



**КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ
СВЯЗЕЙ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**

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

(ПРОЕКТ)

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.

СОДЕРЖАНИЕ

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	6
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ЗАИМСТВОВАНИЯ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	12
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. О ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА, СВЯЗАННОГО С ЗАИМСТВОВАНИЕМ СРЕДСТВ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	14
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРИМЕР ИНФОРМАЦИОННОГО СООБЩЕНИЯ О НЕОБХОДИМОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	16

Настоящие рекомендации подготовлены Фондом «Институт экономики города» в рамках Проекта «Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого за счёт средств субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проведенного Комитетом общественных связей в 2017 году Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций.

Цель рекомендаций – помочь жилищному активу многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, в осуществлении действий по привлечению заемных средств на проведение капитального ремонта дома, по взаимодействию с собственниками помещений в многоквартирном доме в процессе подготовки к проведению общего собрания, на котором будут решаться вопросы о привлечении заемных средств, с тем, чтобы собственники помещений поддержали предложение, подготовленное жилищным активом, а также по подготовке необходимых документов для заключения договора о кредите или предоставлении подрядчиком рассрочки по оплате капитального ремонта за счет средств на специальном счете.

Рекомендации предназначены, прежде всего, советам многоквартирных домов, правлениям товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в многоквартирных домах, для которых региональной программой капитального ремонта определены сроки проведения капитального ремонта в ближайшие 1-3 года. Рекомендациями также смогут воспользоваться все заинтересованные собственники помещений в многоквартирных домах со специальными счетами, управляющие организации, являющиеся владельцами специальных счетов, на которые уплачиваются взносы на капитальный ремонт. Некоммерческим организациям, работающим в сфере жилищного просвещения и общественного контроля, и Фонду капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы рекомендуем их использовать для информирования и консультирования граждан.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно отвечают за проведение капитального ремонта своего дома в срок, не позднее, чем установлено региональной программой капитального ремонта. Поэтому важнейшим для собственников условием для выполнения возложенных на них обязательств является наличие на специальном счете необходимых средств для оплаты работ по капитальному ремонту, а при их недостаточности – возможность привлечь иные средства для финансирования капитального ремонта. Чрезвычайная важность вопроса о привлечении дополнительных источников финансирования капитального ремонта домов со специальными счетами связана с тем, что в соответствии с законодательством (Жилищный кодекс Российской Федерации, статья 189, часть 7) в случае, если необходимый капитальный ремонт не будет проведен в срок, предусмотренный региональной программой, Департаментом капитального ремонта города Москвы будет принято решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче многоквартирного дома региональному оператору капитального ремонта и перечислении всех средств со специального счета на счет регионального оператора (в «общий котел»). Не справившись в первый раз с организацией и финансированием капитального ремонта, собственники теряют свое право в дальнейшем самостоятельно решать эти вопросы, а значит, все усилия по выбору способа «специальный счет» пропадут даром.

В Москве за первые 2-3 года с введения обязательного взноса на капитальный ремонт вследствие самого высокого установленного размера минимального взноса на капитальный ремонт и значительным размерам большинства многоквартирных домов на специальных счетах уже накоплены значительные суммы. Тем не менее, когда региональной программой на первые годы ее реализации для домов со специальными счетами запланированы дорогостоящие работы (замена лифтов, капитальный ремонт фасадов и др.), собственники помещений сталкиваются с необходимостью привлечения заемных средств. Дополнительными источниками финансирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами могут быть банковский кредит или заем, предоставленный юридическим лицом (в отдельных случаях – физическим лицом). Кроме того, когда для оплаты работ недостает сравнительно небольшой суммы, которая может быть возвращена за счет поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет в течение нескольких месяцев, существует возможность договориться с подрядчиком о предоставлении отсрочки по оплате выполненных работ и порядке погашения такой задолженности.

Первый опыт получения кредитов на капитальный ремонт и предоставления подрядчиком отсрочки платежа уже появился в городе Москве. В ряде других городов созданы организации, которые оказывают собственникам помещений в многоквартирных домах со специальными счетами услуги технического заказчика капитального ремонта и предоставляют займы для финансирования капитального ремонта.

Вопрос с привлечением заемных средств на капитальный ремонт дома не может быть решен самостоятельно ни управляющей организацией, ни товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, даже если эти организации являются владельцами специальных счетов. Согласно Жилищному кодексу, все вопросы, связанные с привлечением заемных средств, относятся к компетенции общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме со специальным счетом. Для того, чтобы необходимые решения были приняты, нужна серьезная подготовительная работа. Общему собранию необходимо предложить обоснованный, хорошо проработанный вариант как, у кого, на каких условиях предлагается занять недостающие средства для проведения капитального ремонта. Собственникам помещений для принятия решения нужны аргументы - почему предлагаемый вариант является наиболее подходящим в данном конкретном случае.

Люди очень недоверчиво относятся к предложениям привлечь кредит. Их пугают возможные последствия для них лично, если с возвратом кредита возникнут проблемы, например, потому что кто-то из соседей имеет долги по уплате взносов на капитальный ремонт. Дополнительное финансовое бремя в связи с необходимостью уплачивать проценты за пользование кредитом – еще один аргумент «против». Существуют также опасения, что средства кредита будут использоваться нецелевым образом, а собственникам потом придется за это расплачиваться. Поэтому разъяснительная работа, представление обоснований, запрос предложений со стороны собственников, выявление мнений и формирование благоприятного мнения в отношении привлечения заемных средств чрезвычайно важны для того, чтобы общее собрание приняло необходимые решения (а для этого нужно не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме!). А после принятия общим собранием решений необходимо постоянное информирование о каждом шаге, которые делают уполномоченные собранием лица для привлечения кредита, а также о том, как идут дела с возвратом одолженных средств. Отсутствие информации, попытка решить вопросы «келейно» порождают недоверие, подозрения в том, что собственниками манипулируют, что накопленные средства и средства кредита тратятся не на то, что действительно нужно, что стоимость работ искусственно завышена, чтобы кто-то получил от этого личную выгоду... Конфликты, связанные с использованием общих денежных средств, самые разрушительные конфликты для сообщества собственников помещений в доме. Поэтому цель настоящих рекомендаций – дать советы активу дома в отношении действий по обсуждению с широким участием собственников помещений возможных способов привлечения заемных средств для финансирования капитального ремонта, тщательной подготовки общего собрания для принятия необходимых и основанных решений, постоянному информированию собственников для того, чтобы опыт проведения капитального ремонта был успешным, способствовал дальнейшему объединению людей, укреплению доверия к активу дома, а не был причиной конфликтов и раздоров.

Рекомендации представляют собой пошаговый алгоритм действий жилищного актива по оценке потребности в привлечении заемных средств, обосновании с учетом мнений и предложений собственников помещений наиболее подходящего способа привлечения дополнительного финансирования капитального ремонта, организации и проведения общего собрания для принятия необходимых решений и последующих действий для их реализации. Отдельные «шаги» сопровождаются правовой или справочной информацией, примерами информационных материалов и документов, ссылками на источники, в которых можно найти полезные сведения.

Надеемся, предлагаемые рекомендации помогут жилищному активу объединить всех собственников в доме для своевременного и успешного проведения ремонта.

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1

Проанализируйте потребность в привлечении заемных средств для предстоящего капитального ремонта

- Определите перечень работ по капитальному ремонту, которые необходимо/желательно провести в ближайшие 1-3 года (5 лет).

Проверьте, какие работы по капитальному ремонту запланированы региональной программой для вашего дома на ближайший период.

Уточните в организации, управляющей вашим домом, действительно ли запланированные программой работы необходимо провести в установленные программой сроки. Нет ли потребности в неотложном проведении других работ? Нет ли возможности без отрицательных последствий перенести срок выполнения каких-то работ на более поздний срок?

В зависимости от полученной информации определите:

1) перечень работ, которые необходимо провести в ближайшее время (в срок, установленный региональной программой), а также желательно провести досрочно и, возможно, дополнительно к перечню, установленному региональной программой;

2) перечень работ, проведение которых желательно перенести на более поздний срок в связи с отсутствием технической необходимости их проведения в срок, установленный программой (в этом случае необходимо внести изменения в региональную программу, что можно сделать только при наличии соответствующего решения общего собрания об изменении сроков проведения работ по капитальному ремонту).

Уточнить перечень работ, запланированных в вашем доме, можно:

- на сайте региональной программы капитального ремонта <http://repair.mos.ru/>;

- на портале «Наш город» <http://gorod.mos.ru/>. В разделе поиска введите адрес своего дома, справа выберите «Многоквартирные дома», далее выберите «Региональная программа капитального ремонта»;

- на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы <http://fond.mos.ru/>;

- на официальном сайте Мэра Москвы <https://www.mos.ru/pgu/ru/services/link/925>

Список работ по домам, подлежащим капитальному ремонту в 2018, 2019 и 2020 гг., - на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города

Москвы
<http://fond.mos.ru/short-term-plan/short-term-implementation-plan-in-the-2018-2019-and-2020/>

- Найдите информацию о стоимости всех видов работ по капитальному ремонту, включенных в перечень работ, которые необходимо и желательно провести в ближайшее время.

Информацию можно запросить в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы:

по телефону: +7 (495) 777-77-77 (Единая справочная служба города Москвы) – круглосуточно

	<p>Через электронную приемную: http://fond.mos.ru/reception/</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>Направьте запрос владельцу специального счета для формирования фонда капитального ремонта вашего дома</p> <p>или запросите информацию в банке, в котором открыт специальный счет.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Сопоставьте суммарную стоимость всех работ по капитальному ремонту с суммой уже накопленных средств на специальном счете, с суммой средств, которые будут накоплены к планируемым срокам начала и окончания капитального ремонта 	
<ul style="list-style-type: none"> Определите, будут ли собственники помещений располагать необходимыми средствами на специальном счете для оплаты всех планируемых работ по капитальному ремонту или понадобятся заемные средства. Если средств будет недостаточно, определите, как много средств понадобится занимать. 	
<ul style="list-style-type: none"> Если, по вашему мнению, сумма необходимых заемных средств слишком велика, попробуйте уменьшить ее, исключив из перечня работ по капитальному ремонту, которые вы включили дополнительно к «обязательным» работам в соответствии с региональной программой. 	

2

Рассмотрите возможные варианты заимствования средств для оплаты капитального ремонта

<p><i>Возможными вариантами заимствования средств на капитальный ремонт являются:</i></p> <p><i>а) получение кредита в банке;</i></p> <p><i>б) получение займа;</i></p> <p><i>в) средства подрядчика, которые возмещаются собственниками в течение определенного времени после завершения капитального ремонта (так называемая «рассрочка оплаты»).</i></p> <p><i>Возможный вариант привлечения заемных средств зависит от того, существуют ли потенциальные кредиторы/займодавцы, насколько велика необходимая сумма заимствований, в какой срок собственники помещений способны вернуть</i></p>	<p><i>См. приложение 1</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

позаимствованные средства, являются ли они «кредитоспособными» в глазах потенциального кредитора/займодавца и от других факторов.

3

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

<p>В настоящее время кредиты на капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами в городе Москве предоставляет банк «Центр-Инвест». Но еще ряд банков разрабатывают свои кредитные продукты.</p>	<p><i>Информацию об условиях кредитования банком «Центр-Инвест» капитального ремонта многоквартирных домов можно посмотреть на сайте банка: www.centrinvest.ru Адрес представительства банка в Москве: ул. Земляной Вал, 50а/8, стр. 2 Тел. +7 (495) 660 45 04; 660 45 03</i></p>
	<p><i>Информацию о банках, предоставляющих кредиты на капитальный ремонт многоквартирных домов можно запросить в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы</i></p>

4

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

	<p><i>Информацию о потенциальных подрядчиках для проведения капитального ремонта домов со специальными счетами можно запросить в Ассоциации владельцев специальных счетов</i></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5

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

<p><i>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-</i></p>	<p><i>Смотрите Приложение 2.</i></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

строительный кооператив, управляющие многоквартирным домом, либо кто-то из собственников помещений в доме.

6

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

<ul style="list-style-type: none"> • Подготовьте информационное сообщение 	<i>Смотрите пример в Приложении 3.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Разместите информационное сообщение в местах общего пользования в многоквартирном доме. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Организуйте прием предложений, откликов на информационное сообщение. 	

7

Выявите мнения собственников о предпочтительном варианте привлечения недостающих средств

<ul style="list-style-type: none"> • Подготовьте анкету для опроса собственников помещений по вопросу привлечения заемных средств для финансирования капитального ремонта 	<i>Смотрите пример в Приложении 4.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Проведите опрос собственников помещений 	
<ul style="list-style-type: none"> • Проведите обсуждения с собственниками <i>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.)</i> 	
<ul style="list-style-type: none"> • Обработайте результаты опроса и мнения, предложения собственников помещений, высказанные в ходе обсуждений. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Подготовьте и разместите информацию о результатах проведенного опроса и поступивших откликах/предложениях. 	<i>Смотрите пример в Приложении 5.</i>

8

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 предварительного выявления мнений собственников 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

См. приложение 6

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

<http://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/fond-zhkh-rekomendoval-sobstvennikam-razrabotannye-ieg-modelnye>

9

Созовите и проведите общее собрание

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

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

10

Оформите решения общего собрания

Рекомендации по оформлению решений общего собрания можно найти в методическом пособии «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (Глава 5). Актуализированная версия пособия доступна на сайте Фонда «Институт экономики города»:

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf#page=95&zoom=100,0,76

11

Организируйте выполнение решений, принятых на общем собрании

<ul style="list-style-type: none"> В зависимости от принятого решения действуйте по одному из вариантов: 	
<p>а) обратитесь к лицу, уполномоченному общим собранием получить кредит в банке для финансирования капитального ремонта многоквартирного дома. Это лицо должно подготовить пакет необходимых документов для получения кредита и обратиться в банк для его получения.</p>	
<p>б) обратитесь к лицу, уполномоченному общим собранием получить заем у юридического (физического) лица. Это лицо должно обратиться к лицу, предварительно согласившемуся предоставить заем для проведения капитального ремонта, для заключения договора займа.</p>	
<p>в) обратитесь к лицу, уполномоченному общим</p>	Пример договора на выполнение

собранием заключить подрядный договор с условием рассрочки платежа. Это лицо должно провести переговоры с потенциальными подрядчиками об условиях подрядного договора на выполнение работ по капитальному ремонту, содержащему условия об оплате выполненных работ в рассрочку.

работ с оплатой в рассрочку см. на сайте Фонда "Институт экономики города":

http://www.urbanecomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE

Регулярно информируйте собственников помещений в доме о привлечении заемных средств для финансирования капитального ремонта и возврате таких средств

- Разместите информационное сообщение о привлечение заемных средств для финансирования капитального ремонта:

В случае кредита – о том, что кредитный договор заключен (подписан), о сумме кредита, сроке, процентной ставке, условиях перечисления средств кредита на специальный счет, размер ежемесячного платежа для погашения кредита и уплате процентов.

В случае привлечения средств подрядчика – о том, что подрядный договор заключен (подписан), на какую сумму и на какой срок предоставлена отсрочка платежа, о размере ежемесячного платежа для погашения задолженности.

- Регулярно, не реже одного раза в квартал, размещайте информационное сообщение о том, соблюдаются ли условия по возврату кредита (уплате платежей для погашения задолженности подрядчику), сколько месяцев осталось для полного погашения задолженности.

Сообщайте также о задолженности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет (количество квартир/нежилых помещений, общая сумма задолженности по взносам). Напоминайте о необходимости погасить задолженность и важности своевременно вносить взносы на капитальный ремонт.

- Разместите сообщение о том, что кредит полностью погашен (задолженность подрядчику за выполненные работы погашена).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ЗАИМСТВОВАНИЯ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании могут принять решение о получении товариществом собственников жилья либо жилищным, жилищно-строительным кооперативом, управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом.

Таким образом, источником заемных средств являются банковский кредит или заем. Кроме того, как показал опыт, в отдельных случаях подрядчик может предоставить отсрочку по уплате части стоимости выполненных им работ. В этом случае источником финансирования капитального ремонта дополнительно к средствам на специальном счете условно можно считать «средства подрядчика», которые возмещаются собственниками в течение определенного времени после завершения капитального ремонта.

Для предварительной оценки, какой из способов может оказаться наиболее приемлемым для собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо сопоставить **объем недостающих средств** для финансирования капитального ремонта (определяемый как разность между оценочной стоимостью капитального ремонта и объемом средств, который будет накоплен на специальном счете к сроку окончания капитального ремонта) и **объем средств, ежемесячно поступающих на специальный счет** от взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в доме (и, возможно, других регулярных поступлений, например, от предоставления общего имущества в доме в пользование за плату). Сравнивая две эти цифры (поделив первую на вторую) можно определить, сколько месяцев собственникам помещений в доме нужно платить взносы в установленном размере, чтобы накопить недостающую для ремонта сумму.

Если срок для накопления недостающей суммы сравнительно невелик (например, до 6 месяцев), то достаточно реальным является вариант найти подрядчика, который согласится предоставить отсрочку по окончательной оплате выполненных работ. Кроме того, можно обсудить с собственниками помещений возможность увеличить размер взноса на капитальный ремонт на какой-то период (сверх установленного минимального размера взноса), чтобы без привлечения внешних заимствований накопить необходимую для проведения капитального ремонта сумму. Можно также обсудить, возможно ли для собственников помещений в доме досрочно внести взносы на капитальный ремонт за какой-то период (например, за шесть месяцев года, следующего за годом, в который планируется ремонт). Уже есть примеры и первого и второго решений, которые собственники принимают, если это предпочтительнее, чем взять кредит (или получить кредит невозможно).

Есть также примеры, когда своего рода заем на капитальный ремонт предоставляет кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме.

Реализуемость варианта с предоставлением подрядчиком рассрочки по оплате работ зависит от того, есть ли подрядчики, которые могут согласиться на такую рассрочку. При этом качество работы подрядчика должно быть гарантировано не хуже, чем при обычном порядке оплаты работ.

Если срок для накопления недостающей суммы на капитальный ремонт достаточно продолжителен (от года до нескольких лет), наиболее подходящим вариантом является привлечение кредита.

К сожалению, в настоящее время на рынке банковских услуг предложение по кредитованию капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами есть только у одного банка – Банк «Центр-инвест», но его предложение доступно в Москве. Банк имеет достаточный опыт предоставления кредитов на капитальный ремонт товариществам собственников жилья, чтобы предлагать кредиты без залога имущества ТСЖ. Потенциально, кредиты доступны и управляющим организациям, являющимся владельцами специальных счетов.

Можно ожидать, что в перспективе нескольких лет количество банков, предлагающих кредиты на капитальный ремонт, увеличится и у собственников помещений появится возможность выбирать банк и условия кредитования.

В ряде регионов появились небанковские организации, которые предлагают займы на капитальный ремонт домов со специальными счетами. Эти же организации берут на себя функции технического заказчика капитального ремонта. Возможно, такие организации-займодавцы есть и в Москве.

Если привлечение кредита или займа невозможно, остается вариант договариваться с подрядчиком о рассрочки платежа на длительный срок с погашением путем ежемесячных перечислений определенной суммы со специального счета на счет подрядчика. В случае длительной рассрочки подрядчику, скорее всего, придется самому привлечь кредит для выполнения капитального ремонта многоквартирного дома, соответственно, стоимость выполнения им работ по капитальному ремонту увеличится в связи с расходами подрядчика на привлечение кредита и плату банку за пользование таким кредитом.

В 2018 году в Москве появились пилотные проекты по замене лифтов в многоквартирных домах со специальными счетами с рассрочкой платежа на длительный срок – до 3 и более лет. Успешная реализация пилотных проектов (отсутствие проблем с погашением задолженности перед подрядчиком) может сделать такой вариант привлечения заемных средств более доступным.

Нужно быть также готовыми к тому, что условием предоставления кредита, займа или рассрочки платежа будет повышение размера взноса на капитальный ремонт, чтобы сократить срок возврата займствований.

При обсуждении возможного способа привлечения заемного финансирования собственникам помещений необходимо иметь в виду, что доступность заемных средств в значительной степени зависит от их «кредитоспособности», то есть от того, насколько своевременно и в полном объеме уплачиваются взносы на капитальный ремонт на специальный счет. Низкая собираемость взносов, отсутствием системной работы с задолжниками будет препятствием для любых займов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

О ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА, СВЯЗАННОГО С ЗАИМСТВОВАНИЕМ СРЕДСТВ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Собственники помещений, выступая как заказчики капитального ремонта и заемщики средств на его финансирование, могут **действовать через своего представителя**, выбранного на общем собрании и **наделенного полномочиями, определенными решением общего собрания.**

Возможность наделения какого-то лица полномочиями не только доверенностью, но и решением общего собрания, предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ). Так, частью 1 статьи 185 ГК РФ определено, что доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. При этом согласно части 4 статьи 185 ГК РФ правила о доверенности распространяются на полномочия, которые содержатся **в решении собрания**, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

Лицо, которому выдана доверенность, во всякое время может отказаться от полномочий, а лицо, выдавшее доверенность, может отменить доверенность или передоверие, за исключением случая, предусмотренного статьей 188.1 ГК РФ. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно (часть 2 статьи 188 ГК РФ).

Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления (*а также полномочия, содержащегося в решении общего собрания*), непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого (часть 1 статьи 182 ГК РФ).

При отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку (часть 1 статьи 183 ГК РФ).

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее - ЖК РФ) также есть нормы о предоставлении общим собранием выбранному лицу полномочий действовать от имени всех собственников помещений в доме. Так, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения:

- об определении лиц, которые **от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров** об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания (пункт 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ);
- об определении лица, которое **от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг**

и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (пункт 3 части 5 и пункт 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ).

Таким образом, по аналогии с приведенными выше нормами Гражданского кодекса и Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме могут решением своего общего собрания определить лицо, которое наделяется полномочием от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор на привлечение кредита (займа) на проведение капитального ремонта многоквартирного дома. При этом обязанность по возврату кредита (займа), уплате процентов за пользование кредитом (займом) возникает у каждого из собственников помещений в многоквартирном доме. Представителем собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с кредитором (займодавцем) может быть управляющая организация, управляющая многоквартирным домом по договору управления, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив либо кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме, например, председатель совета многоквартирного дома.

До постановки на голосование вопроса об определении представителя всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношении с кредитором (займодавцем) необходимо предварительно получить согласие лица, которое будет предложено общему собранию в качестве представителя.

Решением общего собрания необходимо также определить порядок исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по возврату привлеченного по решению общего собрания кредита (займа):

- 1) каждый из собственников помещений выполняет свою обязанность путем внесения на специальный счет взноса на капитальный ремонт в минимальном размере, установленном субъектом Российской Федерации, либо в размере, превышающем установленный минимальный размер взноса (размер превышения взноса над установленным минимальным размером определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);
- 2) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается обязанность владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, перечислять средства со специального счета для возврата кредита (займа) и уплаты процентов за пользование кредитом (займом) в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа).

Существенные условия кредитного договора (договора займа), заключаемого уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть также утверждены решением общего собрания собственников помещений (пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

**ПРИМЕР ИНФОРМАЦИОННОГО СООБЩЕНИЯ
О НЕОБХОДИМОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Уважаемые собственники помещений!

В соответствии с Региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и краткосрочного плана ее реализации в период с 2018 по 2020 годы в нашем многоквартирном доме должны быть проведены следующие работы по капитальному ремонту:

- 1) Капитальный ремонт системы холодного водоснабжения;
- 2) Капитальный ремонт системы горячего водоснабжения;
- 3) Капитальный ремонт теплоснабжения.

Акты осмотра и оценки технического состояния инженерных систем многоквартирного дома от 20 ноября 2018 года, представленные совету многоквартирного дома управляющей организацией " _____ ", подтверждают необходимость проведения указанных работ по капитальному ремонту в срок, установленный региональной программой.

Ориентировочная стоимость указанных видов работ по капитальному ремонту, по информации, размещенной на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, составляет _____ млн. рублей (см. ссылку....).

По сведениям, полученным от " _____ " - владельца специального счета, на котором формируется фонда капитального ремонта нашего дома (вариант: по сведениям, полученным от банка " _____ ", в котором открыт специальный счет), по состоянию на 1 марта 2019 года сумма накопленных на специальном счете средств составляет _____ тыс. рублей. Задолженность собственников помещений по уплате взноса – _____ тыс. рублей.

К планируемому сроку окончания капитального ремонта (ноябрь 2020 года) общая сумма средств на специальном счете может достигнуть _____ тыс. рублей. Этого недостаточно для оплаты всех указанных выше работ по капитальному ремонту, которые собственники обязаны провести не позднее срока, установленного региональной программой.

В связи с подготовкой к проведению общего собрания по вопросам проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в 2019-2020 годах **Совет многоквартирного дома обращается ко всем собственникам помещений с просьбой направить свои предложения о том, как привлечь недостающие средства для проведения капитального ремонта.** Предложения можно передавать членам Совета или в почтовый ящик Совета дома в вашем подъезде до 20 марта 2019 г. Ваше мнение очень важно для подготовки предложений по проведению капитального ремонта, которые будут вынесены на общее собрание!

Собственники помещений, имеющие задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт, погасите ваши долги!

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Пример анкеты для опроса

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

С целью подготовки предложений по проведению капитального ремонта для рассмотрения на общем собрании Совет многоквартирного дома **проводит опрос собственников помещений по возможным способам привлечения дополнительных средств для финансирования работ по капитальному ремонту в связи с недостаточностью накоплений в фонде капитального ремонта на специальном счете.**

Пожалуйста, поставьте знак «X» в одной из колонок «Да», «Нет», «Не знаю», отражающей Ваше мнение по каждому из предлагаемых вариантов привлечения необходимых для ремонта средств. Спасибо за Ваши ответы!

Дополнительные источники финансирования капитального ремонта	Согласны ли Вы с тем, чтобы такой дополнительный источник финансирования был привлечен для проведения капитального ремонта?		
	Да	Нет	Не знаю
1. Повышение размера взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса до _____ руб./кв. м			
до _____ руб./кв. м			
2. Досрочная уплата взносов на капитальный ремонт за ... месяцев			
3. Кредит в банке с возвратом за счет взносов на капитальный ремонт			
4. Заем у юридического или физического лица			
5. Средства подрядчика, которые возмещаются собственниками в течение определенного времени после завершения капитального ремонта (так называемая «рассрочка оплаты»)			

Опустите, пожалуйста, заполненную анкету в почтовый ящик Совета дома в вашем подъезде до 25 марта 2019 г.

Пример сообщения о результатах проведенного опроса

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Совет многоквартирного дома с целью подготовки общего собрания о проведении капитального ремонта многоквартирного дома в период с 20 по 25 марта 2019 года проводил опрос по возможным способам привлечения дополнительных средств для финансирования капитального ремонта.

Анкеты были опущены в почтовые ящики всех квартир в доме (120 квартир) и переданы собственникам 5 нежилых помещений. Поступило 72 заполненные анкеты - 69 анкет от квартир и 3 от нежилых помещений. Результаты опроса определялись исходя из "один голос от одного помещения".

Предложение **повысить размер взноса** на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса:

- до _____ руб./кв. м готовы поддержать _____ % опрошенных (против - _____ %);
- до _____ руб./кв. м готовы поддержать _____ % опрошенных (против - _____ %).

Предложение **досрочно уплатить взносы** на капитальный ремонт за ... месяцев готовы поддержать _____ % опрошенных (против - _____ %).

Предложение **взять кредит в банке** с возвратом за счет взносов на капитальный ремонт готовы поддержать _____ % опрошенных (против - _____ %).

Предложение **взять займы у юридического или физического лица** готовы поддержать _____ % опрошенных (против - _____ %).

Предложение **обратиться к подрядчику о предоставлении рассрочки по оплате капитального ремонта** готовы поддержать _____ % опрошенных (против - _____ %).

Учитывая результаты опроса и поступившие предложения о возможных способах привлечения дополнительных средств для финансирования капитального ремонта Совет многоквартирного дома планирует провести предварительные переговоры с банками и потенциальными подрядчиками.

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Вопросы повестки дня общего собрания собственников о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с привлечением заемных средств

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с пунктом 5.1 статьи 189 ЖК РФ):

1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

Утверждается перечень работ по капитальному ремонту (необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

Утверждается предельно допустимая стоимость услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1.1, в сумме _____ (сумма прописью) рублей

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

1.3. о сроках проведения капитального ремонта;

Утверждается год проведения капитального ремонта.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;

Определяется источником финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счете и, в случае недостаточности средств на специальном счете для оплаты услуг и работ, указанных в предложении по вопросу 1.1, дополнительно:

Вариант 1 – кредитные средства

Вариант 2 – средства подрядчика, возмещаемые за средств фонда капитального ремонта на специальном счете в определенной период после выполнения подрядчиком работ по капитальному ремонту (рассрочка платежа)

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Примечание: вопрос о привлечении дополнительных источников финансирования капитального ремонта может быть поставлен как отдельный вопрос повестки дня общего собрания, с тем чтобы возможное непринятие решения о привлечении кредита не стало препятствием для использования средств фонда капитального ремонта для оплаты выполняемых работ.

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.

Определяется лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Примечание. Хотя в пункте 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений в доме, общему собранию может быть предложено выбрать несколько лиц для участия в приемке

работ, в том числе на случай, если кто-то из уполномоченных лиц не сможет принять участия в работе приемочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – специализированная организация, специалист в области строительного контроля.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

2. Об использовании фонда капитального ремонта для оплаты услуг, работ по капитальному ремонту (в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ)

Определяется что:

1) средства фонда капитального ремонта, сформированные на специальном счете, используются для оплаты оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1, на основании акта приемки услуг, работ, подписанного уполномоченными общим собранием лицами;

2) допускается оплата аванса в размере не более 30% стоимости работ (услуг), если аванс предусмотрен договором на выполнение работы (оказание услуги);

Примечание: в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ размер аванса не может превышать 30% от стоимости услуг и (или) работ по договору.

3) лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета требование об оплате выполненных работ (оказанных услуг) и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета, является _____ (собственник кв. № _____)

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

3. О выборе подрядных организаций для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

Предоставить полномочия по выбору подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1, комиссии собственников помещений в следующем составе:

1) _____ (собственник кв. _____),

Ф.И.О.

2) _____ (собственник кв. _____),

Ф.И.О.

3) _____ (собственник кв. _____),

Ф.И.О.

(Для принятия решения необходимо большинство голосов от общего числа голосов участников общего собрания (имеющего кворум)).

4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.

Определяется лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключать (подписывать) договоры на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту с подрядными организациями, выбранными комиссией собственников,

(Рекомендуется принимать решение 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (по аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ и в соответствии со статьей 7 ЖК РФ).

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

Вариант 1: Избирается комиссия собственников помещений по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1, в следующем составе:

- 1) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.
- 2) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.
- 3) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

Вариант 2: лицам, уполномоченным решением по вопросу 3 повестки дня общего собрания, поручается выбрать юридическое лицо (или физическое лицо) для осуществления строительного контроля.

Вариант 3: избирается комиссия по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту и дополнительно определяется лицо, выполняющее по договору функции строительного контроля.

(Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участников общего собрания (имеющего кворум)).

Для привлечения банковского кредита для оплаты работ по капитальному ремонту в соответствии с пунктом 1.2 части 2 статьи 44 и пунктом 1 части 5 статьи 177 ЖК РФ в повестку дня общего собрания включаются следующие вопросы:

6. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Определяется цель получения кредита - финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в предложении по вопросу 1.1, поставленному на голосование.

Определяется лицо _____, уполномоченное обратиться в кредитную организацию - Банк " _____ " для получения кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

7. Об определении существенных условий кредитного договора.

Утверждаются условия кредитного договора:

- 1) Сумма кредита: до _____ рублей.
- 2) Срок кредитного договора: до ____ месяцев.
- 3) Процентная ставка за пользование кредитом: до ____ процентов.
- 4) Счет для зачисления средств кредита: специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома,

Примечание. *Существенные условия кредитного договора могут быть утверждены путем утверждения проекта кредитного договора, предоставленного банком. В этом случае такой проект кредитного договора становится обязательным приложением к протоколу общего собрания.*

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

8. О погашении за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества

в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.

1) Определяется, что погашение кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу 1.1, и уплата процентов за пользование таким кредитом осуществляются из средств фонда капитального ремонта на специальном счете.

2) Определяется обязанность владельца специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

В случае привлечения средств подрядчика для выполнения капитального ремонта (рассрочки платежа) в повестку дня общего собрания включаются следующие вопросы:

6. Об определении существенных условий договора с подрядной организацией.

Утверждаются следующие условия договора с подрядной организацией на выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1:

1) Сумма договора: не более суммы, указанной в решении общего собрания по вопросу 1.2, поставленному на голосование.

2) Порядок оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору:

авансовый платеж в размере 30% стоимости договора;

оплата выполненных работ по договору в размере ____% стоимости договора после подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору;

окончательный расчет по договору в размере ____% стоимости договора в течение не более _____ календарных месяцев с даты подписания акта приемки работ по договору путем перечисления ежемесячных платежей равными долями вплоть до полного погашения задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3) Источник средств для погашения задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору - средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Примечание. Существенные условия подрядного договора могут быть утверждены путем утверждения проекта подрядного договора, предварительно согласованного с подрядчиком. В этом случае такой проект подрядного договора становится обязательным приложением к протоколу общего собрания.

(Рекомендуется принимать решение 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по аналогии с решением вопросов о проведении капитального ремонта, об использовании средств фонда капитального ремонта).

7. О порядке перечисления средств со специального счета для погашения суммы задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ. платежа в соответствии с условиями договора, заключенного на условиях, определенных решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Определяется обязанность владельца специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения задолженности по оплате выполненных и принятых услуг и (или) работ по капитальному

ремонт в соответствии с договором, заключенным на условиях, определенных решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

(Рекомендуется принимать решение 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по аналогии с решением вопросов об использовании средств фонда капитального ремонта).

В случае если ранее общим собранием не принималось решение о том, кто уполномочен принимать меры работе с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт, включите в повестку дня общего собрания такой вопрос. Для кредитора (займодавца) очень важно знать, что работа по обеспечению полноты сбора взносов ведется.

Вопрос 9. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Определяется лицо (управляющая организация или ТСЖ, жилищный, жилищно-строительный кооператив), уполномоченное применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт на специальный счет.