

**Привлечение заемных средств на
капитальный ремонт
многоквартирных домов
со специальными счетами:
*опыт пилотных проектов***

Ирина Валентиновна Генцлер
Фонд «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Опыт привлечения заемных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами

- Кредиты ТСЖ Банка Центр-Инвест (Ростовская область, г. Москва)
- Кредиты Промсвязьбанка управляющим организациям для замены лифтов (г. Ижевск, Удмуртская Республика)
- Пилотный проект по замене лифтов с оплатой в рассрочку (г. Москва)
- Пилотный проект «Капитальный ремонт с привлечением заемных средств» (г. Москва)

Информационно-методическое сопровождение:

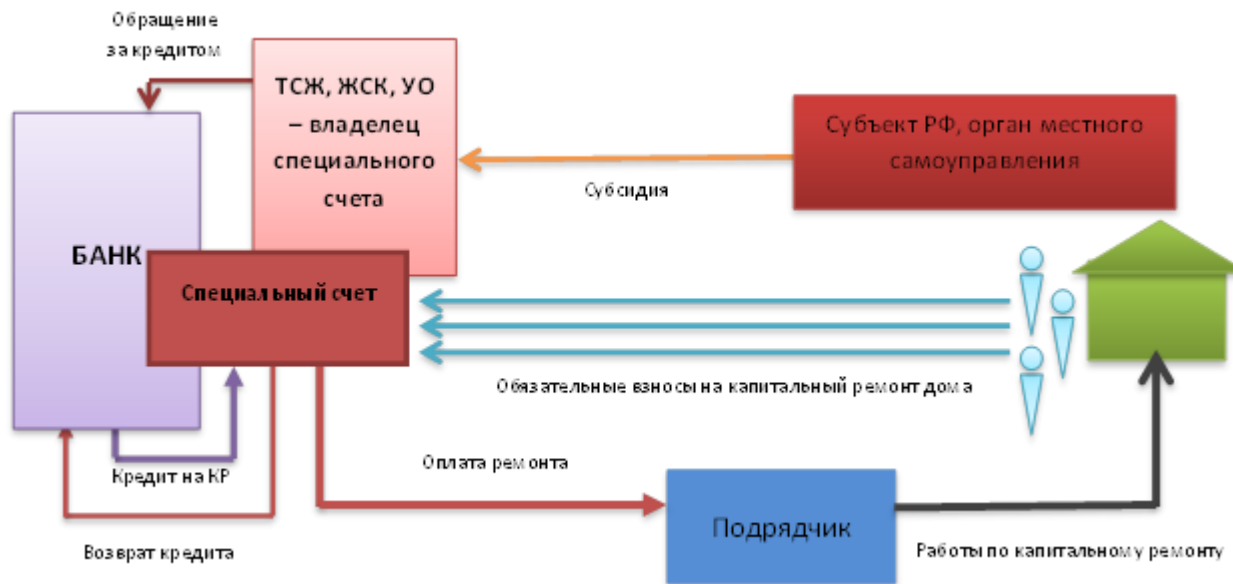
Международная финансовая корпорация (IFC)

Фонд «Институт экономики города»

Ассоциация владельцев специальных счетов (г. Москва)



Жилищный кодекс: модель привлечения кредитов собственниками помещений



- Кредит привлекается **сообществом собственников помещений** в МКД через уполномоченное общим собранием лицо (**представителя**)
- Возврат кредита - **за счет общих средств собственников помещений** в МКД в фонде капитального ремонта на специальном счете

Предложенная Жилищным кодексом модель кредитования в настоящее время не реализуема.

Необходимо:

- ✓ Внесение изменений в НПА, регулирующие деятельность банков
- ✓ Внесение дополнений в Жилищный кодекс



Предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс (ИЭГ подготовлен законопроект)

- Определить особый случай кредитования: «**Кредит предоставляется всем собственникам помещений в МКД**, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, на основании решения общего собрания.»
- От имени всех собственников **кредитный договор заключает лицо, уполномоченное решением общего собрания** (представитель собственников помещений в таком многоквартирном доме).
- **Обязанность по погашению кредита и уплате процентов за пользование кредитом возникает у каждого собственника помещения в МКД** в размере, пропорциональном доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, и **исполняется каждым собственником помещения путем внесения установленных взносов на капитальный ремонт на специальный счет.**
- **Право** собственников помещений в МКД на основании решения общего собрания **передать в залог принадлежащие им права на средства на специальном счете в качестве обеспечения кредита**
- **Досрочное погашение кредита при изъятии земельного участка/сносе МКД**
- **Принятие решение о кредите – 50% голосов собственников**



Реализуемая модель – предоставление рассрочки подрядчиком, в том числе с привлечением подрядчиком кредита

Все существенные условия подрядного договора должны быть определены **решением общего собрания:**

- **заказчик – собственники помещений в МКД**
- **лицо, уполномоченное подписать договор от имени всех собственников помещений**
- **порядок контроля за выполнением работ, лицо /лица, уполномоченные от имени собственников помещений осуществлять контроль, подписывать акты приемки работ**
- **порядок оплаты работ / перечисления средств со специального счета (в том числе для погашения суммы рассрочки платежа):**
 - размер аванса
 - стоимость каждого этапа и размер платежа по окончании каждого выполненного этапа работ
 - срок для полной оплаты выполненных работ после их приемки (срок рассрочки)
 - размер платежей для погашения рассрочки
 - документы, необходимые для перечисления средств со специального счета
 - лицо, уполномоченные отдавать распоряжение владельцу специального счета об оплате выполненных работ
 - срок, в течение которого средства должны быть перечислены

Договор не может содержать штрафных санкций в отношении заказчика (собственников помещений) или уполномоченного ими лица, подписавшего договор



Другие уроки пилотных проектов

- На общем собрании нужно принять решения по большому перечню вопросов, о которых ничего не говорит законодательство
- Обычный подрядный договор не годится
- Необходимо регулярно информировать всех собственников, получать отклики на всех стадиях подготовки и проведения ремонта, оплаты выполненных работ
- Кроме совета МКД/правления ТСЖ необходимо вовлечь в процесс других собственников (комиссии по подготовке к проведению капремонта, по контролю)
- Содействие управляющей организации активу собственников не только желательно, но и необходимо
- *Актив собственников помещений в МКД со специальными счетами нуждается в информационной и методической поддержке*
- *Нужна информационная база надежных подрядчиков*
- *Полученный опыт (в том числе ошибки, трудности, как преодолевались) необходимо описывать и распространять*



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2017 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

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

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

