



**Рекомендации жилищному активу
многоквартирных домов со
специальными счетами
по действиям для привлечения
дополнительного финансирования на
проведение капитального ремонта**

**Подготовлены в рамках проекта
«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,
реализуемого с использованием средств гранта
Президента Российской Федерации, предоставленного
Фондом президентских грантов**

2021 г.

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1

Оцените необходимость в дополнительном финансировании капитального ремонта

<ul style="list-style-type: none"> Найдите информацию о стоимости видов работ по предстоящему капитальному ремонту 	<p><i>Можно ориентироваться на размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утверждаемый нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Получите информацию об объеме средств, накопленных в фонде капитального ремонта на специальном счете и среднем значении ежемесячных поступлений на специальный счет 	<p><i>Направьте запрос владельцу специального счета для формирования фонда капитального ремонта вашего дома или запросите информацию в банке, в котором открыт специальный счет.</i></p>
<p><i>Необходимость в дополнительном финансировании капитального ремонта многоквартирного дома может возникнуть, если:</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> к установленному региональной программой сроку проведения капитального ремонта на специальном счёте не будет накоплено средств (за счёт взносов в установленном минимальном размере), достаточных для оплаты стоимости запланированных работ (услуг); 	<p><i>Жилищный кодекс РФ, статья 189, часть 7: «В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.»</i></p>

- возникла необходимость в выполнении тех или иных работ (услуг) по капитальному ремонту в более ранние сроки, чем установлено региональной программой, и фонд капитального ремонта на специальном счёте не успеет сформироваться в нужном размере;
- возникла необходимость в выполнении работ (услуг), которые не предусмотрены перечнем работ (услуг) из региональной программы, финансируемых за счет взносов в минимальном размере.

2

Определите размер необходимого дополнительного финансирования

- Сопоставьте стоимость предстоящего капитального ремонта и размер фонда капитального ремонта на дату начала работ и определите объём недостающих средств
- Разделите объём недостающих средств на объём ежемесячных поступлений взносов на специальный счет (и, возможно, других регулярных поступлений, например, от использования общего имущества), чтобы определить, сколько месяцев собственникам помещений в вашем многоквартирном доме нужно платить взносы в установленном размере, чтобы накопить недостающую для ремонта сумму

3

Рассмотрите возможные варианты привлечения дополнительного финансирования для оплаты работ по капитальному ремонту

- *Если срок для накопления недостающих средств сравнительно невелик (например, до 6 месяцев), то целесообразно рассмотреть следующие варианты привлечения дополнительного финансирования:*
 - а) повышение размера взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса;*
 - б) досрочная уплата взносов на капитальный ремонт за несколько месяцев;*
 - в) средства подрядчика (рассрочка оплаты работ), которые возмещаются собственниками в течение определенного времени после завершения капитального ремонта.*
- *Если срок для накопления недостающей суммы на капитальный ремонт достаточно продолжителен (от года до нескольких лет), наиболее подходящим вариантом является:*
 - г) привлечение кредита в банке, получаемый организацией, которая управляет многоквартирным домом, и последующий заём собственниками средств у данной организации с обязательством вернуть заём за счёт взносов на капитальный ремонт;*

Возможный порядок привлечения заёмных средств зависит от того, существуют ли потенциальные кредиторы/займодавцы, насколько велика необходимая сумма заимствований, в какой срок собственники помещений способны вернуть позаимствованные средства, являются ли они «кредитоспособными» в глазах потенциального кредитора и т.д.

ДЛЯ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ ПОДХОДЯЩЕГО РЕШЕНИЯ И ЕГО ОБОСНОВАНИЯ ВОСПОЛЬЗУЙТЕСЬ ФИНАНСОВЫМИ МОДЕЛЯМИ ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА!

Финансовые модели планирования капитального ремонта (в Excel) и руководство пользователя:

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

4

Найдите информацию о кредитных организациях, предоставляющих кредиты на капитальный ремонт, и условиях кредитования капитального ремонта

- В настоящее время кредиты на капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами предоставляет банк «Центр-Инвест»

Информацию об условиях кредитования банком «Центр-Инвест» капитального ремонта многоквартирных домов можно посмотреть на сайте банка:

www.centrinvest.ru

*Адрес головного офиса банка в Ростове-на-Дону: просп. Соколова, д. 62
Тел.: 8 (800) 200-99-29; 8 (863) 200-00-00*

*Адрес представительства банка в Нижнем Новгороде:
ул. Коминтерна, д. 139
Тел.: +7 (831) 222-76-78*

*Адрес представительства банка в Краснодаре: ул. Северная, д. 326
Тел.: +7 (861) 219-51-19*

*Адрес представительства банка в Москве:
ул. Земляной Вал, 50а/8, стр. 2
Тел. +7 (495) 660 45 04; 660 45 03*

5

Найдите информацию и проведите предварительные переговоры с потенциальным подрядчиком (подрядчиками) о возможности предоставления рассрочки по оплате капитального ремонта

Информацию о потенциальных подрядчиках для проведения капитального ремонта домов со специальными счетами можно запросить у регионального оператора капитального ремонта, осуществляющего деятельность на территории вашего субъекта Российской Федерации

6

Проинформируйте собственников помещений о ситуации с финансированием предстоящего ремонта, возможных вариантах привлечения недостающих средств

- Подготовьте информационное сообщение для собственников помещений

См. справочный материал «Примеры документов для выявления мнения собственников помещений о привлечении дополнительного финансирования на проведение капитального ремонта»:
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

- Разместите информационное сообщение в местах общего пользования в многоквартирном доме.

- Организуйте прием предложений, откликов на информационное сообщение.

7

Выявите мнения собственников о предпочтительном варианте привлечения недостающих средств

- Подготовьте анкету для опроса собственников помещений по вопросу привлечения заемных средств для финансирования капитального ремонта

См. справочный материал «Примеры документов для выявления мнения собственников помещений о привлечении дополнительного финансирования на проведение капитального ремонта»:
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

- Проведите опрос собственников помещений

- Проведите обсуждения с собственниками

Обсуждения могут носить неформальный характер (беседы с отдельными людьми во дворе или в подъездах) или формальный характер (организованные встречи с собственниками по подъездам дома, в помещении совета многоквартирного дома и т.д.)

- Обработайте результаты опроса и мнения, предложения собственников помещений, высказанные в ходе обсуждений.

- Подготовьте и разместите информацию о результатах проведенного опроса и поступивших откликах/предложениях.

См. справочный материал «Примеры документов для выявления мнения собственников помещений о привлечении дополнительного финансирования на проведение капитального ремонта»:
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

8

Проведите предварительные переговоры с лицом (лицами), которые могут взять на себя обязанности представителя всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договора о привлечении заёмных средств

Представителем всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договора, связанного с заимствованием средств для капитального ремонта, могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, физическое лицо - управляющий многоквартирным домом, либо кто-то из собственников помещений в доме

См. справочный материал «О представителе всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договора, связанного с заимствованием средств для капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»:
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

9

Подготовьте перечень вопросов для голосования на общем собрании, предложения по каждому вопросу и информацию, необходимую собственникам для принятия решений

Рекомендуем вынести на общее собрание тот вариант привлечения заемных средств, который по результатам опроса мнений собственников помещений является наиболее предпочтительным и поэтому может получить необходимое число голосов для принятия решений.

В повестку общего собрания необходимо включить все вопросы, связанные с проведением и финансированием капитального ремонта, в том числе для привлечения заемных средств

Пример документов общего собрания для принятия решения о проведении капитального ремонта с привлечением кредитных средств можно найти в составе «Дорожной карты капитального ремонта многоквартирного дома» на сайте Фонда «Институт экономики города»:

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

10 Созовите и проведите общее собрание собственников помещений

Рекомендации по созыву и проведению общего собрания можно найти в методическом пособии «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (Глава 2) на сайте Фонда «Институт экономики города»:

http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf#page=36&zoom=100,0,76 .

11 Оформите решение общего собрания собственников помещений

Примеры оформления решений общего собрания можно найти:

- *в справочном материале «Примеры документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу привлечения кредита на капитальный ремонт»:*

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

- *в методическом пособии «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (Глава 2):*

http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf#page=36&zoom=100,0,76 .