

# Что необходимо, чтобы кредитование капитального ремонта стало реальностью?

**Ирина Генцлер**

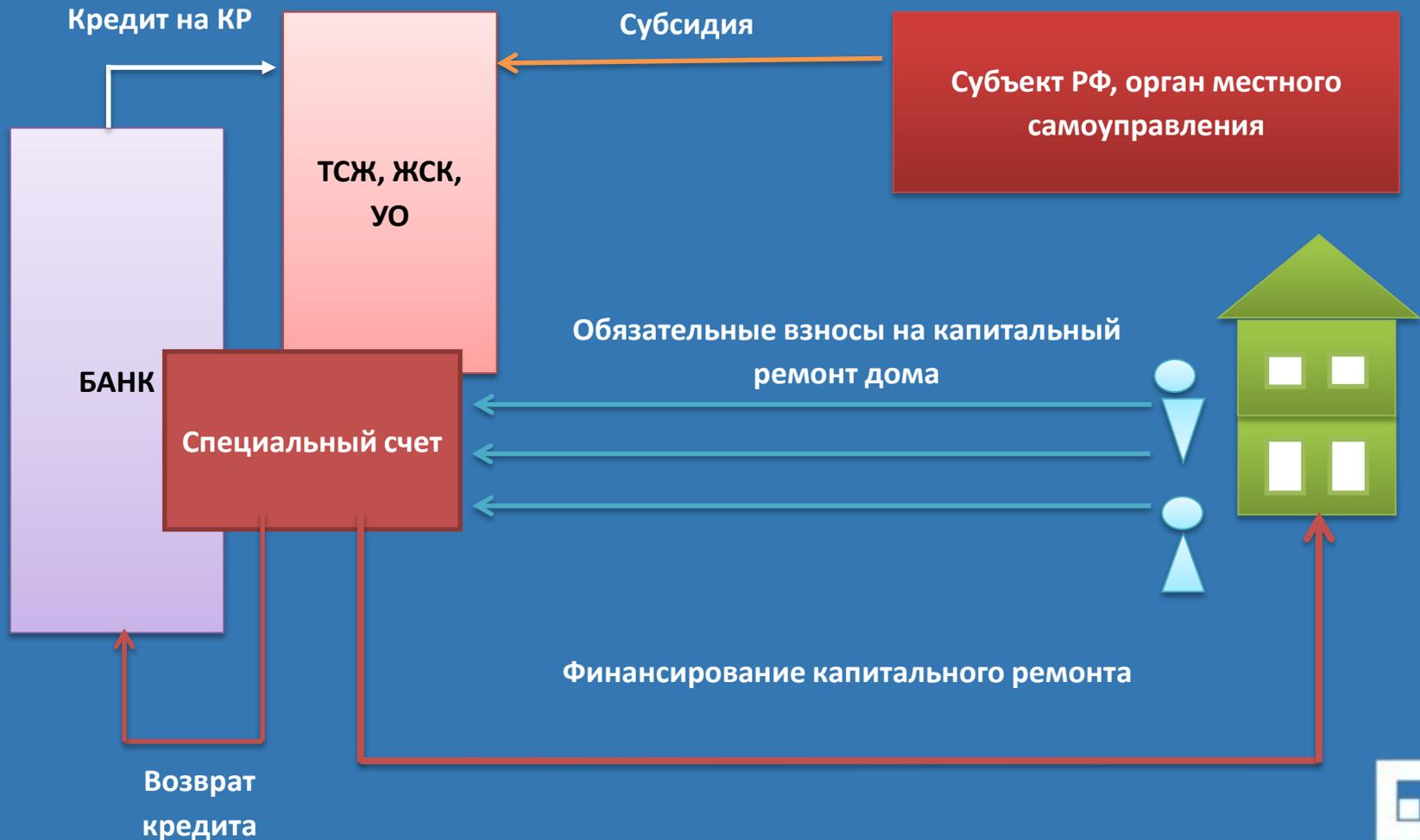
заместитель директора направления  
«Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



# Кредиты на КР необходимы при способе «специальный счет»

:



# Нужны ответы на вопросы:

- Кто заемщик?
- За счет каких (чьих) средств возвращается кредит?
- Чем обеспечивается возврат кредита?
- Кто и на каких условиях может стать поручителем по кредиту?

*Сегодня предлагается традиционный подход: заемщик кредита юридическое лицо (ТСЖ, УО)*



# Фактический заемщик – сообщество собственников помещений в МКД

- ❑ решение о получении кредита (о получении гарантии, поручительства по кредиту) принимает общее собрание собственников помещений в МКД, а не ТСЖ (кооператив), управляющая организация
- ❑ решение о лице, уполномоченном на получение кредита, принимает общее собрание собственников помещений;
- ❑ решение об определении существенных условий кредитного договора принимает общее собрание собственников помещений
- ❑ погашение кредита, уплата процентов за пользование кредитом, полученным в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, осуществляются за счет общих денежных средств собственников помещений в МКД в фонде капитального ремонта на специальном счете, а не за счет средств ТСЖ (кооператива) или управляющей организации (и не за счет средств каждого отдельного собственника помещения в МКД)



# ТСЖ (кооператив), УО – формальный заемщик

- получает кредит по поручению собственников помещений в МКД (на свое имя/от имени собственников помещений за счет общих средств собственников помещений на специальном счете)

*Законодательство не регулирует агентские отношения при получении кредитов.*

**НЕОБХОДИМЫ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**, ограничивающие ответственность формального заемщика и устанавливающие правила погашения задолженности собственниками:

- взыскание задолженности по кредитному договору должно происходить не за счет имущества ТСЖ/УО, а за счет средств фонда КР на специальном счете
- ответственность собственников помещений в МКД по возврату кредита должна возникать на основании закона - пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД
- в случае недостаточности средств на специальном счете для погашения задолженности по кредиту, собственники помещений в МКД обязаны погасить задолженность путем внесения дополнительных взносов



# Обеспечение возврата кредита

- ❑ Денежные средства на специальном счете, формируемые за счет **обязательных взносов на капитальный ремонт**
- ❑ Залог прав по договору специального счета в пользу банка на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД

## **НЕОБХОДИМЫ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА:**

- **нужно «привязать» специальный счет, на котором формируется фонд КР, не к юридическому лицу – владельцу счета, а к МКД**
- **дать возможность использовать средства фонда КР как обеспечение (залог, в т. ч. прав по специальному счету) кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты расходов на КР**
- **определить право банка-кредитора выставлять платежные документы для уплаты взноса на капитальный ремонт и начислять пени за их несвоевременную уплату, а также взыскивать взносы, если уполномоченное собственниками лицо прекратило исполнение указанных функций или исполняет их ненадлежащим образом**
- **меры воздействия на должников: возможность внесения в реестр недвижимого имущества записи об обременении, препятствующем продаже имущества, в виде задолженности по взносам на капитальный ремонт при достижении определенного размера долга, др.**



# Поручительство по кредиту на КР

- ❑ Поручительства (гарантии) снижают риски банка при кредитовании, способствуют созданию специальных кредитных продуктов

Законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

- ТСЖ, кооперативы, УО, РО – владельцы специальных счетов, считаются лицами, приравненными к субъектам малого и среднего предпринимательства, для оказания поддержки
- Оказание финансовой поддержки владельцам специальных счетов для привлечения ими кредитных средств на цели финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в формах и видах, предусмотренных настоящим Федеральным законом
- АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» имеет право выдавать «поручительства и независимые гарантии»

***Нужен особый подход к оценке заемщика кредита на финансирование КР МКД для выдачи поручительства (гарантии), учитывая, что это не бизнес-проект субъекта предпринимательства***



# И нужны специальные счета ....

- ❑ Банки будут заинтересованы в разработке специального кредитного продукта, если обращения за кредитами на КР будут не единичными а массовыми
- ❑ Нужно, чтобы способ «специальный счет» стал преобладающим

## Для этого необходимо:

- понимание собственниками преимуществ специального счета
- максимально облегчить выбор способа «специальный счет», выход из «общего котла»
- более простые процедуры и снижение требования к количеству голосов для принятия решений о КР
- Решение организационных вопросов:
  - формирования фонда КР на специальном счете (начисление, сбор и учет взносов, работа с должниками...)
  - организации и контроля проведения КР



## НАШИ КОНТАКТЫ

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

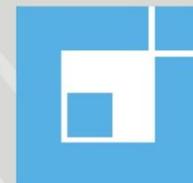
[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

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

 [facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)

 [twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



20 ЛЕТ