

III Всероссийский практический семинар-конференция  
«ЖКХКонф 2023»

**ПРИВЛЕЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ НА  
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

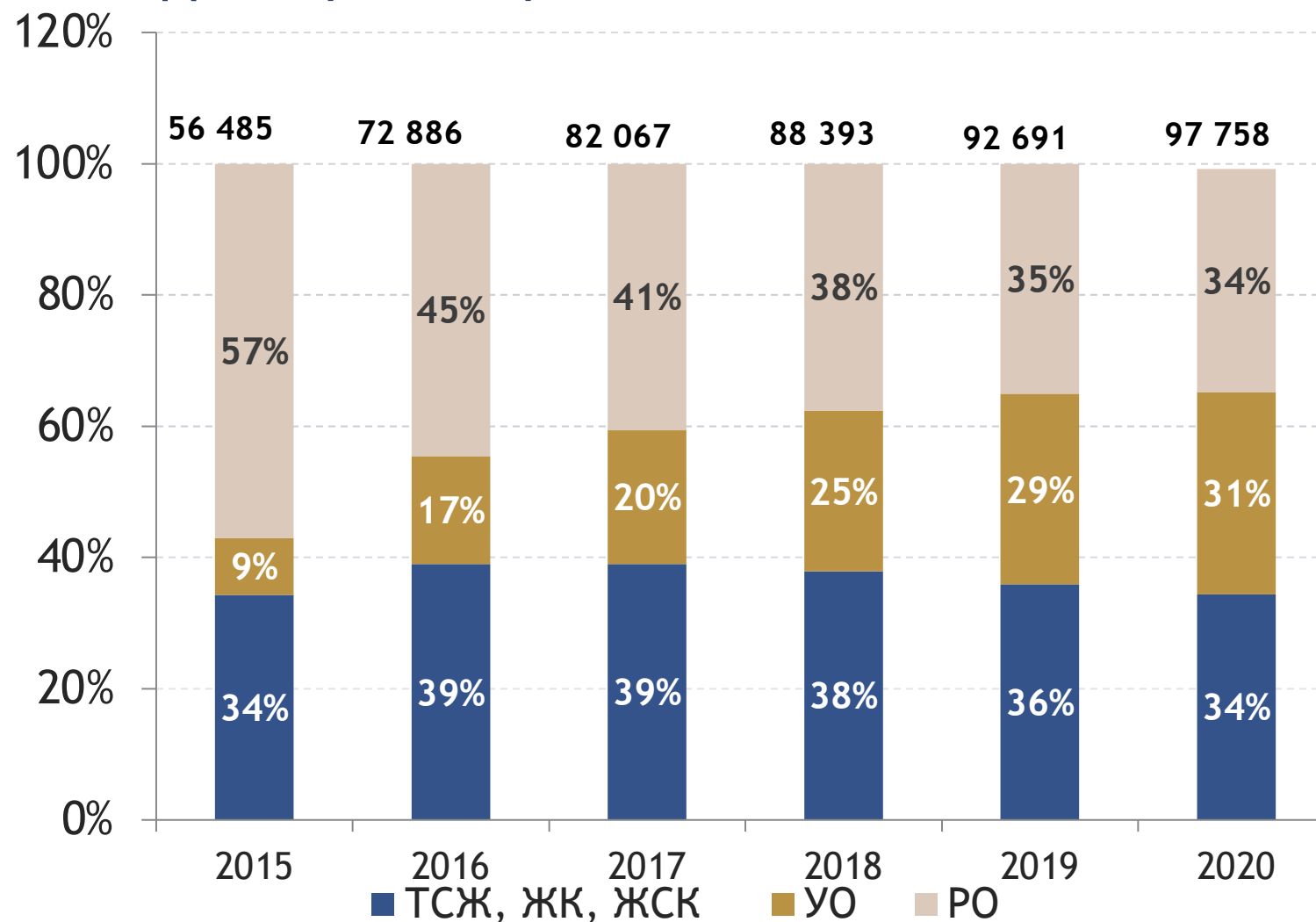
Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

21 декабря 2023 г., Москва

Способ «специальный счет», по данным на 01.10.2023 г., реализуется в 110 843 МКД, что составляет 15,30% всех МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта (22,82% площади МКД)

Управляющим организациям принадлежит более 35% специальных счетов

## Владельцы специальных счетов\*



\*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

## Особенность финансовой модели капитального ремонта МКД со специальным счетом:

- ❑ нужен период первоначальных накоплений
- ❑ средства со счета одного МКД расходуются периодически в зависимости от сроков необходимых ремонтов
- ❑ недостаточность накоплений на счете одного МКД

*По данным на 1 октября 2023 г., остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет 2,26 млн рублей*

*В одних МКД ремонт проводить еще не нужно, в других - недостаточно средств, в третьих - необходимую работу нельзя финансировать за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса*

## Объем финансирования капитального ремонта со специальных счетов и остатки средств на специальных счетах, млн рублей



Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ, Фонд развития территорий

***То, что временно свободные средства на специальных счетах не используются в системе капитального ремонта - не вина способа «специальный счет», а результат отсутствия системы целевого использования этих средств через банковские кредиты***

В 2021-2022 гг. Институт экономики города с использованием средств гранта Президента Российской Федерации реализовал Проект «Капремонт многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы»

Страница Проекта на сайте ИЭГ:  
<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>



В рамках Проекта разработаны финансовые модели для краткосрочного и долгосрочного планирования капитального ремонта МКД

Моделирование показало, что, потребность в заемных деньгах зависит от:

- установленного размера минимального взноса и размера МКД
- продолжительности периода до первого ремонта и его стоимости
- распределения сроков работ в региональной программе

*Практически для каждого МКД в тот или иной период возникает потребность в заемных деньгах*

## ПРЕДПОСЫЛКИ:

- Собственники помещений в МКД – сосособственники общего имущества – гражданско- правовое сообщество п. 2 ст. 181.1 ГК РФ
- Сообщество собственников постоянно несмотря на возможную смену участников сообщества
- Сообщество имеет обособленные на специальном счете средства, ежемесячно пополняемые
- Взносы на капитальный ремонт – обязательны
- Долг по взносам переходит к новому собственнику
- ...кредитные и (или) иные заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД являются частью фонда капитального ремонта МКД ч. 1 ст. 170 ЖК РФ
- Полномочия представителя гражданско-правового сообщества могут быть определены решением общего собрания, а права и обязанности по заключенному представителем договору возникают у членов сообщества п. 4 ст. 185, п. 1 ст. 182 ГК РФ

## Возможная схема финансирования капремонта МКД со специальным счетом с привлечением кредита сообществом собственников помещений в МКД



*Данная схема кредитования капитального ремонта в настоящее время не реализуется в связи с пробелами в законодательстве*

# ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТА ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ, УПРАВЛЯЮЩИМ МКД

## ▶ ЗАЁМЩИК: Управляющая организация (ТСЖ / ЖСК )

Общее собрание в МКД вправе принять решение о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

## ▶ Ни ТСЖ, ни ЖСК, ни управляющая организация не обязаны выполнять решение общего собрания собственников о получении кредита (ОСС - не орган управления этих юридических лиц). Нужно предварительно договариваться!

Обязательства по кредитному договору, заключенному ТСЖ / ЖСК / управляющей организацией, возникают у юридического лица, а не у собственников помещений в МКД

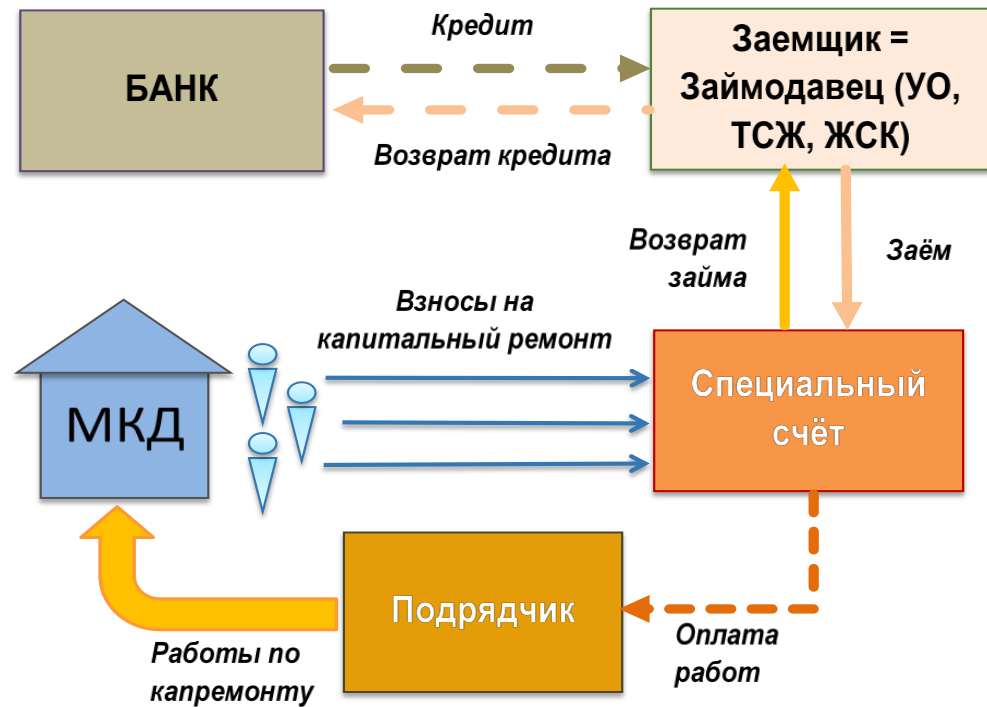
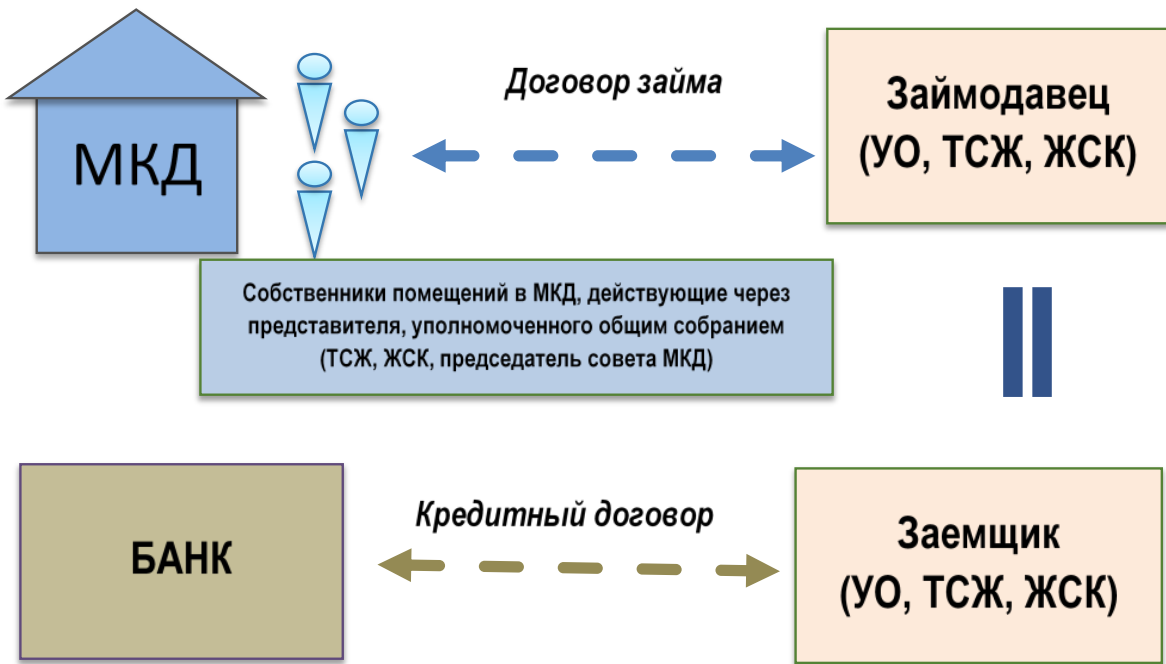
## ▶ Обязательства собственников по возврату заёмных средств возникают на основании решения общего собрания перед лицом, которое предоставило им заёмные средства

Списание денежных средств со специального счёта в счёт погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами осуществляется на основании протокола общего собрания и кредитного договора (договора займа).

Пункт 2 части 1, часть 5 статьи 177 ЖК РФ



# КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ при привлечении кредита юридическим лицом, управляющим МКД



Условия кредитного договора и договора займа должны быть скоординированы



# ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ

по привлечению  
кредита управляющей  
организацией (ТСЖ, ЖСК)  
для предоставления займа  
собственникам на  
капитальный ремонт МКД

---

0

## ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ

- Определение размера дефицита средств на капитальный ремонт
- Доступный для собственников размер дополнительного взноса

1

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ с управляющей организацией

- о возможности получения управляющей организацией кредита для последующего предоставления займа собственникам
- о доступных для собственников условиях займа

2

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ управляющей организации с банком

- о возможности получения кредита
- об условиях получения кредита (сумма, срок, проценты)

3

## ПЕРЕГОВОРЫ управляющей организации с представителем собственников помещений

- Согласование условий кредитного договора и договора займа

4

## ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ

- о привлечении займа
- об условиях займа

5

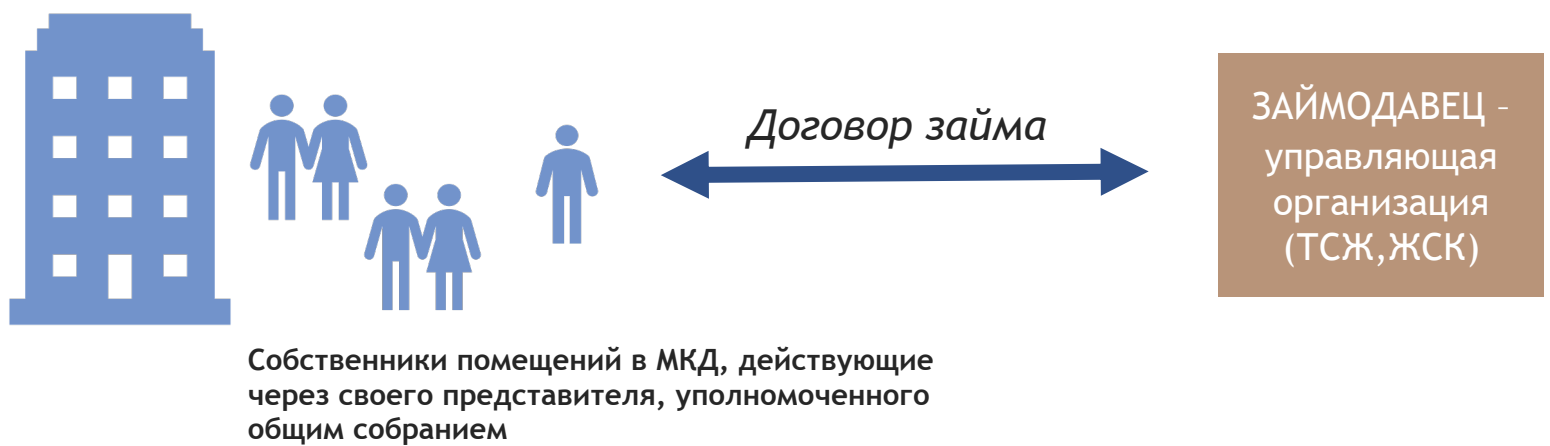
## ЗАКЛЮЧЕНИЕ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА И ДОГОВОРА ЗАЙМА

- Получение управляющей организацией средств кредита
- Перечисление управляющей организацией средств займа на специальный счет

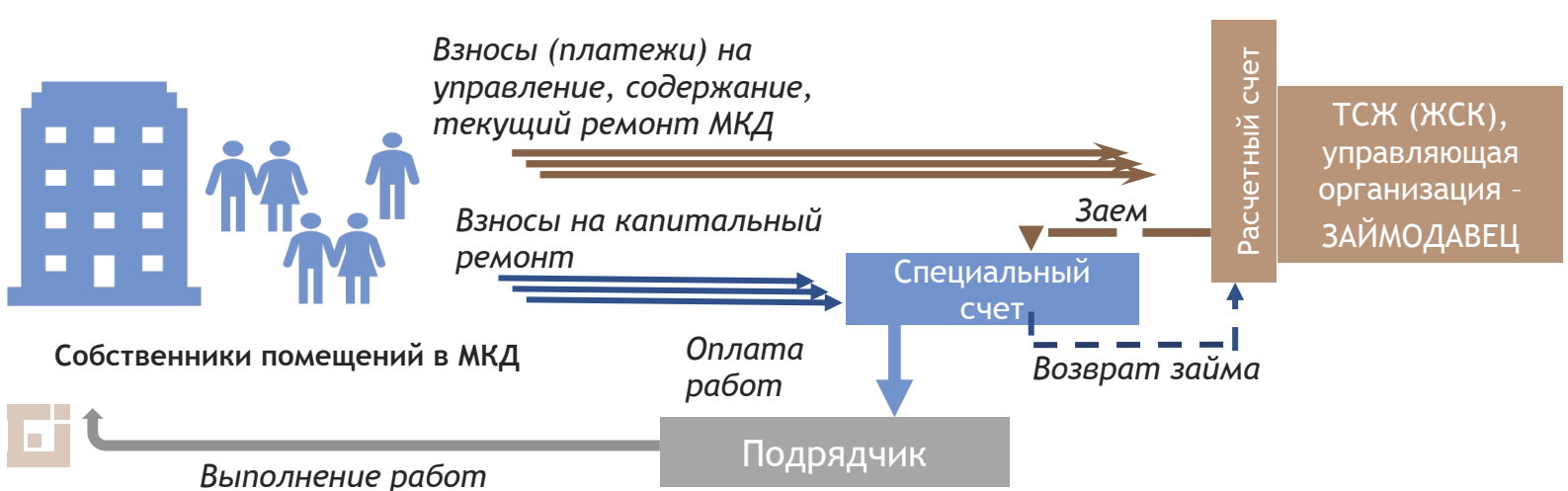


# КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ при предоставлении займа (без получения кредита)

*Средства ТСЖ (ЖСК), управляющей организации, предоставляемые на капитальный ремонт МКД, должны быть впоследствии возвращены для использования на другие цели (например, на текущий ремонт)*



- Орган управления ТСЖ (ЖСК), Управляющей организации принимает решения:
- о предоставлении займа на капитальный ремонт МКД (за счет средств фонда текущего ремонта или др. средств)
  - об условиях займа



- Общее собрание собственников помещений принимает решения:
- о привлечении займа
  - о существенных условиях договора займа
  - о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в МКД подписать (заключить) договор займа (в случае займа ТСЖ/ЖСК это не может быть председателем правления ТСЖ/ЖСК)

В случае займа за счет средств фонда текущего ремонта - решение о переносе сроков проведения текущего ремонта

# ЧТО ГАРАНТИРУЕТ КРЕДИТОРУ / ЗАЙМОДАВЦУ ВОЗВРАТ СРЕДСТВ

В настоящее время нет гарантийных агентств, которые могли бы оценивать платежеспособность «коллектива» собственников в МКД и предоставлять гарантии, что заемные средства будут возвращены

▶ Займодавец может запросить документы об уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет за последние годы и оценить платежную дисциплину собственников

▶ Займодавец может наблюдать (привлечь стороннее лицо), как готовится и проводится общее собрание для принятия решений о привлечении заемных средств для проведения капитального ремонта, чтобы убедиться, что собственники хорошо информированы, понимают свою ответственность, решение общего собрания не сфальсифицировано


Договором займа не могут быть предусмотрены штрафные санкции за нарушение сроков, размера платежа для погашения задолженности по займу (такое использование средств специального счета не допускается законодательством)

См. статью 177 ЖК РФ

▶ На денежные средства, находящиеся на специальном счете, может быть обращено взыскание по обязательствам, вытекающим из кредитных договоров, договоров займа, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

Часть 6 статьи 175 ЖК РФ





Принятие решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом с привлечением заемных средств

# ВОПРОСЫ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- 3) сроки проведения капитального ремонта
- 4) источники финансирования капитального ремонта
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в т.ч. подписывать соответствующие акты

Часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ

*«Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования»*

Часть 4.1 статьи 170 ЖК РФ



# ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ:

06

*Об обращении к управляющей организации (ТСЖ/ЖСК) о получении кредита для предоставления займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме*

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

**О получении займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

- о цели получения займа (*для проведения каких работ по капитальному ремонту*)
- о сумме займа
- о займодавце

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 и пункт 1 части 5 статьи 177 ЖК РФ

07

**Об определении существенных условий договора займа**

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

**К существенным условиям договора займа можно отнести:**

- целевое использование средств займа
- сумма займа
- срок договора займа
- процентная ставка за пользование займом
- источник погашения займа и уплаты процентов за пользование займом
- порядок погашения займа
- порядок уплаты процентов за пользование займом
- счет для зачисления средств займа
- *о возможности досрочного погашения займа (?)*



# ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ: (2)

08

О погашении за счет фонда капитального ремонта займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным займом

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

09

*Об определении лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на условиях, определенных общим собранием*

По аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44, пунктом 3 части 8 статьи 161.1, пунктом 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ

Пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ

10

*Об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт (при необходимости)*

- о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт
- о продолжительности периода уплаты дополнительного взноса на капитальный ремонт
- о сроке начала уплаты дополнительного взноса на капитальный ремонт

**!** Решения по всем вопросам, связанным с финансированием капитального ремонта за счёт средств на специальном счёте принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД!



# РЕШЕНИЯ, НЕОБХОДИМОСТЬ КОТОРЫХ НЕ УСТАНОВЛЕНА ЗАКОНОМ

**11** Кто и как будет выбирать подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту?

- а) общее собрание
- б) лицо, управляющее МКД (управляющая организация, ТСЖ/ЖСК)
- в) комиссия - уполномоченные общим собранием представители собственников помещений в МКД

**12** Об утверждении существенных условий подрядного договора  
Кто будет заключать (подписывать) договор с подрядчиком от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме *(на условиях, определенных общим собранием)*?

По аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44, пунктом 3 части 8 статьи 161.1,  
пунктом 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ

Пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ

**13** Кто и как будет контролировать выполнение подрядчиком работ по капитальному ремонту?

- а) организация, управляющая многоквартирным домом
- б) специализированная организация / специалист по строительному контролю
- в) комиссия собственников помещений в МКД

**14** Кто будет направлять владельцу специального счета указания о перечислении средств со специального счета для оплаты выполненных работ, погашения займа и уплаты процентов по займу, использованному для выполнения капитального ремонта?



# ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ для принятия решения о проведении капитального ремонта МКД со специальным счетом

Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов: практическое пособие  
жилищному активисту (2019)

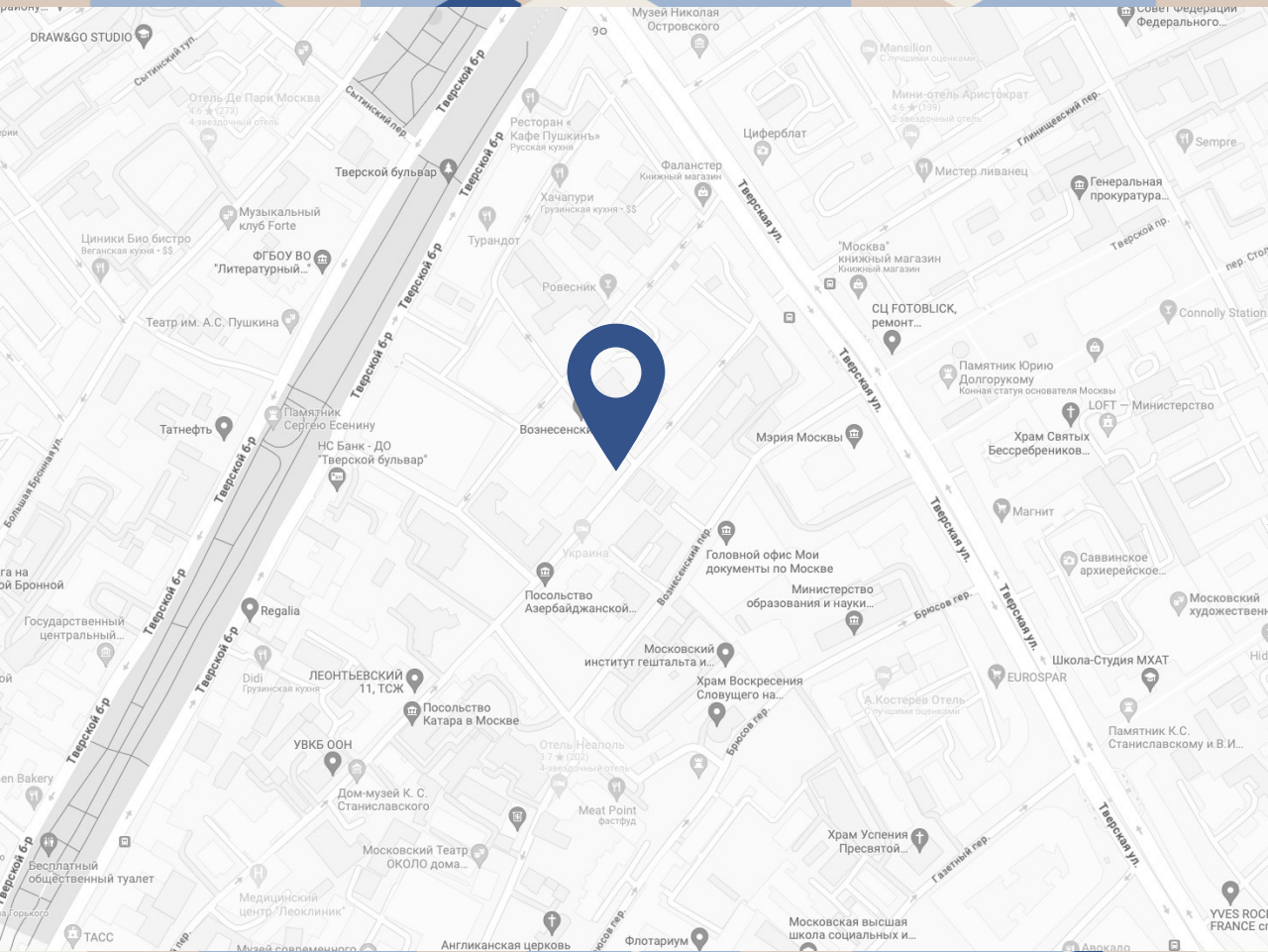
<https://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019>



Материалы проекта Фонда «Институт экономики города» «Капремонт  
многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы» (2022)

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>





# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

