

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



Онлайн-консультация:
Привлечение заёмных средств на
капитальный ремонт
многоквартирного дома со
специальным счётом

31 мая 2022 г.



Реализация Проекта осуществляется с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов в 2021 году

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



КОНСУЛЬТАЦИЯ ПРОВОДИТСЯ В РАМКАХ ПРОЕКТА

«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЗАЁМНЫХ СРЕДСТВ ПРИ НЕДОСТАТОЧНОСТИ НАКОПЛЕНИЙ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ РЕМОНТА: Вариант 1

▶ Заёмные средства - часть фонда капитального ремонта МКД на специальном счёте

...кредитные и (или) иные заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, являются частью фонда капитального ремонта МКД

Часть 1 статьи 170 ЖК РФ

▶ Фонд капитального ремонта МКД формируется на специальном счёте

Пункт 1 части 3 статьи 170 ЖК РФ

Средства на специальном счёте - общие денежные средства всех собственников помещений в МКД

Часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ

▶ КТО ЗАЁМЩИК: Собственники помещений в МКД?!

Согласно Жилищному кодексу, заёмщиком средств на капитальный ремонт может быть «коллектив» (сообщество) всех собственников помещений МКД.

Такой «коллективный заёмщик» может действовать через своего представителя, уполномоченного общим собранием.

▶ Но банковские правила не позволяют предоставлять кредиты сообществу собственников помещений в МКД с заключением кредитного договора с представителем такого сообщества.



Вариант 2: КРЕДИТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, УПРАВЛЯЮЩЕЕ МКД

▶ КТО ЗАЁМЩИК: ТСЖ / ЖСК / Управляющая организация

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).

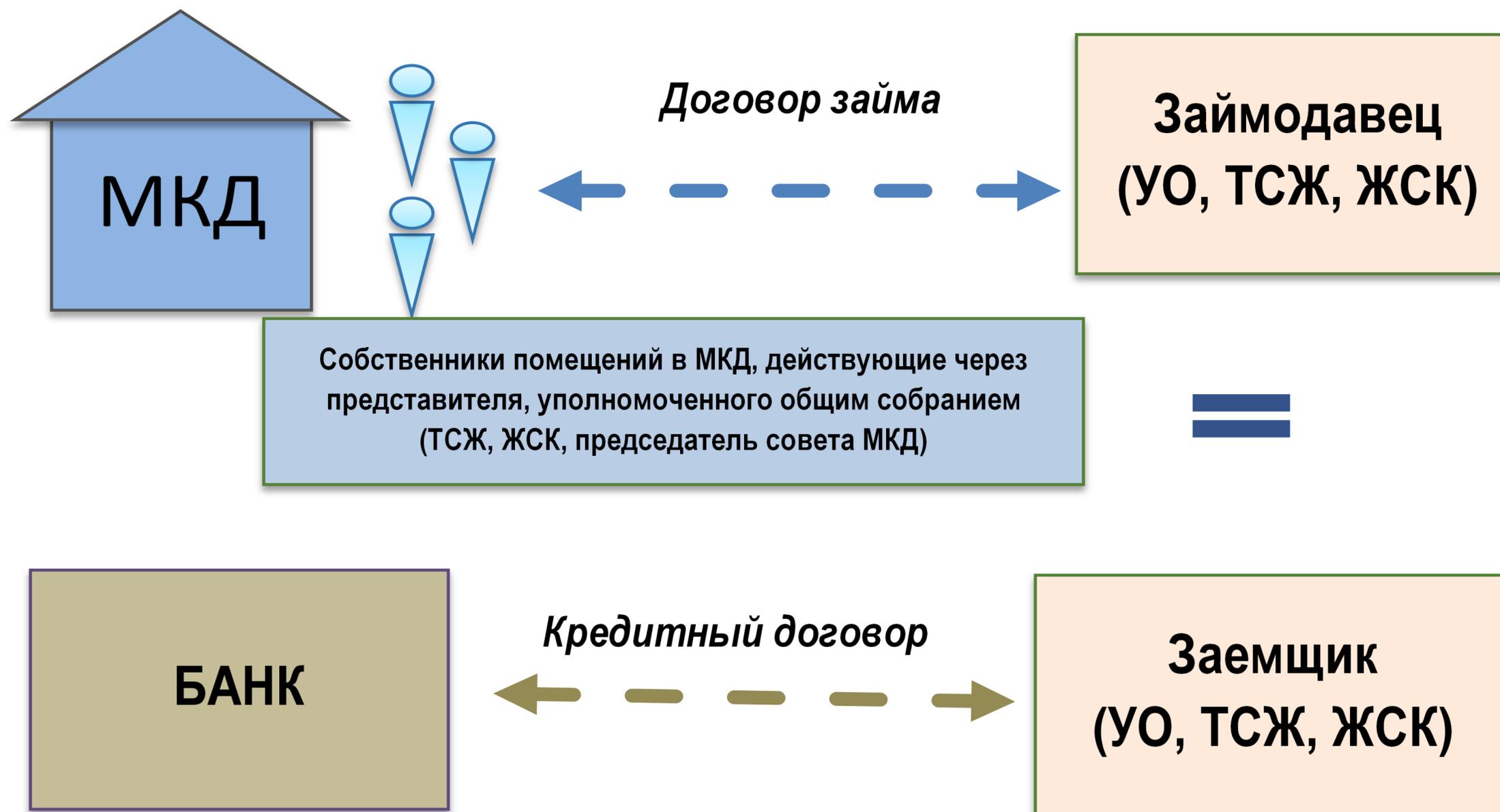
Пункт 2 части 1, часть 5 статьи 177 ЖК РФ





ПРИВЛЕЧЕНИЕ КРЕДИТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (ТСЖ, ЖСК)
на основании решения общего собрания

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

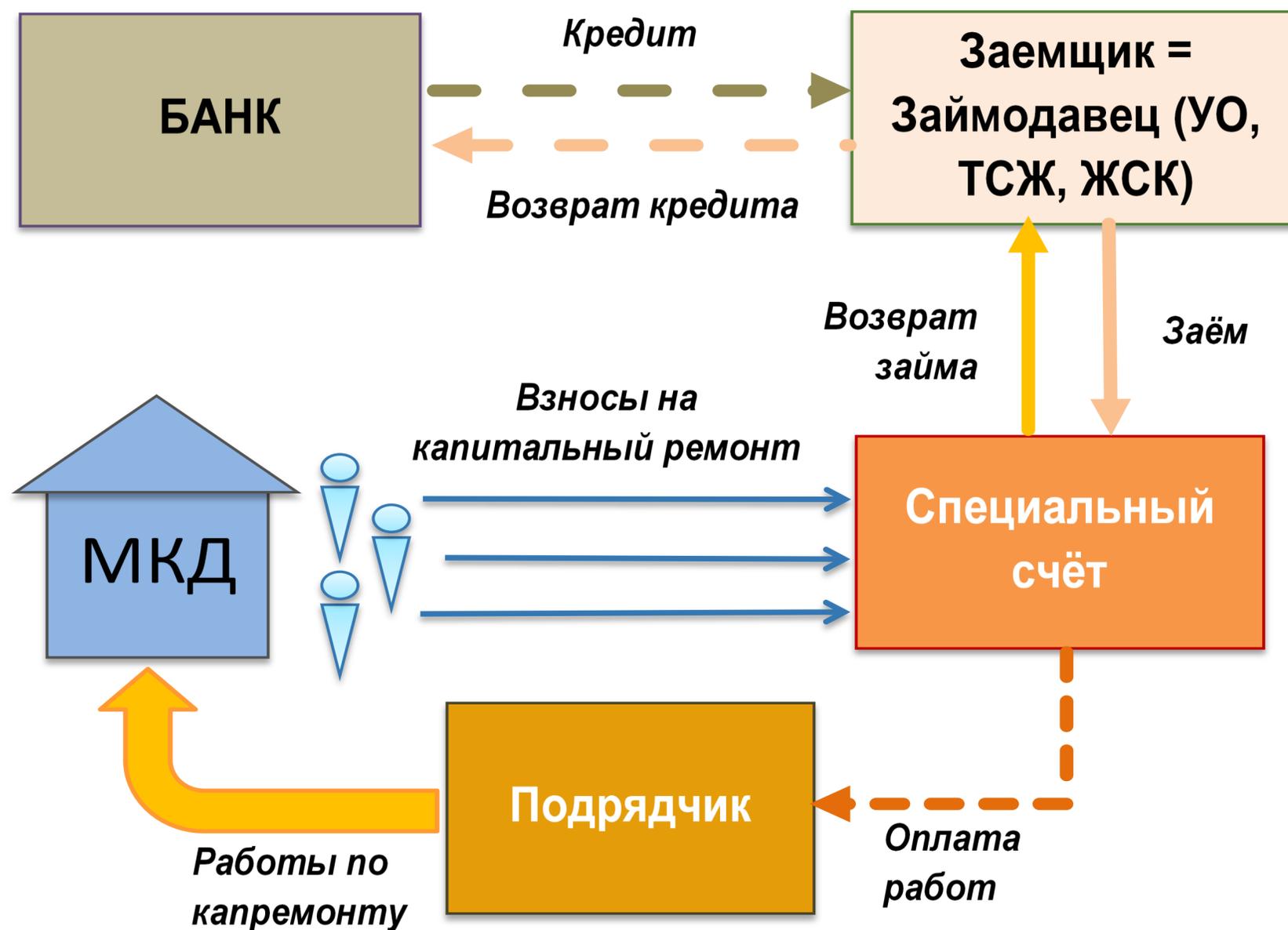


 *Условия кредитного договора и договора займа должны быть скоординированы*

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ

Средства займа должны быть переданы займодавцем в собственность заемщика.

Часть 1 статьи 807 Гражданского кодекса РФ



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

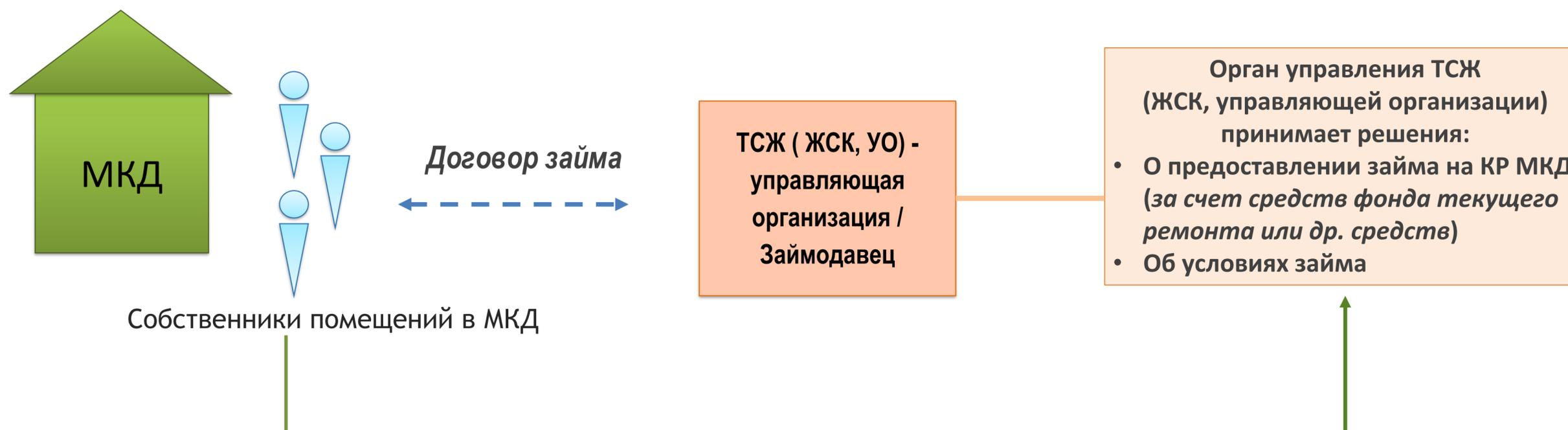
- Получение управляющей организацией средств кредита
- Перечисление управляющей организацией средств займа на специальный счет



ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД
ТСЖ (ЖСК, УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ)
за счет собственных средств (без привлечения кредита)

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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



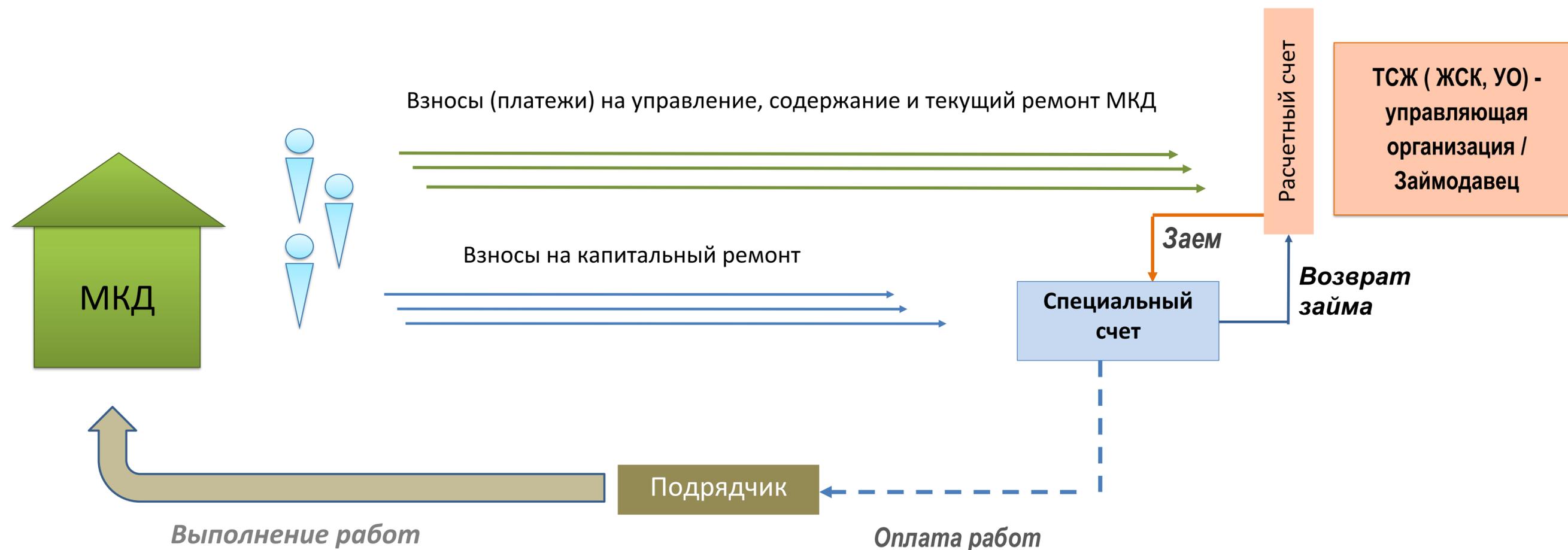
Решение общего собрания собственников помещений в МКД:

- о привлечении займа
- о существенных условиях договора займа
- о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в МКД подписать договор займа (не председатель правления ТСЖ/ЖСК)

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ

Средства займа должны быть переданы займодавцем в собственность заемщика.

Часть 1 статьи 807 Гражданского кодекса РФ





РЕШЕНИЯ, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИНЯТЫ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД, ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

РЕШЕНИЯ, ТРЕБУЕМЫЕ ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ

Принятие всех решений о проведении и финансировании капитального ремонта МКД - компетенция общего собрания собственников помещений в МКД

01

О получении займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

- о цели получения займа
- о сумме займа
- о займодавце

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

02

Об определении существенных условий договора займа

- 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

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ):



РЕШЕНИЯ, ТРЕБУЕМЫЕ ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ (2)

03

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

04

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

05

Об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт (при необходимости, для возврата займа)

- 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!



ЧТО ГАРАНТИРУЕТ ЗАЙМОДАВЦУ ВОЗВРАТ ЗАЙМА?

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

Часть 6 статьи 175 ЖК РФ

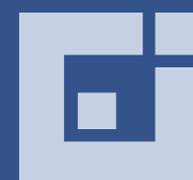
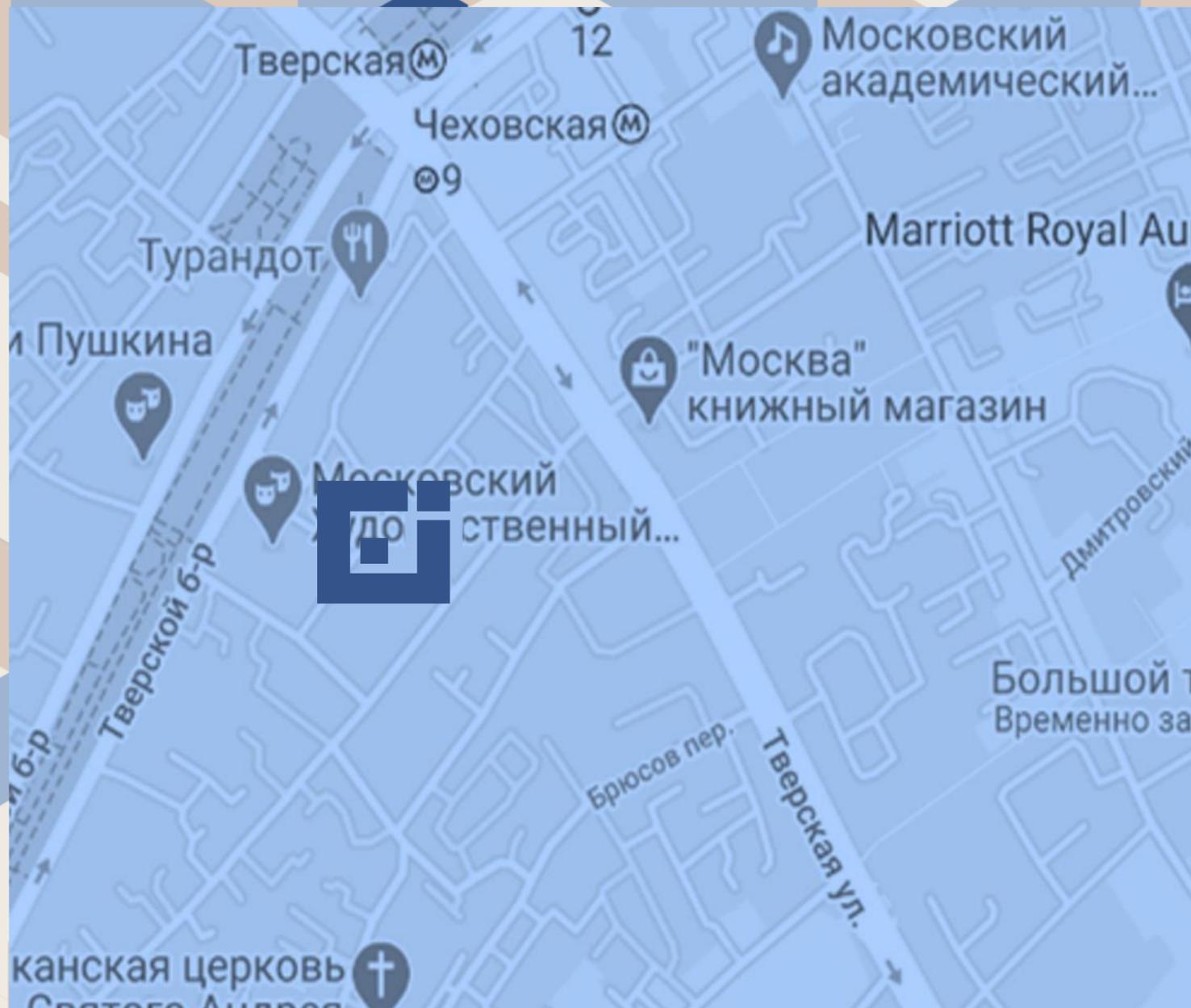


РЕКОМЕНДАЦИИ И ПРИМЕРЫ ДОКУМЕНТОВ

- ▶ Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения заёмных средств на проведение капитального ремонта
- ▶ Примеры документов для проведения опроса о привлечении дополнительных средств для финансирования капитального ремонта:
 - информационное сообщение о необходимости привлечения заёмных средств для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
 - анкета для опроса собственников помещений в многоквартирном доме «Привлечение дополнительных средств для финансирования капитального ремонта»
 - сообщение о результатах проведенного опроса собственников помещений в многоквартирном доме о привлечении дополнительных средств для финансирования капитального ремонта
- ▶ Примеры документов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:
 - сообщение об общем собрании с вопросами повестки дня
 - форма письменного решения собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания
 - форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- ▶ Пример договора займа
- ▶ Пример кредитного договора

Материалы доступны на странице Проекта на сайте Института экономики города:

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



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

