Предложения по привлечению кредита на капитальный ремонт

Ирина Валентиновна Генцлер

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Кредитование – важнейшая предпосылка успешного функционирования способа «специальный счет»

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.**

Развитие механизмов кредитования - одна из приоритетных задач в рамках развития региональных систем капитального ремонта.

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

Жилищный кодекс: принятие решения о привлечении кредита

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

…

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

ЖК РФ, ст. 44

Обязательно ли решение общего собрания для ТСЖ, ЖСК, УК? Механизм реализации данной нормы?

Специальный счет – основа для новой модели

Модель кредитования капитального ремонта с привлечением кредита владельцем специального счета

Ключевой вопрос – кто заемщик?

Общее собрание собственников помещений в МКД *(не ТСЖ, ЖСК, УК)* принимает решения:

- **о получении кредита** (а также при необходимости - **о получении гарантии, поручительства по кредиту**) для капитального ремонта общего имущества собственников помещений в МКД
- о лице, уполномоченном на получение кредита *(ТСЖ, ЖСК, УК – владельце 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 капитального ремонта - общих денежных средств собственников** помещений в МКД, формируемых как фонд капитального ремонта на специальном счете *(а не за счет средств ТСЖ, ЖСК или УК, и не за счет средств каждого отдельного собственника помещения в многоквартирным доме)*

Фактический заемщик – сообщество собственников помещений в МКД

Что подтверждает, что заемщик – сообщество собственников помещений в МКД?

- **Кредитные и (или) иные заемные средства**, привлеченные собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, **образуют фонд капитального ремонта;**
- **Владелец специального счета** не вправе самостоятельно распоряжаться средствами на специальном счете, в том числе для погашения кредита
- **При замене владельца специального счета**
  - **договор специального счета сохраняется в силе, права и обязанности по договору переходят к новому владельцу**
  - 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

Владелец специального счета – представитель (агент) сообщества собственников помещений в МКД, распоряжается средств для обеспечения исполнение обязательств собственников помещений МКД по возврату кредита

Основа для агентских отношений при получении кредита

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

часть 4 статьи 185 Гражданского кодекса

- **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.**

часть 1 статьи 182 Гражданского кодекса

Кредитный договор, заключенный владельцем специального счета - представителем собственников помещений в МКД от имени всех собственников помещений в МКД в силу полномочия, содержащегося в решении общего собрания, создает обязанности представляемых лиц (собственников помещений в многоквартирном доме) по возврату кредита

Управление рисками

Размер финансовой ответственности заемщика (собственников помещений) ограничен размером обязательных взносов на капитальный ремонт

Описание риска	Управление риском
Неполнота и несвоевременность внесения взносов на капитальный ремонт	–путем определения размера кредита, так и при необходимости путем предоставления гарантий (поручительства) по таким кредитам
Регуляторный риск, связанный со снижением или отменой обязательных взносов на капитальный ремонт нормативными правовыми актами	–путем предоставления гарантий (поручительства) по таким кредитам
Риск снижения или отмены решением общего собрания собственников помещений в МКД дополнительных взносов на капитальный ремонт, установленных общим собранием	–необходимо либо не учитывать при кредитовании такие дополнительные взносы, либо внести изменения в законодательство о запрете возможности отмены или изменения решения общего собрания об установлении размера дополнительного взноса

Риски, проблемы кредитования и предлагаемые решения

Риски, проблемы кредитования	Предлагаемые решения
Не определен агентский статус юридического лица - владельца специального счета	Определить, что **владелец специального счета выступает в качестве «кредитного агента» собственников**, имеет полномочия оформлять кредит от имени и по поручению всех собственников помещений, погашать кредит и проценты по нему за счет средств на специальном счете
Недостаточность обеспечения кредита на капитальный ремонт	**Определить возможность залога прав по договору специального счета, залога прав на денежные средства на специальном счете,** порядок обращения взыскания на заложенные права. Создать систему получения за плату гарантий (поручительств) для распределения рисков кредитования

Риски, проблемы кредитования и предлагаемые решения

Риски, проблемы кредитования	Предлагаемые решения
Не определена прямая юридическая ответственность собственников помещений в МКД за неуплату взносов на капитальный ремонт, за погашение кредита на капитальный ремонт	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
Возможность нецелевого использования кредитных средств и средств собственников помещений, перечисляемых для возврата кредита	Осуществлять возврат кредитов, займов, минуя счет заемщика - юридического лица. Определить обязанность владельца специального счета представлять отчет о расходовании средств по специальному счету.

Ожидая изменений законодательства…

- Опробовать новые организационно-финансовые схемы кредитования на пилотных проектах . До установления законодательных требований – добровольно принимаемые на себя собственниками обязательства
- Основное внимание оценке не номинального, а фактического заемщика
- Отработать процедуры и документы, связанные с принятием решений собственниками помещений:
  - перечень всех вопросов, по которым должны быть приняты решения
  - этапы принятия решений (проведения собраний)
  - проработка предложений/обоснований
  - информирование и мобилизация собственников
  - соблюдение требований к процедурам созыва и проведения собрания
  - правильные формулировки вопросов и проектов решений
  - соблюдение требований к оформлению решений и протоколов общего собрания

НАШИ КОНТАКТЫ

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

www.urbaneconomics.ru

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

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА