



Капитальный ремонт  
многоквартирных  
домов  
со специальными  
счетами  
с привлечением  
заёмных средств

Семинар для жилищного актива в многоквартирных домах,  
формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте

6 августа 2020 г.

# Заём денег – не цель, а способ профинансировать необходимый капитальный ремонт (КР)

## ❑ Кому может понадобиться заём?

- ✓ **Собственникам помещений** в многоквартирном доме (МКД), формирующим фонд капитального ремонта **на специальном счете**

## ❑ Когда может понадобиться заём?

- наступил **срок проведения КР, определенный региональной программой капитального ремонта (РП КР)**, а средств в фонде КР **недостаточно**

Если КР не проведен в срок, предусмотренный РП КР, и при этом необходимость его проведения установлена, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда КР на счёте регионального оператора (собственники лишаются специального счёта)

ч. 7 ст. 189 ЖК РФ

- **установлена необходимость досрочного проведения КР**

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов

ч. 1 ст. 168 ЖК РФ



# Опыт привлечения заёмных средств на капитальный ремонт МКД

## ❑ Банк «Центр-Инвест»:

- ❑ в Ростовской области с 2009 года выдал 123 кредита ТСЖ на 183 млн рублей на капитальный ремонт МКД и энергоэффективные мероприятия
- ❑ в 2018 г. первые кредиты выданы ТСЖ в Москве  
<https://www.centrinvest.ru/files/about/reports/byyear/2018.pdf>

## ❑ Предоставление займов на КР Центрами организации капитального ремонта (ЦОКР) (г. Ярославль, г. Киров)

## ❑ Отдельные случаи предоставления займа одним из собственников помещений в МКД (г. Москва)

## ❑ Опыт ТСЖ, ЖСК по оплате подрядчику выполненных работ в рассрочку ЖСК «Эмблема» (г. Москва):

Стоимость работ по утеплению фасада – 11 млн. руб.

Оплата подрядчику аванса – 30%, на остальную сумму – рассрочка на 4 года с ежеквартальным платежом.

Оплата подрядчику осуществлена досрочно за 2 года.

## ❑ **Пилотный проект по замене лифтов с оплатой в рассрочку в МКД со специальными счетами (г. Москва)**



# Уроки пилотных проектов

На общем собрании нужно принять решения по значительно большему перечню вопросов, чем определено Жилищным кодексом

Условия договора займа, подрядного договора должны соответствовать не только Гражданскому кодексу, но и Жилищному кодексу

Кроме совета МКД/правления ТСЖ необходимо вовлечь в процесс других собственников (комиссии по подготовке к проведению капремонта, по контролю за проведением КР)

Необходимо регулярно информировать всех собственников, получать отклики на всех стадиях подготовки и проведения ремонта, оплаты выполненных работ (погашения займа)

Содействие управляющей организации активу собственников не только желательно, но и необходимо

- *Актив собственников помещений в МКД со специальными счетами нуждается в информационной и методической поддержке*
- *Нужна информационная база надежных подрядчиков, подрядчиков, согласных предоставить рассрочку*
- *Нужны услуги технического заказчика*
- *Полученный опыт (в том числе ошибки, трудности, как преодолевались) необходимо описывать и распространять*



# Предоставление подрядчиком рассрочки по оплате выполненных работ по капитальному ремонту



# Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД для проведения КР с оплатой в рассрочку

## 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- 1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 1.3. о сроках проведения капитального ремонта;
- 1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;
- 1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ

## 2. О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту:

- выбрать подрядчика на общем собрании **или**
- уполномочить выбранное лицо (лиц) выбрать подрядчика:  
*(комиссия из числа собственников, управляющая организация, правление ТСЖ / ЖСК)*



# Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД для проведения КР с оплатой в рассрочку (2)

## 3. Об определении существенных условий договора с подрядной организацией:

1) Стоимость работ по договору

2) Порядок выполнения и приёмки работ по договору:

- поэтапное выполнение работ и их приёмка;
- акты приёмки выполненных работ по каждому этапу

3) Порядок оплаты услуг и работ по договору:

- **авансовый платёж** в размере **не более 30%** стоимости договора;
- **поэтапная оплата** выполненных работ (**\_\_\_%** от стоимости работ по этапу с учётом аванса)
- срок и порядок окончательного расчёта: **периодичность и размер платежей**, вносимых в рассрочку, **срок окончательного расчёта**

4) Источник средств для оплаты услуг и работ по договору (**средства на специальном счёте**)

### Особенности заключения договора с оплатой в рассрочку:

- **оплата в рассрочку = оплата в кредит (ст. 489 ГК РФ)**
- **решение о заключении договора с оплатой в рассрочку рекомендуется принимать на общем собрании по нормам п. 1.2 ч. 2 ст. 44 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ**
- **нельзя оплатить пени и штрафы за просрочку платежей со специального счёта**
- **рекомендация: закрепить в договоре невозможность перехода со специального счёта к региональному оператору до окончательного расчёта с подрядчиком**



# Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД для проведения КР с оплатой в рассрочку (3)

4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией

- Полномочия, содержащиеся в решении собрания, приравниваются к доверенности (ч. 4 ст. 185 ГК РФ)
- Полномочие заключить договор от имени всех собственников **не влечёт возникновение обязательств и ответственности по договору**

5. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту

Пример протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам проведения капремонта (для замены лифтов в рассрочку) можно найти по ссылке:

<http://www.urbaneeconomics.ru/KRkalendariUE2019>

ЭТАП 2. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД,  
Приложение 2.5\_сч



# Общее собрание по вопросам проведения КР с привлечением заёмных средств / с оплатой в рассрочку

## РЕКОМЕНДАЦИИ:

- 1) Проводить собрание в форме очно-заочного голосования
  - возможность обсудить вопросы с теми, кто пришел на очную часть;
  - возможность установить достаточно длительный срок для голосования
  - решения каждого собственника принимаются в письменной форме (удобно для подтверждения результатов голосования)
- 2) Разделить вопросы, решения по которым требуют предварительного принятия других решений/реализации ранее принятых решений общего собрания, между разными общими собраниями
- 3) Разделять ответственность - определить представителей собственников для участия в принятии решений/согласовании решений технического заказчика *(за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания)*
- 4) Использовать примерные формы документов общего собрания
- 5) Регулярно информировать собственников помещений обо всех шагах/результатах реализации принятых общим собранием решений

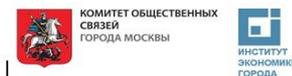


# Информационно-методические материалы, рекомендации по теме:

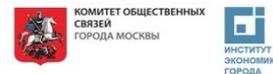
На сайте Института экономики города размещены и доступны бесплатно по ссылке:  
[http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow\\_IUE](http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE)

Рекомендации жилищному активу «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», в том числе:

- рекомендации по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту
- рекомендации по действиям для привлечения заёмных средств на капитальный ремонт
- **пример договора об оказании услуг и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в рассрочку)**



Рекомендации для жилищного актива многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту



Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения заемных средств на проведение капитального ремонта

Подготовлены в рамках проекта  
Настольная книга жилищного активиста:  
«Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта»,  
реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Сентябрь 2018 г.

рамках проекта  
ЛИЧНОГО АКТИВИСТА:  
ДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО  
О РЕМОНТА»,  
е Комитета общественных  
да Москвы  
2018 г.



# Информационно-методические материалы, рекомендации по теме:

На сайте Института экономики города размещены и доступны бесплатно по ссылке:  
[www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019](http://www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019)

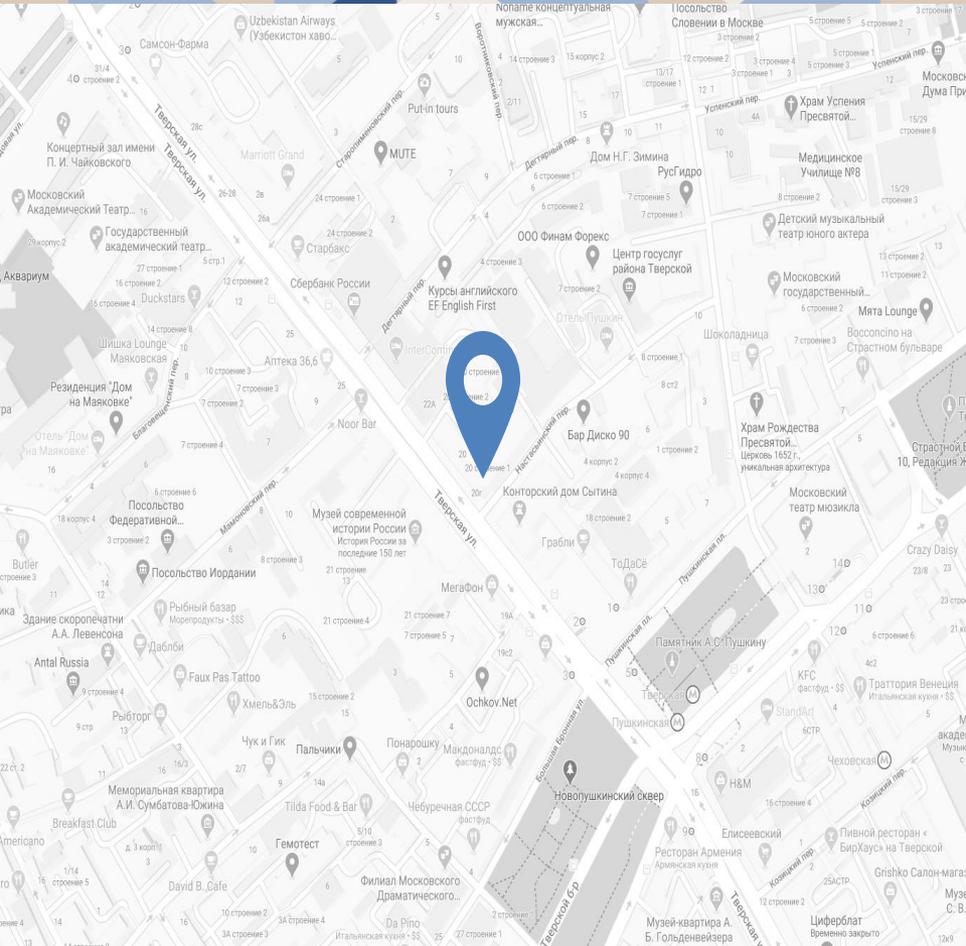
Материалы «Дорожной карты капитального ремонта многоквартирного дома», содержащие:

- рекомендации по последовательности действий *(отдельные рекомендации для домов со специальными счетами!)*
- информационно-методические и справочные материалы
- примеры документов к общему собранию собственников помещений
- примеры договоров

Методическое пособие «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (актуализировано в 2018 г.)

[http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

117105, Москва, Новоданиловская наб., д. 4А, офис 603,  
тел.: +7 (495) 363-50-47, +7 (495) 787-45-20,

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

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

