

Дополнительные меры для снижения рисков участников кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Ирина Генцлер

заместитель директора направления
«Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



Кредиты на КР: сложный характер взаимоотношений участников



Номинальный и фактический заемщики

Номинальный заемщик – юридическое лицо	Фактический заемщик – сообщество собственников помещений в МКД
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> привлекает кредит на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД<input type="checkbox"/> кредит привлекается не для бизнес-проекта юридического лица, а для капитального ремонта общего имущества собственников помещений в МКД	<p>Общее собрание собственников помещений в МКД принимает все решения (п.1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ):</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> о получении кредита или займа на КР, гарантии, поручительства по кредиту, займу<input type="checkbox"/> о лице, уполномоченном на получение кредита, займа<input type="checkbox"/> об определении существенных условий кредитного договора, договора займа<input type="checkbox"/> о получении уполномоченным лицом гарантии, поручительства по кредиту, займу и условиях получения<input type="checkbox"/> о погашении за счет фонда КР кредита, займа, уплате процентов, оплате расходов на получение гарантий, поручительств
<p>Риски:</p> <ul style="list-style-type: none">- отсутствие возможности распоряжаться средствами на С/сч, влиять на сбор взносов (ТСЖ, ЖСК, УО могут не быть владельцем С/сч, а также лицом, уполномоченным направлять платежные документы об уплате взноса на КР)- получение кредита не на С/сч, а на счет юр. лица, возврат кредита через счет юр. лица- при недостаточности средств на С/сч обращение взыскания по задолженности по кредиту на имущество юридического лица	<p>Погашение кредита, уплата процентов за пользование кредитом осуществляются за счет общих денежных средств собственников помещений в МКД в фонде КР на специальном счете (не за счет средств ТСЖ, ЖСК, УО, и не за счет средств каждого отдельного собственника помещения в МКД)</p> <p>Риски:</p> <ul style="list-style-type: none">- нецелевое использование кредита номинальным заемщиком;- ответственность за неплатежи других собственников

Предложения (1)

- ❑ Определить ответственность собственников помещений по возврату кредита, полученного по решению общего собрания на цели капитального ремонта МКД:

Дополнить статью 158 ЖК РФ:

При привлечении лицами, указанными в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса кредита, займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в таком доме, обязанность по погашению такого кредита, займа, а также 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.

В случае недостаточности средств в фонде капитального ремонта на специальном счете для погашения задолженности по кредиту, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны погасить задолженность путем внесения дополнительных взносов.

Собственники помещений в многоквартирном доме солидарно несут субсидиарную ответственность по погашению кредита, займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из собственников помещений в многоквартирном доме *(по аналогии с ответственностью членов потребительских кооперативов – ст. 123.3 ГК РФ)*



Предложения (2)

- Определить, что номинальный заемщик заключает кредитный договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений в многоквартирном доме с исполнением обязательств по возврату кредита за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете

- Определить возможность использовать средства на специальном счете, права по специальному счету в качестве обеспечения (залога) кредита, займа (ст.358.9-358.14 ГК РФ)
 - ст. 44 ЖК РФ (компетенция общего собрания) - решение принимает общее собрание собственников помещений в МКД одновременно с решением о кредите
 - ст. 174 ЖК РФ (использование средств фонда КР) –как обеспечение (зalog) кредитов займов, полученных и использованных для оплаты КР;
 - ст. 177 ЖК РФ (операции по специальному счету) - исполнение обязательств по договорам залога средств или прав по договору специального счета, заключенным по кредитам, займам на КР
 - *право собственников помещений решением общего собрания определить лицо (лиц) представлять интересы всех собственников помещений в кредитном договоре, договоре залога прав по специальному счету*

- Нужен специальный подход к оценке номинального и фактического заемщика при предоставлении гарантии (поручительства)



Предложения (3)

- ❑ Дополнить перечень операций по специальному счету (ст. 177 ЖК РФ) - зачисление средств кредитов, займов, полученных на капитальный ремонт
- ❑ Возврат кредитов, займов, минуя счет номинального заемщика (уточнение ст. 177 ЖК РФ)
- ❑ Предоставить право банку-кредитору:
 - выставлять платежные документы для уплаты взноса на КР и начислять пени за их несвоевременную уплату, если уполномоченное собственниками лицо прекратило исполнение указанных функций или исполняет их ненадлежащим образом
 - предъявлять собственникам помещений требование о погашении задолженности по кредитному договору путем внесения дополнительного взноса;
 - инициировать взыскание с собственников помещений взносов на капитальный ремонт, если не исполнение ими обязанности по уплате взносов на специальный счет приводит к нарушению обязательств по кредитному договору
 - передавать права требования лицу, уполномоченному решением общего собрания оказывать услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на КР на специальный счет (п. 3.1 ст. 175 ЖК РФ)
- ❑ Идентифицировать специальный счет по адресу многоквартирного дома, а не по владельцу счета
- ❑ Обязать банки направлять сведения об открытии, закрытии специального счета в орган государственного жилищного надзора



НАШИ КОНТАКТЫ

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

mailbox@urbaneconomics.ru

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

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ