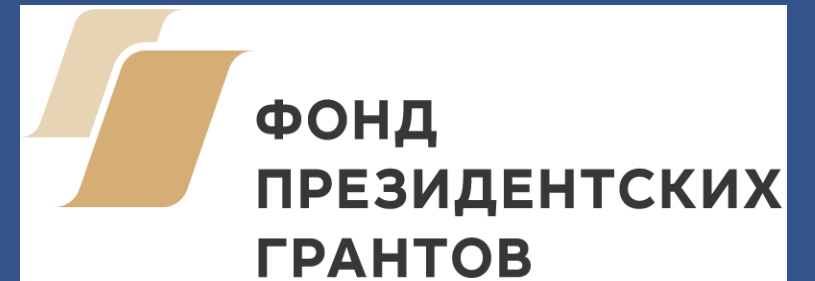
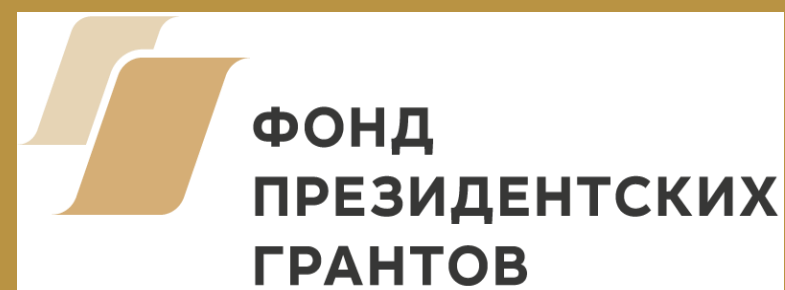


ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



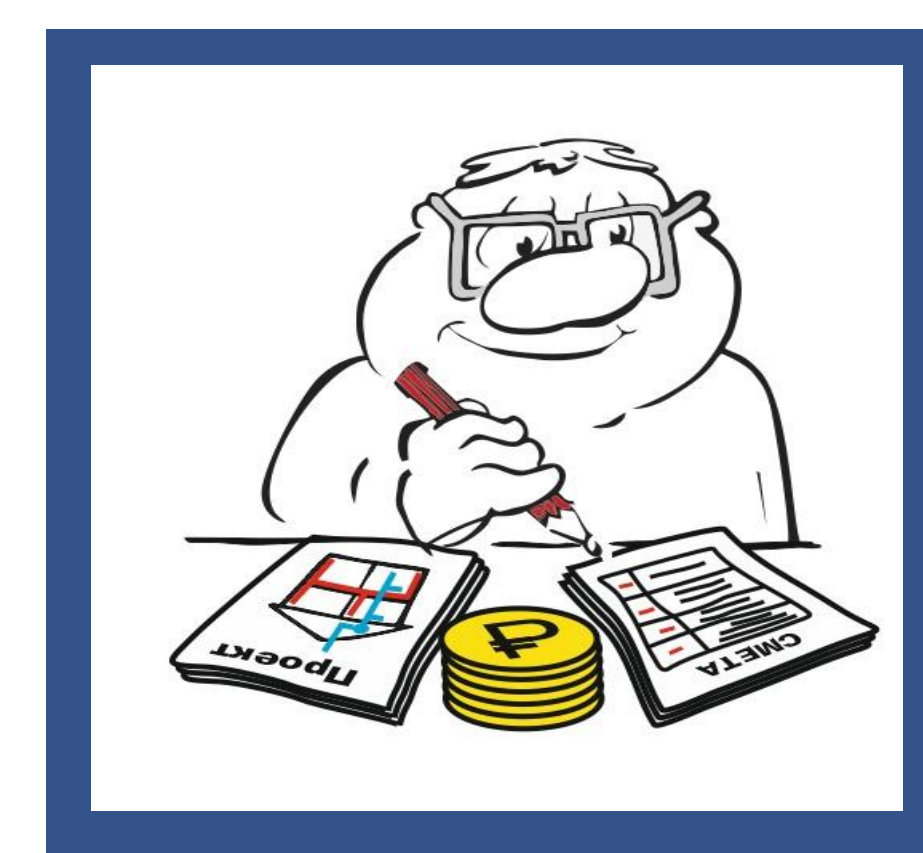
Онлайн-консультация:
Привлечение заёмных средств на
капитальный ремонт
многоквартирного дома со
специальным счётом

Сентябрь 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»**

Недостаточность накоплений на специальном счете для оплаты предстоящего капитального ремонта - часто встречающаяся проблема

В рамках Проекта разработаны:

- Финансовая модель для краткосрочного планирования капитального ремонта МКД (модель 1)
- Финансовая модель для долгосрочного планирования капитального ремонта МКД (модель 2)
- Руководство пользователя финансовыми моделями капитального ремонта МКД
- Примеры использования моделей
- Рекомендации и методические материалы

Все материалы Проекта размещены на сайте ИЭГ:

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

Финансовая модель 1 позволяет не только оценить размер дефицита средств для финансирования предстоящего капитального ремонта, но и

- просчитать различные варианты привлечения дополнительных средств
- размер дополнительного взноса на капитальный ремонт и период уплаты дополнительного взноса (*при необходимости*)
- сопоставить и выбрать подходящий вариант привлечения заемных средств исходя из доступности и наименьшей финансовой нагрузки для собственников помещений



СПОСОБЫ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ

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

Вариант - 1: привлечение заемных средств собственниками помещений в МКД

▶ 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

▶ **ЗАЁМЩИК:** Собственники помещений в МКД

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

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

! Банковские правила не позволяют предоставлять кредиты сообществу собственников помещений в МКД с заключением кредитного договора с представителем такого сообщества.

Этот вариант в настоящее время не реализуем.



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

▶ 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).

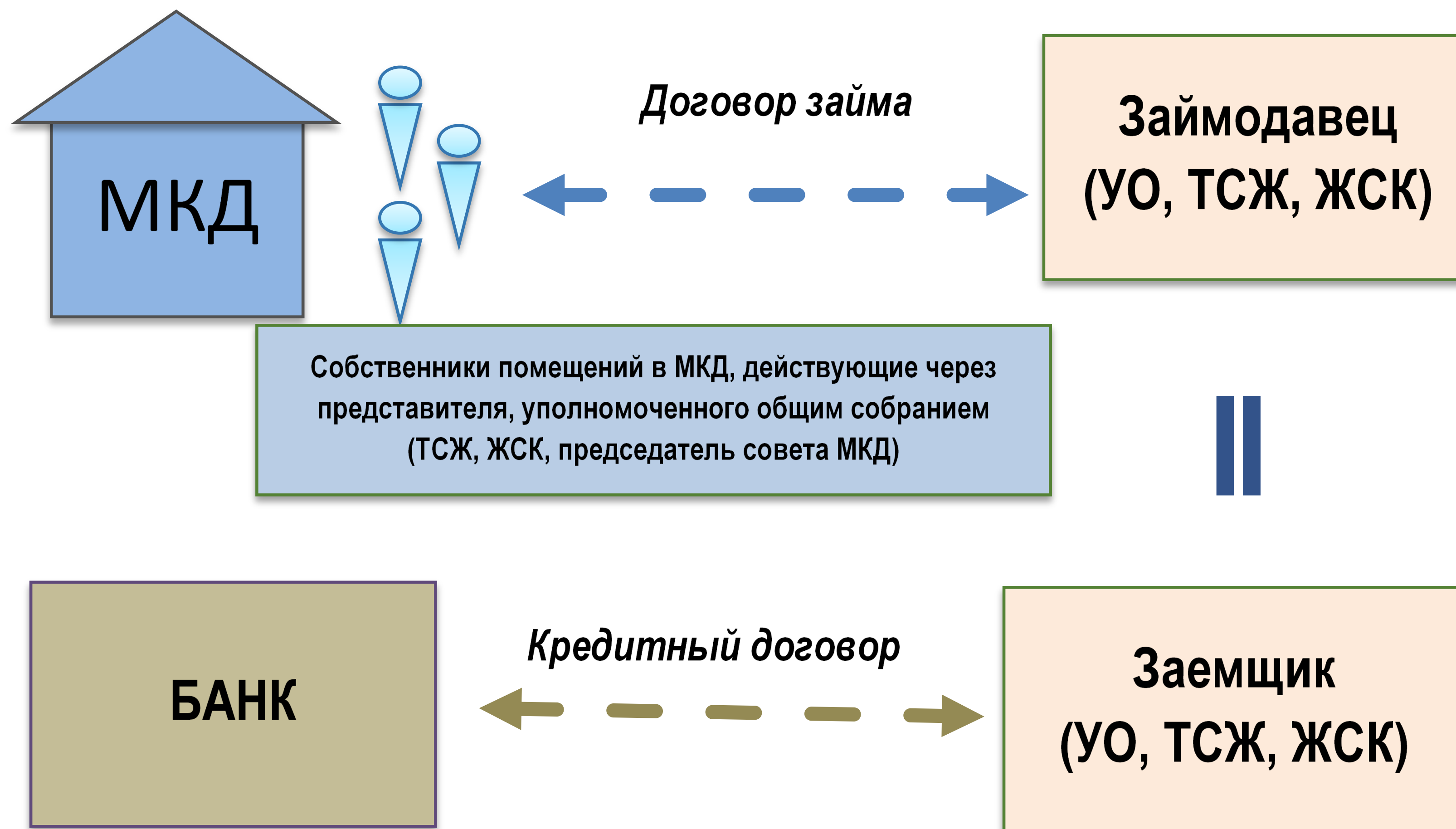




ПРИВЛЕЧЕНИЕ КРЕДИТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (ТСЖ, ЖСК)

на основании решения общего собрания

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

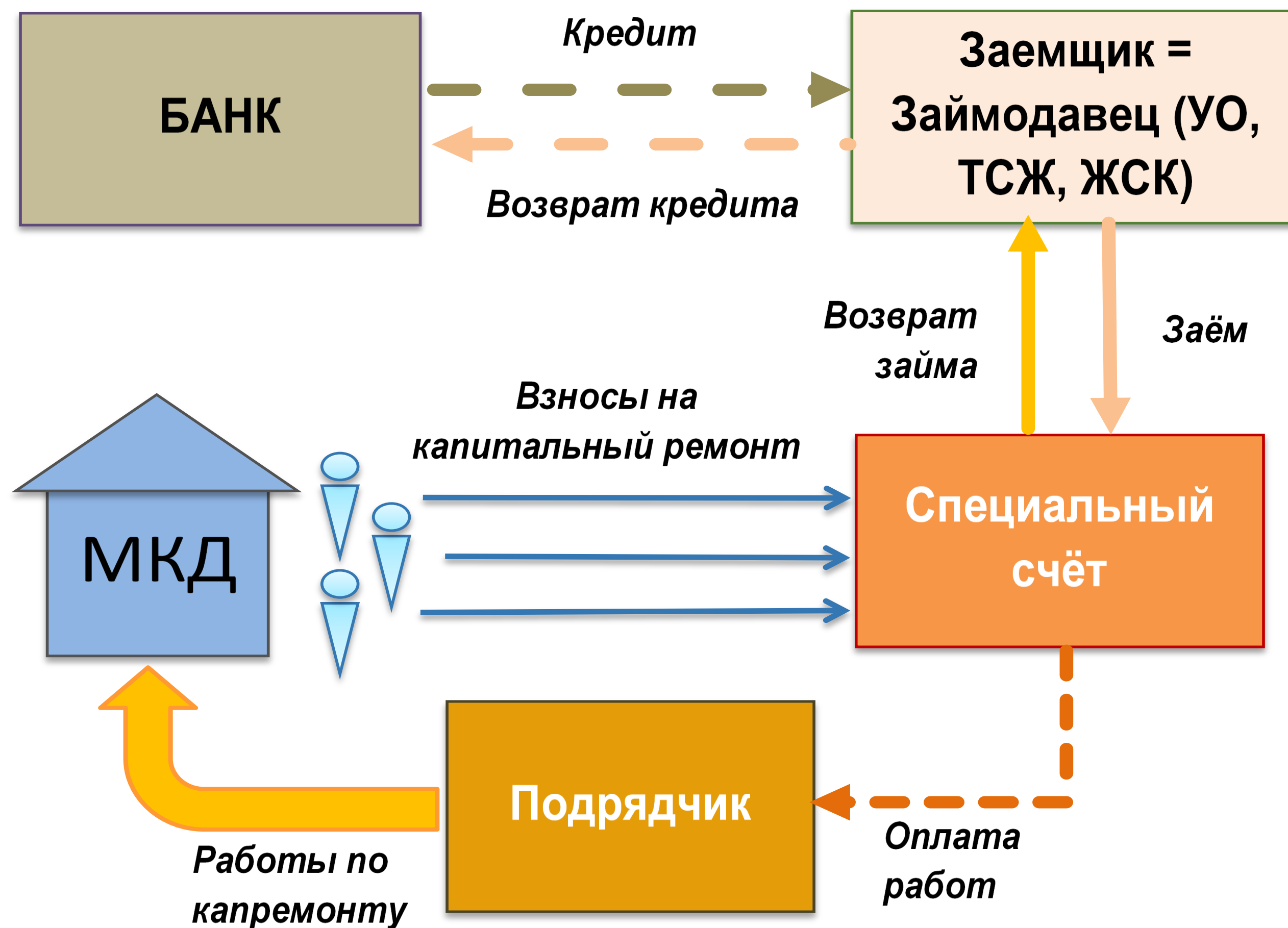


! *Условия кредитного договора и договора займа должны быть скоординированы*



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

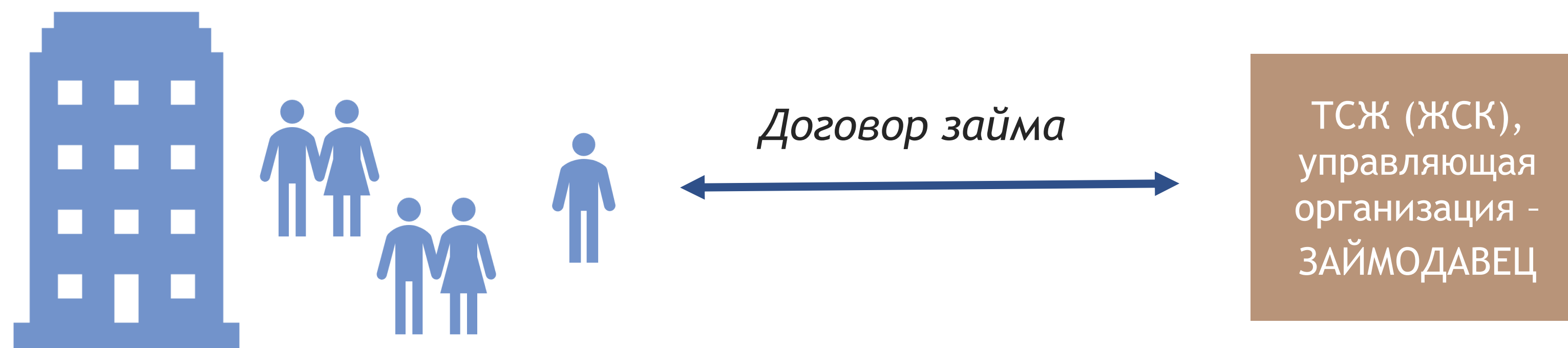


ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (ТСЖ, ЖСК)

за счет собственных средств (без привлечения кредита)

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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



Собственники помещений в МКД, действующие через своего представителя, уполномоченного общим собранием

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 председатель правления ТСЖ/ЖСК)

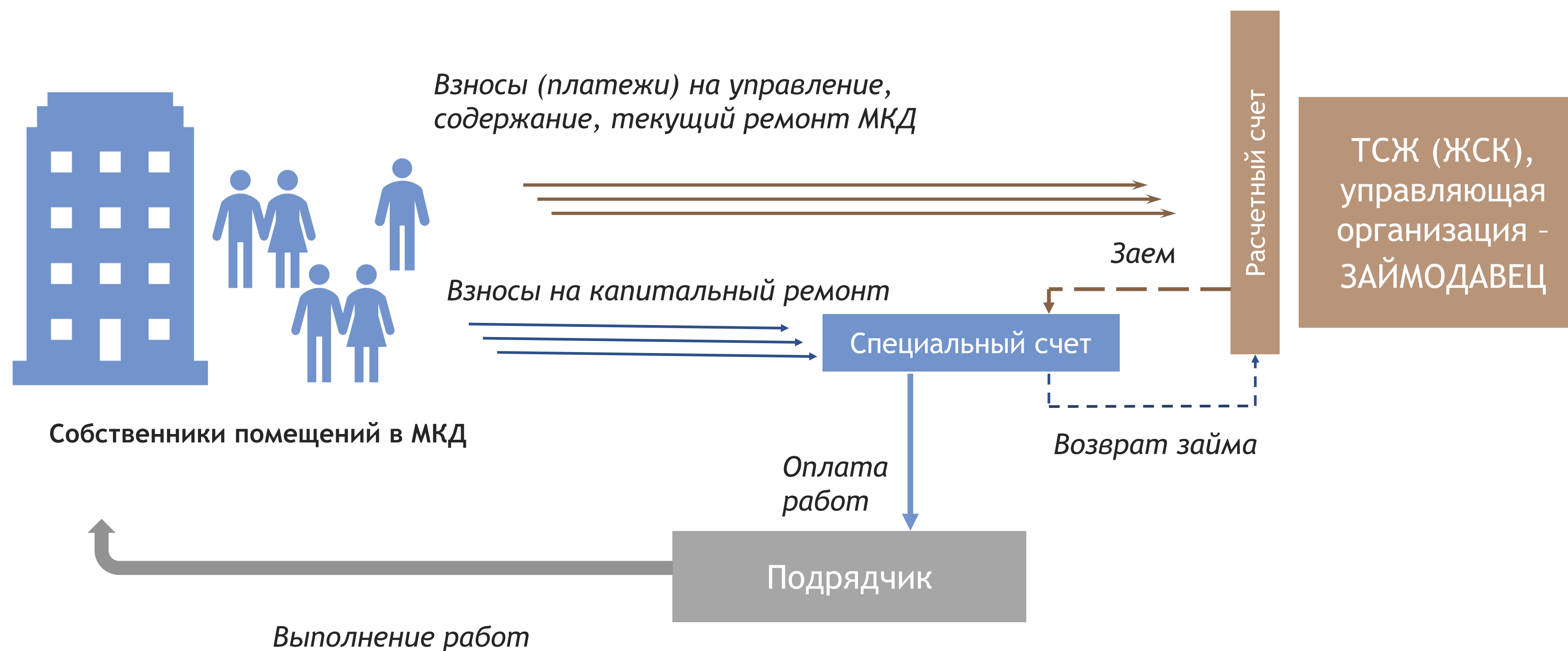
В случае займа за счет средств фонда текущего ремонта - решение о переносе сроков проведения текущего ремонта

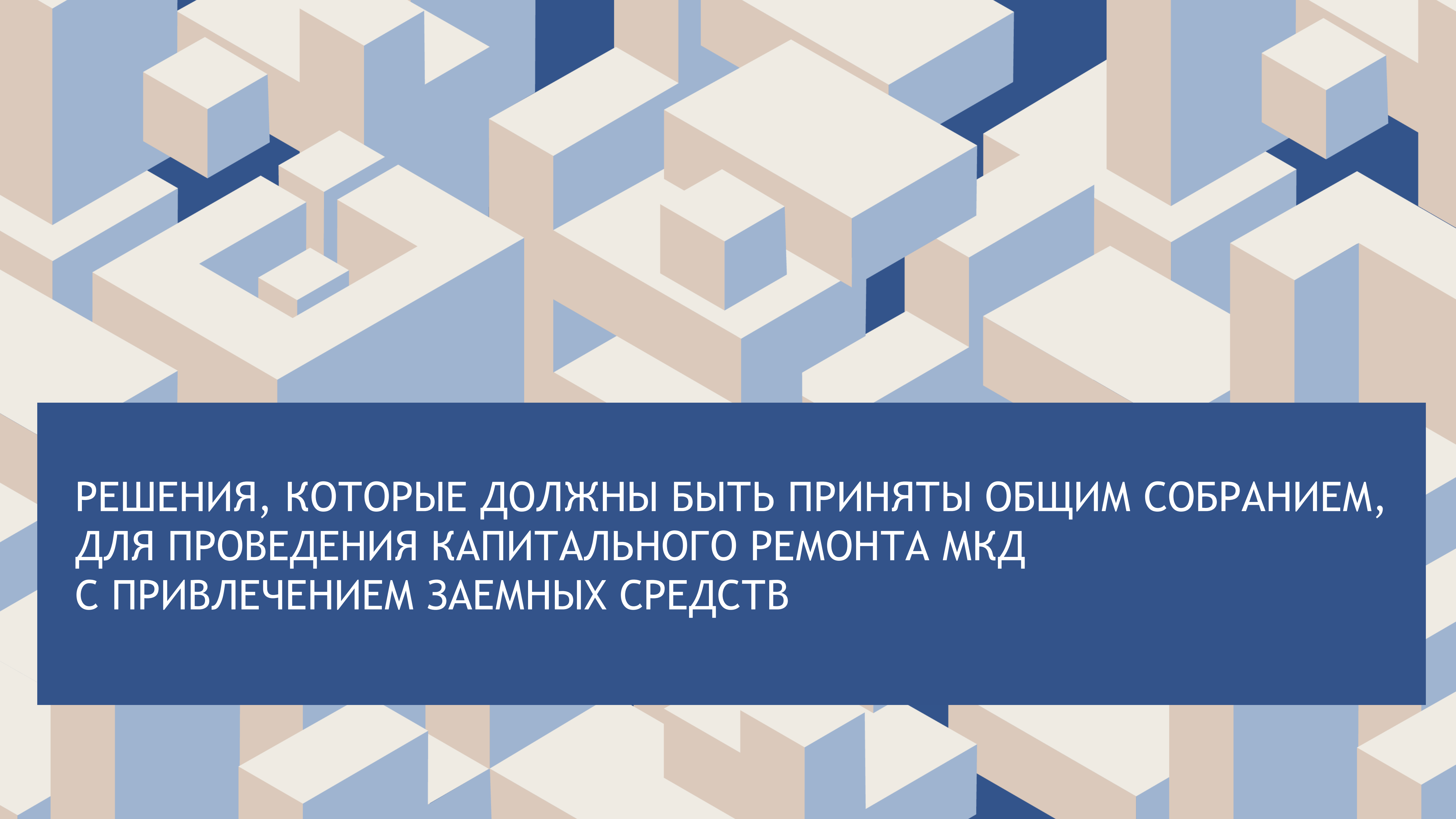
Орган управления ТСЖ (ЖСК), Управляющей организации принимает решения:

- о предоставлении займа на капитальный ремонт МКД (за счет средств фонда текущего ремонта или др. средств)
- об условиях займа

КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ

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





РЕШЕНИЯ, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИНЯТЫ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ,
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД
С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

НЕОБХОДИМЫ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ:



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 (*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

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

- *о возможности досрочного погашения займа (?)*



НЕОБХОДИМЫ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ:

(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)

- 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!



В ПОМОЦЬ АКТИВУ СОБСТВЕННИКОВ И ЗАЙМОДАВЦУ

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



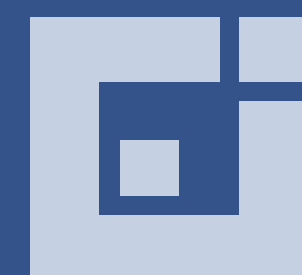
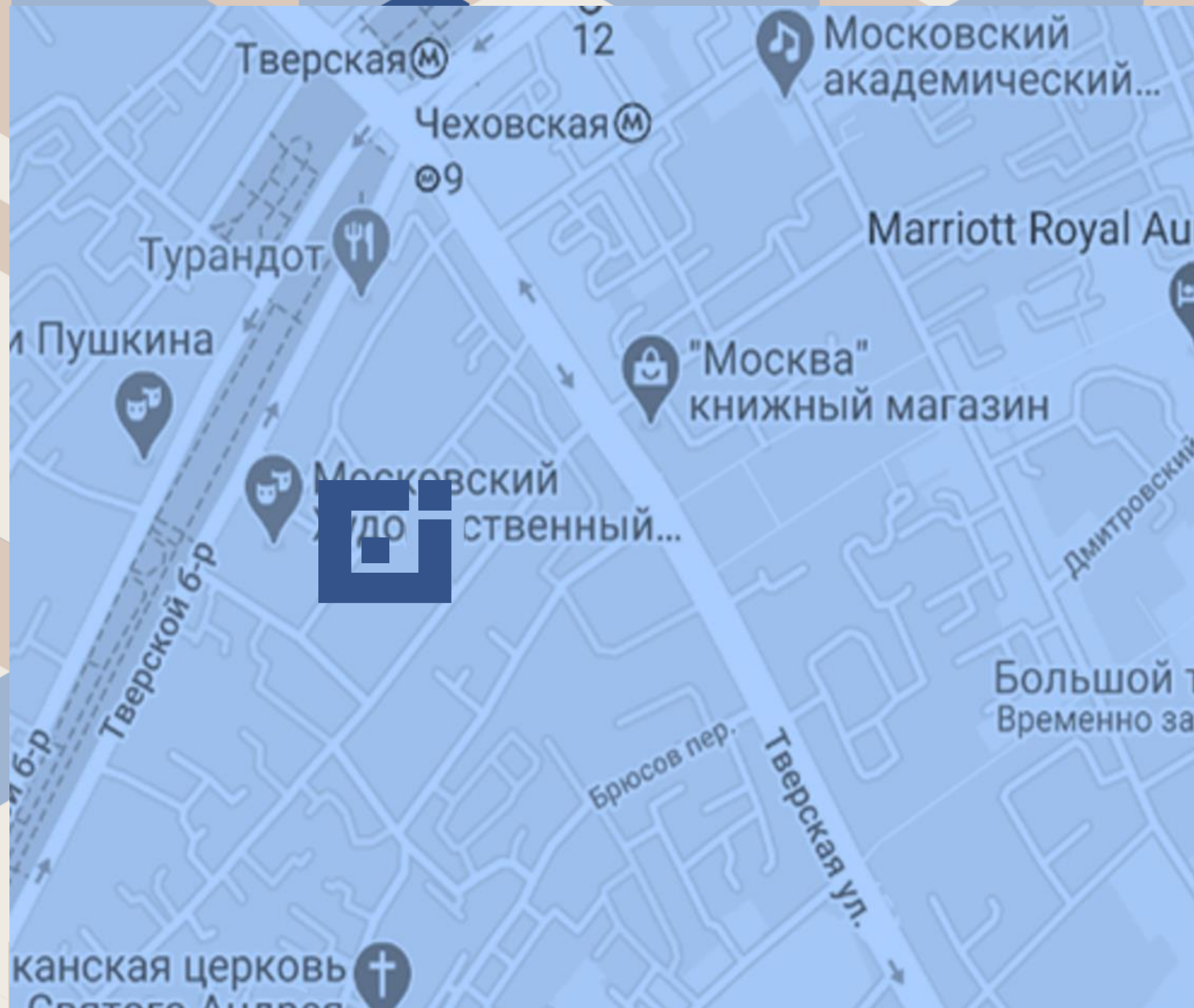
РЕКОМЕНДАЦИИ И ПРИМЕРЫ ДОКУМЕНТОВ

- ▶ 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»

125375 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

