технологии, качество материалов, энергосберегающие мероприятия)
 - Организовать выбор исполнителей, подрядчиков
 - Заключать договоры с подрядчиками
 - Контролировать качество, сроки выполнения работ, осуществлять приемку работ
- ✓ **От лица собственников помещений обращаться за кредитом, субсидиями на капитальный ремонт**
- ✓ Взаимодействовать с органами власти для учета проведенного капитального ремонта в региональной программе

Это услуги профессионалов-управляющих, оказываемые на возмездной основе, они могут быть направлением развития бизнеса, востребованным клиентами УО.



Специальные счета: перспектива

Цель государственной политики - постепенный **переход** от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов **к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.**

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года

Доступность кредитов – необходимая предпосылка развития специальных счетов

- На 1 апреля 2017 г. - **76 тыс. МКД со специальными счетами (10,2%** от общего числа МКД, включенных в региональные программы КР, **16,7%** по площади МКД)
- **Число специальных счетов увеличивается, но медленно** (с 1 января 2016 г. на **7 тысяч** или на **0,7%** от МКД в региональных программах)
- **Владельцами 32 480** специальных счетов являются **региональные операторы (42,7%** общего числа специальных счетов);
- **Число и доля специальных счетов регионального оператора уменьшаются, прирост числа специальных счетов УО**
- Регионы с наибольшей долей МКД со специальными счетами в региональных программах (01.04.2017):
 - Удмуртская Республика **41,8 %**
 - Костромская область **36,2 %**
 - Пензенская область **33,9 %**
 - Новосибирская область **29,6%**
 - Пермский край **25,9%**

Отчеты ГК – Фонд содействия реформированию ЖКХ

Можно ли достичь стратегической цели без участия управляющих организаций?

Нужно готовиться к переменам и участвовать в них!



Опыт привлечения кредитов на капитальный ремонт МКД

- ❑ **В других странах кредиты на КР**, энергоэффективную модернизацию МКД **широко распространены**, их доступность поддерживается государством
- ❑ **В России пока опыт очень ограниченный и связан с ТСЖ:**
 - в Ростовской области банк «Центр-инвест» с 2009 года выдает кредиты ТСЖ на капитальный ремонт МКД и энергоэффективные мероприятия (на 5 лет с годовой ставкой 11%)
 - в рамках пилотного проекта Минстроя по субсидированию процентной ставки уже выданы 22 кредита ТСЖ на сумму 39 миллионов рублей на капитальный ремонт фасадов, крыш, замену лифтов
 - банк «Возрождение» выдал 1 кредит ТСЖ в Ростовской области
- ❑ **О разработке продуктов по кредитованию КР объявили несколько крупных банков**
- ❑ ПП РФ от 17.01.2017 № 18 – **предоставление Фондом ЖКХ финансовой поддержки на возмещение части расходов на уплату процентов** за пользование кредитом на КР МКД (в размере 100% ключевой ставки ЦБ в течение 5 лет)
- ❑ 19 июня 2017 г. Фонд ЖКХ зарегистрировал первую заявку на предоставление поддержки кредитования КР – Удмуртской Республики:
 - **В Ижевске Промсвязьбанк** планирует выдать кредиты на сумму 23,9 млн. руб. под 14% годовых **4 управляющим организациям** на замену лифтов в 14-ти МКД
 - региональная субсидия – 50% стоимости работ



**2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВАЯ СХЕМА
КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ.**

Жилищный кодекс о привлечении кредита на КР:

К компетенции **общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** относится:

...

принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом... управляющей организацией ... кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме...

п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

Обязательно ли решение общего собрания собственников помещений для юридического лица – ТСЖ (ЖСК), УК?

ТСЖ (ЖСК), УО могли и могут привлекать кредит на КР МКД и без решения общего собрания собственников помещений в МКД (по собственному решению, от своего имени и за свой счет)

Появление нового вида банковского счета - специального счета для формирования фонда капитального ремонта МКД создало основу для нового механизма кредитования КР (реализации нормы ЖК РФ)



Организационно-финансовые схемы кредитования капитального ремонта МКД

Возможны несколько организационно-финансовых схем кредитования КР под взносы на КР, уплачиваемые на специальный счет, в зависимости от следующего:

1) Кто управляет домом и владеет специальным счетом:

- одно и то же лицо – управляющая организация, ТСЖ (жилищный кооператив)
- управляет домом одно лицо (УО, ТСЖ/ЖСК), а владелец специального счета – другое лицо (региональный оператор)

2) Банк, в котором открыт специальный счет, и банк-кредитор:

- кредит предоставляет тот же банк, в котором открыт специальный счет
- специальный счет открыт в одном банке, а кредит предоставляет другой банк

3) От чьего имени заключается кредитный договор:

- от имени УО (ТСЖ/ЖСК)
- от имени собственников помещений в МКД
- *кредит берет подрядчик по соглашению с УО (ТСЖ/ЖСК)*

4) На какие виды работ по КР привлекается кредит:

- на работы, входящие в утвержденный перечень работ (финансируемых за счет минимального размера взноса)
- на работы, не входящие в утвержденный перечень
- на работы, входящие и не входящие в утвержденный перечень

5) Предоставляется ли поддержка на КР, кредитование

6) Требуется ли от банка обеспечение, гарантию, поручительство



Возможная схема кредитования капитального ремонта МКД: привлечение кредита владельцем специального счета



**3. КТО ЗАЕМЩИК КРЕДИТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПОГАШАЕМОГО ЗА СЧЕТ
СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?**

Кто принимает решение о привлечении кредита?

Общее собрание собственников помещений в МКД принимает решения:

- **о получении кредита** (а также при необходимости - **о получении гарантии, поручительства по кредиту**) для КР общего имущества собственников помещений в МКД
- **о лице, уполномоченном на получение кредита** – ТСЖ (ЖСК), УО (*они же могут выбраны общим собранием владельцем специального счета*)
- **об определении существенных условий кредитного договора**
- **о погашении кредита, уплате процентов** за пользование кредитом (а также при необходимости - об оплате расходов на получение гарантии, поручительства по кредиту) **за счет фонда КР**

п. 1.2 ч.2 ст. 44 ЖК РФ

- **о банке для заключения кредитного договора**
- **о сумме**
- **о цели кредита**

п.1 ч. 5 ст. 177 ЖК РФ



Фактический заемщик – сообщество собственников помещений в МКД

- ❑ Все решения, связанные с кредитом, принимает сообщество собственников помещений в МКД (через механизм общего собрания), *это не решение юридического лица – ТСЖ (ЖСК), УО, не индивидуальные решения каждого собственника*
- ❑ Кредит привлекается для улучшения состояния общего имущества собственников помещений в МКД, *не для улучшения имущества ТСЖ (ЖСК), УО, не для реализации бизнес-проекта*
- ❑ Кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, образуют фонд капитального ремонта (ч.1 ст. 170 ЖК РФ), *кредитные средств не становятся средствами юридического лица – ТСЖ (ЖСК), УО*
- ❑ Кредит погашается, проценты уплачиваются за счет общих денежных средств собственников помещений в МКД, формирующихся на специальном счете за счет взносов на капитальный ремонт (ст. 36¹ ЖК РФ), *не за счет ТСЖ (ЖСК), УО, не за счет средств каждого отдельного собственника помещения в МКД*



Владелец специального счета – номинальный заемщик

- ❑ **Владелец специального счета не вправе самостоятельно распоряжаться средствами на специальном счете, в том числе для погашения кредита на КР, он только выполняет решения общего собственников помещений в МКД (дает распоряжение банку о перечислении средств, для выполнения которого в банк должен быть представлен протокол общего собрания)** ч. 5 ст. 177 ЖК РФ

- ❑ **При замене владельца специального счета**
 - **договор специального счета сохраняется в силе, права и обязанности по договору переходят к новому владельцу**
 - **переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение КР общего имущества в МКД** ч.3 ст. 176 ЖК РФ
 - **к новому владельцу специального счета переходят все права и обязанности прежнего владельца счета по договорам займа и (или) кредитным договорам, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет** ч. 10 ст. 175 ЖК РФ



ОУ, ТСЖ (ЖСК) – представитель (агент) сообщества собственников помещений в МКД при получении кредита

- ❑ **Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона... непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.**

ч. 1 ст. 182 Гражданского кодекса РФ

- ❑ **Полномочия представителя могут содержаться в решении общего собрания (а не в доверенности)**

ч. 4 ст. 185 Гражданского кодекса РФ

Аналогия: «Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены... лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.»

п.5 ч. 5 ст. 189 ЖК РФ

Кредитный договор, заключенный УО, ТСЖ (ЖСК) - владельцем специального счета - представителем собственников помещений в МКД от имени всех собственников помещений в МКД в силу полномочий, содержащихся в решении общего собрания таких собственников, создает обязанности сообщества собственников помещений в многоквартирном доме по возврату кредита.

Необходимы правильно сформулированные решения общего собрания!



**4. КАКИЕ РЕШЕНИЯ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИНЯТЫ ОБЩИМ
СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ КРЕДИТА И ИНЫХ СРЕДСТВ?**

Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД для проведения КР с привлечением кредита

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:
 - 1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.2. о смете расходов на капитальный ремонт;
 - 1.3. о сроках проведения капитального ремонта;
 - 1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;
 - 1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
- ч. 5 ст. 189 ЖК РФ
2. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
 3. Об определении существенных условий кредитного договора.
 4. О погашении за счет фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.



Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД для проведения КР с привлечением кредита (2)

5. О замене (выборе иной) кредитной организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

Вопрос включается в повестку дня в случае если условием предоставления кредита банком-кредитором является открытие в нем специального счета

6. О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.

Вопрос включается в повестку дня, если в ходе переговоров с банком становится очевидным, что получение кредита невозможно без установления дополнительного взноса

7. Об обращении за предоставлением финансовой поддержки на проведение капитального ремонта.

8. О порядке использования средств финансовой поддержки.

п. 41 «б» ПП РФ от 17.01.17 № 18

9. О техническом заказчике капитального ремонта и порядке выбора подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

10. О месте хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование



Предложения/проекты решений по вопросам, поставленным на голосование

Вопрос 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в МКД:

1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту

ПРЕДЛАГАЕТСЯ: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____

Капитальный ремонт, замена, др. (с указанием объекта общего имущества и необходимых сведений), разработка проектной документации на проведение капитального ремонта, осуществление строительного контроля

1.3. о сроках проведения капитального ремонта.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ: провести капитальный ремонт в сроки:

начало – не позднее _____, окончание - не позднее _____.

Для получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ срок окончания работ должен быть не позднее 1 ноября 2018 г.

1.4. об источниках финансирования капитального ремонта

ПРЕДЛАГАЕТСЯ: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитные средства и средства бюджетной поддержки, в случае предоставления такой поддержки.



Предложения/проекты решений по вопросам, поставленным на голосование (2)

Вопрос 2. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

уполномочить управляющую организацию ООО « _____ » от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме обратиться в кредитную организацию Банк « _____ » для получения кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



Предложения/проекты решений по вопросам, поставленным на голосование (3)

Вопрос 4. О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

с целью выполнения условий банка-кредитора для предоставления кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме утвердить размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в размере _____ руб. в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений собственников в многоквартирном доме, начиная с

_____ *календарный месяц, год*

или

«начиная с календарного месяца, в котором банком-кредитором принято положительное решение о предоставлении кредита»

и до полного погашения кредита на капитальный ремонт и уплаты процентов по кредиту.



Предложения/проекты решений по вопросам, поставленным на голосование (4)

Вопрос 7. Об обращении за предоставлением финансовой поддержки на проведение капитального ремонта.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

уполномочить управляющую организацию ООО «_____» от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления, уполномоченный орган государственной власти _____

Наименование субъекта РФ

за предоставлением мер финансовой поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме – субсидии на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, возмещения части расходов на оплату процентов за пользование кредитом, полученным и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других мер финансовой поддержки.



Предложения/проекты решений по вопросам, поставленным на голосование (5)

Вопрос 8. О порядке использования средств финансовой поддержки.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

1) определить в качестве банковского счета для зачисления средств финансовой поддержки капитального ремонта специальный счет фонда капитального ремонта многоквартирного дома;

2) владельцу специального счета – управляющей организации ООО «_____» использовать средства финансовой поддержки, зачисленные на специальный счет, на цели и в порядке, предусмотренные условиями предоставления такой финансовой поддержки.



Предложения/проекты решений по вопросам, поставленным на голосование (6)

Вопрос 9. О техническом заказчике капитального ремонта и порядке выбора подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

- 1) определить лицом, уполномоченным осуществлять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме управляющую организацию ООО «_____»;*
- 2) порядок выбора подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается техническим заказчиком по согласованию с лицами из числа собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченными от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту.*



Общее собрание по вопросам КР и кредитования

РЕКОМЕНДАЦИИ:

- 1) Проводить собрание в форме очно-заочного голосования
 - возможность обсудить вопросы с теми, кто пришел на очную часть;
 - возможность установить достаточно длительный срок для голосования
 - решения каждого собственника принимаются в письменной форме (удобно для подтверждения результатов голосования)
- 2) Разделить вопросы, решения по которым требуют предварительного принятия других решений/реализации ранее принятых решений общего собрания, между разными общими собраниями
- 3) Разделять ответственность - определить представителей собственников для участия в принятии решений/согласовании решений технического заказчика *(за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания)*
- 4) Использовать примерные формы документов общего собрания
- 5) Регулярно информировать собственников помещений обо всех шагах/результатах реализации принятых общим собранием решений.



**5. РИСКИ УЧАСТНИКОВ КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ**

Риски банка

Описание риска

Управление риском

Неполнота и несвоевременность внесения взносов на капитальный ремонт на специальный счет

- Определять размер платежа по кредиту, исходя из оценки фактической собираемости взносов (*в т.ч. после установления дополнительного размера взноса*)
- Оценить систему сбора взносов на КР, эффективность работы с должниками
- Определить размер «резерва» на счете
- Порядок погашения задолженности по кредиту, определенный решением общего собрания – внесение дополнительного взноса (*до изменений законодательства*)

Недостаточность обеспечения кредита

- *Залог прав по договору специального счета, залог прав на денежные средства на специальном счете (решением общего собрания в соответствии с ГК РФ)*
- Порядок обращения взыскания на заложенные права (*решением общего собрания в соответствии с ГК РФ*)
- Получение гарантий (поручительств) по кредитам на КР (*если создано гарантийное агентство*)



Риски банка (2)

Описание риска

Не определена прямая юридическая ответственность собственников помещений в МКД за неуплату взносов на КР, за погашение кредита на КР, полученного на основании решения общего собрания

Снижение или отмена решением общего собрания собственников помещений в МКД дополнительного взноса на КР, установленного общим собранием

Управление риском

Изменения законодательства:

- усилить ответственность за неуплату взносов на капитальный ремонт
- определить солидарную ответственность собственников помещений по возврату кредита пропорционально доле в праве собственности на общее имущество в МКД
- определить порядок погашения задолженности по кредиту при недостаточности средств на специальном счете

- Не учитывать установленные дополнительные взносы при кредитовании
- *Изменения в законодательство о запрете возможности отмены или изменения решения общего собрания об установлении размера дополнительного взноса до погашения кредита*



Риски банка (3)

Описание риска

Недостаточность средств на специальном счете для платежей по кредиту из-за их использования на иные цели (на финансирование других работ по КР по решению общего собрания)

Нецелевое использование кредитных средств владельцем специального счета

Управление риском

Определить решением общего собрания и включить в кредитный договор:

- приоритетность использования средств на специальном счете для платежей по кредиту
- право банка-кредитора безакцептного перечисления средств со специального счета для погашения кредита

- предоставление кредита в форме кредитной линии
- указание в решении общего собрания и в кредитном договоре цели кредита как конкретного перечня работ, которые могут финансироваться за счет кредита



Риски управляющей организации (ТСЖ/ЖСК)

Риски, проблемы кредитования

Исполнение обязательств по кредитному договору за счет имущества УО (ТСЖ/ЖСК)

Предлагаемые решения

Определить в кредитном договоре (до внесения изменений в законодательство), что УО (ТСЖ/ЖСК) - владелец специального счета:

- действует на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД от имени и по поручению всех собственников помещений в МКД

- имеет полномочия погашать кредит и уплачивать проценты по нему за счет средств на специальном счете

-зачислять средства кредита на специальный счет

- зачислять средства государственной (муниципальной) финансовой поддержки на специальный счет



Риски собственников помещений в МКД

Риски, проблемы кредитования

Предлагаемые решения

Неплатежи/задолженность отдельных собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт

Изменения законодательства:

усилить ответственность за неуплату взносов на КР, расширить меры воздействия

Определить решением общего собрания:

- порядок погашения задолженности по кредиту при недостаточности средств на специальном счете: внесение дополнительного взноса пропорционально доле в праве собственности на общее имущество в МКД
- полномочия УО (ТСЖ/ЖСК) по взысканию задолженности по уплате взносов на КР

Возможность нецелевого использования кредитных средств и средств собственников помещений, перечисляемых для возврата кредита

Определить решением общего собрания:

- средства кредита зачисляются на специальный счет;
- возврат кредита, минуя расчетные счета УО (ТСЖ/ЖСК)
- обязанность УО (ТСЖ/ЖСК) - владельца специального счета, регулярно представлять отчет о расходовании средств по специальному счету, о погашении кредита



Ожидая изменений законодательства, снижающих риски кредитования...

- Уже сейчас использовать возможности получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ и средств субъектов РФ для стимулирования принятия собственниками помещений в МКД решений о проведении КР с привлечением кредита, при необходимости – о переходе на специальный счет
- Для снижения рисков кредитования определять решением общего собрания статус УО (ТСЖ/ЖСК) как представителя собственников помещений в МКД и его полномочия при получении, использовании и возврате кредита
- Процедуры и документы, связанные с принятием решений собственниками помещений в МКД на общем собрании:
 - вынесение на голосование всех вопросов, по которым должны быть приняты решения, *в том числе по требованию банка-кредитора*
 - этапы принятия решений (проведения собраний)
 - проработка предложений/обоснований УО, ТСЖ/ЖСК собственникам
 - информирование и мобилизация собственников
 - тщательное соблюдение требований к процедурам созыва и проведения собрания
 - правильные формулировки вопросов и однозначно понимаемые проекты решений
 - соблюдение требований к оформлению решений и протоколов общего собрания



Информационно-методические материалы, рекомендации по теме:

На сайте Института экономики города

размещены и доступны бесплатно по ссылке:

www.urbanecomonomics.ru/research/project/2015/grant

- Рекомендации, в том числе Методическое пособие «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья»
- Информационно-методические материалы
- Примерные формы документов к общему собранию собственников помещений
- Вопросы можно задать через сайт - раздел «Справочник потребителя»



НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

