

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской Федерации»

(по вопросам развития системы формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах и создания условий для кредитования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме)

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен в целях дальнейшего развития способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и создания условий для кредитования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах.

Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является основой самостоятельной организации капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме. Для дальнейшего развития данного способа необходимо устранить выявленные законодательные барьеры для эффективного использования собственниками средств на специальных счетах для проведения капитального ремонта с большим перечнем работ и в более ранние сроки, чем установлены для таких многоквартирных домов региональными программами. Эти барьеры заключаются в необоснованно завышенном требовании о количестве голосов для принятия общим собранием решения о проведении капитального ремонта и ограничениях по перечню услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса.

Одной из важнейших предпосылок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, является обеспечение доступа гражданско-правовым сообществам таких собственников к кредитным ресурсам. Это позволяет провести капитальный ремонт многоквартирных домов в необходимом объеме и без нарушения сроков, определенных региональной программой капитального ремонта, не дожидаясь накопления необходимых средств.

По мнению банков, сегодня все еще существуют значительные риски кредитования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в связи с недостаточной определенностью правового статуса заемщика по такому кредиту и ответственности собственников помещений в таких домах по возврату кредита.

Опыт последних лет по привлечению кредитов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по решению общего собрания собственников помещений в таких домах, принятому в соответствии с пунктом 1² части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), показал, что банки рассматривают такие кредиты как обычные кредиты юридическим лицам – товариществу собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищно-строительному кооперативу, жилищному кооперативу (далее – ЖСК) или управляющей организации.

Соответственно, возможность предоставления банком кредита зависит от оценки кредитоспособности такого юридического лица – заемщика кредита. Такая оценка проводится банками по стандартным процедурам без учета особенностей, связанных с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете, правами собственников помещений на средства на этом счете, полномочиями общего собрания собственников помещений по принятию решений об использовании средств фонда капитального ремонта для погашения кредита на капитальный ремонт и уплаты процентов за пользование таким кредитом.

Таким образом, на практике не реализуется модель отношений при кредитовании капитального ремонта, предусмотренная Жилищным кодексом, согласно которой кредит *«привлекается собственниками помещений в многоквартирном доме»*, которые на общем собрании принимают решения о получении кредита на капитальный ремонт принадлежащего им общего имущества в многоквартирном доме, о существенных условиях кредитного договора и о погашении кредита и уплате процентов за пользование кредитом за счет являющихся общими средствами собственников помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Согласно этой модели, юридическое лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений (чаще всего одновременно являющееся и лицом, управляющим многоквартирным домом, и владельцем специального счета), фактически, является лишь *представителем* собственников помещений в кредитном договоре и может быть заменено по решению общего собрания, например, при замене владельца специального счета, в том числе в случае изменения лица, управляющего многоквартирным домом. Замена владельца специального счета, согласно действующим нормам Жилищного кодекса, не является основанием для прекращения или изменения прав кредитора, в том числе в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат кредита на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Законопроект содержит предложения, направленные на дальнейшее развитие системы специальных счетов в целом и создание условий для реализации уже предложенной Жилищным кодексом модели привлечения кредитных средств гражданско-правовым сообществом собственников помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете.

Для обеспечения благоприятных условий для развития в целом системы формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах предлагаются следующие законодательные меры, которые в том числе будут способствовать и развитию кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

1. Предлагается установить, что специальный счет для формирования фонда капитального ремонта должен идентифицироваться по адресу многоквартирного дома, и в договоре специального счета должно быть указано, что владелец специального счета является представителем собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время специальные счета в кредитных организациях учитываются только по их владельцам, к тому же по разным учетным кодам в зависимости от формы юридического лица, являющегося владельцем специального счета. Предложение позволит обеспечить однозначное соответствие специального счета и многоквартирного дома, в отношении которого на таком счете формируется фонд капитального ремонта, а также выполнение условия о сохранении договора специального счета при замене владельца специального счета.

2. Предлагается установить обязанность банка направлять органу государственного жилищного надзора уведомление об открытии, закрытии специального счета, о замене владельца специального счета.

В настоящее время уведомление об открытии специального счета в орган государственного жилищного надзора, на который возложен контроль за формированием фондов капитального ремонта, должно быть направлено владельцем специального счета после открытия такого счета. Не исключена возможность неисполнения такой обязанности владельцем специального счета, поскольку у него отсутствует мотивация ее исполнения, банк в большей степени заинтересован в направлении такой информации органу жилищного надзора. Кроме того, сегодня не регулируются вопросы уведомления органа государственного надзора при закрытии специального счета, смене владельца специального счета.

Предложение законопроекта позволяет обеспечить достоверность учета органом государственного жилищного надзора специальных счетов и контроль за соблюдением требования Жилищного кодекса в части формирования фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома только на одном специальном счете, а также иных требований, связанных с открытием и закрытием специального счета, заменой владельца специального счета.

3. Предлагается расширить права собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из *минимального размера взноса* на капитальный ремонт, установив, что в указанном случае собственники помещений в многоквартирном доме, наряду с использованием таких средств для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса и определенных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса, вправе также использовать средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из установленного минимального размера взноса, на закупку товаров с целью проведения работ по капитальному ремонту, проведение предложенных в законопроекте работ, повышающих энергоэффективность многоквартирных домов и обеспечивающих автоматизированный учет потребления коммунальных услуг, замену мусоропровода на мусоропровод, позволяющий осуществлять отдельный сбор твердых коммунальных отходов, вне зависимости от того, включены или нет данные работы в перечень услуг и работ по капитальному ремонту, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Предлагается также снять ограничения по использованию указанных средства фонда капитального ремонта для проведения работ в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Предлагаемые нормы позволят повысить привлекательность модели специального счета для собственников помещений в многоквартирных домах, поскольку дадут им большие возможности по использованию средств, формируемых за счет взносов установленного минимального размера, на проведение работ, приводящих к снижению потребления энергоресурсов в многоквартирном доме и, соответственно, уменьшению размера платежей за коммунальные услуги, а также позволят им проводить капитальный ремонт досрочно, без принятия решения об установлении большего размера взноса, чем минимальный взнос.

Кроме того, данная норма позволит привлекать кредиты на капитальный ремонт для проведения энергосберегающих мероприятий и возвращать их за счет средств, формируемых на специальном счете исходя из минимального размера взносов.

4. Во взаимосвязи с предыдущим предложением также предлагается установить, что в случае, если средства, сформированные за счет минимального размера взносов, использованы собственниками помещений в доме со специальным счетом для оплаты работ, *направленных на повышение энергоэффективности и не предусмотренных в отношении многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта*, принятие собственниками помещений решения о прекращении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании такого фонда на счете регионального оператора возможно только после внесения на специальный счет суммы, соответствующей использованной на оплату таких работ.

Предлагаемая норма направлена на предупреждение случаев, в которых собственники помещений в многоквартирном доме, пользуясь предоставленным им правом использовать средства специального счета, сформированные исходя из взносов установленного минимального размера, на проведение работ, повышающих энергоэффективность, но не предусмотренных региональной программой, принимают решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в результате чего ответственность за проведение работ по капитальному ремонту, запланированных региональной программой, переходит к региональному оператору, а средств, которые должны быть перечислены региональному оператору, на специальном счете нет или их сумма меньше, чем должна была бы быть, если бы собственники помещений не провели указанные работы.

Принятие предлагаемой нормы позволит предотвратить возможное негативное влияние на финансовую устойчивость регионального оператора решений собственников помещений в домах со специальным счетом об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

5. Предлагается исключить возможность изменения способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на формирование его на счете регионального оператора решением органов местного самоуправления. В случае, если фонд капитального ремонта на специальном счете формируется в размере меньшем чем 50 процентов от начислений и в установленный срок задолженность не погашена, а также если собственники помещений самостоятельно не обеспечили проведение необходимых работ по капитальному ремонту в установленный

региональной программой срок, предлагается решением органа местного самоуправления определить регионального оператора «внешним управляющим» специального счета, для чего определить владельцем специального счета регионального оператора и возложить на него обязанность взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет, а исполнение функций технического заказчика по проведению необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества за счет средств на специальном счете.

Предлагаемые нормы направлены на защиту интересов добросовестных собственников помещений, уплачивающих взносы на специальный счет, и содействие таким собственникам в организации капитального ремонта, а также на предотвращение негативных последствий перевода многоквартирных домов региональному оператору для финансовой устойчивости его деятельности.

6. Предлагается определить порядок направления в орган государственного жилищного надзора сведений о заключенных договорах на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете: лицо, уполномоченное решением общего собрания на заключение договора о проведении капитального ремонта, направляет такой договор владельцу специального счета, который затем направляет сведения о таком договоре в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном субъектом Российской Федерации.

В настоящее время в орган государственного жилищного надзора владельцем специального счета предоставляются только сведения о поступлении и расходовании средств со специального счета, но не сведения о договорах на проведение капитального ремонта. Принятие предложенной норма позволит органу жилищного надзора контролировать целевое использование средств со специального счета.

Основные предложения законопроекта в части создания условий для кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на специальных счетах, состоят в следующем.

7. Дополнительно к существующим способам привлечения ТСЖ, ЖСК, управляющей организацией кредита и (или) займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предлагается определить, что решением общего собрания может быть предусмотрено, что

такой кредит, заем на капитальный ремонт предоставляется всем собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете (далее – кредит, заем на капитальный ремонт). В этом случае от имени всех таких собственников кредитный договор или договор займа заключает лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (представитель собственников помещений в таком многоквартирном доме).

Обязанность по погашению такого кредита, займа на капитальный ремонт и уплате процентов за пользование таким кредитом, займом возникает у каждого собственника помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном доле собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и исполняется каждым собственником помещения путем внесения установленных взносов на капитальный ремонт на специальный счет. То есть при получении такого кредита у собственников помещений не возникает дополнительной обязанности, кроме уже имеющейся у них обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт на специальный счет, просто такие взносы идут не на накопление средств на специальном счете, а на погашение кредита, займа и уплату процентов по нему.

Эти предложения направлены на определение правового статуса лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме заключить кредитный договор, договор займа, а также на определение ответственности, размера и способа участия каждого собственника помещений в многоквартирном доме в погашении кредита, займа на капитальный ремонт, предоставленного всем собственникам помещений в многоквартирном доме со специальным счетом.

Определение собственников помещений в многоквартирном доме как лиц, ответственных за погашение кредита, займа на капитальный ремонт и уплату процентов по такому кредиту, займу устраняет риск возложения такой ответственности на ТСЖ, ЖСК, управляющую организацию, действующих на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве представителя всех собственников помещений в доме.

Такие предложения вносят определенность в правовую конструкцию обязательств по кредитному договору, договору займа в указанном случае и снимают риски банков (займодавцев), связанные с лицом, выступающим представителем всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении кредитного договора (договора займа).

Кроме того, такие предложения будут способствовать повышению активности ТСЖ, ЖСК, управляющих организаций в части обоснования привлечения кредитных средств для капитального ремонта многоквартирных домов перед собственниками помещений для принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

8. Предлагается предусмотреть право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания таких собственников передать в залог принадлежащие им права на средства на специальном счете в качестве обеспечения кредита, займа на капитальный ремонт, предоставляемого всем собственникам помещений в доме на основании решения общего собрания.

Такое предложение направлено на снижение кредитного риска банка путем обеспечения кредита залогом прав на денежные средства на специальном счете и в общем случае может способствовать снижению процентной ставки по такому кредиту.

9. Предлагается предусмотреть право банка-кредитора направлять собственникам помещений в многоквартирном доме платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт в случае, если лицо, уполномоченное собственниками помещений на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, прекратило оказывать такую услугу или выполняет ее недобросовестно, в связи с чем на специальный счет поступает недостаточно средств для погашения задолженности по кредиту на капитальный ремонт. Также предлагается предоставить банку-кредитору право принимать установленные законодательством меры для взыскания с собственников помещений задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, если неисполнение ими обязанности по уплате таких взносов на специальный счет приводит к нарушению обязательств заемщика по кредитному договору.

Эти предложения направлены на снижение рисков банка-кредитора, поскольку банк получит возможность взыскивать задолженность по кредитному договору путем взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет с отдельных собственников помещений в многоквартирном доме, имеющих такую задолженность (из-за чего на специальном счете возникает дефицит средств для погашения кредита).

10. Предлагается установить порядок досрочного погашения кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома, предоставленного всем собственникам помещений в таком доме, в случае изъятия для

государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен такой дом, в том числе в случае признания такого дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции.

При этом предлагается также уточнить общий порядок прекращения обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт и использованию в этом случае средств фонда капитального ремонта. В настоящее время в Жилищном кодексе (часть 2 статьи 169 и часть 2 статьи 174) не вполне полно и понятно установлен такой общий порядок, который отражает не все возможные случаи, предусмотренные статьей 32 Жилищного кодекса: 1) признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и проведение такого сноса и реконструкции по решению собственников помещений в таком доме; 2) изъятие для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; 3) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, *не признанный* аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Предлагается установить следующий *общий порядок для всех трех указанных случаев*:

а) взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в случае принятия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе на основании признания такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка;

б) в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и принятия собственниками помещений в этом доме решения о проведении самостоятельного сноса или реконструкции этого дома средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома;

в) в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, как признанный, так и не признанный аварийным, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов

на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

В качестве *особенностей* использования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, на капитальный ремонт которого всем собственникам такого дома предоставлен кредит, не погашенный на дату принятия решения о признании такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, предлагается установить, что:

а) средства фонда капитального ремонта такого дома, находящиеся на специальном счете, подлежат использованию для досрочного погашения обязательств по такому кредиту;

б) средства фонда капитального ремонта, оставшиеся на специальном счете после досрочного погашения обязательств по такому кредиту, используются либо распределяются в соответствии с общим порядком.

в) в случае предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения, размер возмещения за изымаемое жилое помещение, выплачиваемого в денежной форме, не может составлять менее размера досрочно погашаемых обязательств собственника изымаемого жилого помещения, уменьшенных на величину погашения таких обязательств за счет средств фонда капитального ремонта.

Эти предложения направлены на снижение рисков кредитора в случае необходимости досрочного погашения кредита, предоставленного всем собственникам помещений в многоквартирном доме, при признании такого дома аварийным или изъятия в иных случаях земельного участка, на котором расположен такой дом.

11. Предлагается установить, что средства кредита на капитальный ремонт, предоставленного всем собственникам помещений в многоквартирном доме со специальным счетом, зачисляется на субсчет специального счета, открываемый в порядке, установленном Центральным банком Российской Федерации. Такой субсчет специального счета предназначен исключительно для зачисления средств такого кредита и совершения операций по списанию денежных средств, связанных с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные кредитным договором. Совершение по субсчету специального счета иных операций не допускается, если возможность их осуществления (из числа операций по специальному счету, разрешенных

Жилищным кодексом), не предусмотрена кредитным договором на проведение капитального ремонта.

Это предложение направлено на снижение рисков нецелевого использования средств кредита, предоставленного на проведение капитального ремонта, путем обособления таких средств на субсчете специального счета и установления перечня допустимых операций в отношении средств на таком субсчете.

12. Также предлагается дополнить перечень операций со средствами на специальном счете операцией по списанию денежных средств в счет исполнения обязательств по договору залога прав на средства на специальном счете, заключенному для обеспечения кредита на капитальный ремонт, а также операциями по зачислению на субсчет специального счета средств кредита на капитальный ремонт, предоставленного всем собственникам помещений в многоквартирном доме, списанию средств с субсчета специального счета для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, на которые предоставлен кредит.

Предлагаемая норма направлена на обеспечение возможности проведения операций со средствами на специальном счете, связанных с предоставлением собственникам помещений в многоквартирном доме со специальным счетом кредита на капитальный ремонт и использованием кредитных средств.

13. Предлагается установить, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, привлечении кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома, выборе лица, уполномоченного на заключение кредитного договора, договора займа от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом, залоге прав на средства на специальном счете для обеспечения кредита на капитальный ремонт принимаются большинством голосов не менее пятидесяти процентов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время решения о проведении капитального ремонта, о привлечении кредита на капитальный ремонт принимаются большинством голосов не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Предлагаемое снижение требований к количеству голосов облегчит принятие на общем собрании собственников помещений решений о проведении капитального ремонта, привлечении кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома.

При этом законопроектом не предлагается изменить существующее требование к количеству голосов для принятия решения об увеличении размера взноса на капитальный ремонт в сравнении с установленным минимальным размером такого взноса – не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, с тем, чтобы решение общего собрания о повышении размера взноса основывалось на согласии большинства собственников помещений уплачивать взнос в большем размере.

Законопроект в целом позволит создать условия для развития системы формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов на специальных счетах и кредитования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в таких многоквартирных домах, что позволит улучшить техническое состояние многоквартирных домов и условия проживания в них, будет способствовать успешной реализации региональных программ капитального ремонта.