



Всероссийская конференция

«Капитальный ремонт: правовые, организационные и финансовые аспекты формирования и использования средств на специальном счете»

О заимствовании средств для финансирования капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

28 ноября 2023 г., г. Москва

Особенность финансовой модели капитального ремонта МКД со специальным счетом:

- ❑ нужен период первоначальных накоплений
- ❑ средства со счета одного МКД расходуются периодически в зависимости от сроков необходимых ремонтов
- ❑ недостаточность накоплений на счете одного МКД

По данным на 1 октября 2023 г., остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет 2,26 млн рублей

В одних МКД ремонт проводить еще не нужно, в других - недостаточно средств

Объем финансирования капитального ремонта со специальных счетов и остатки средств на специальных счетах, млн рублей

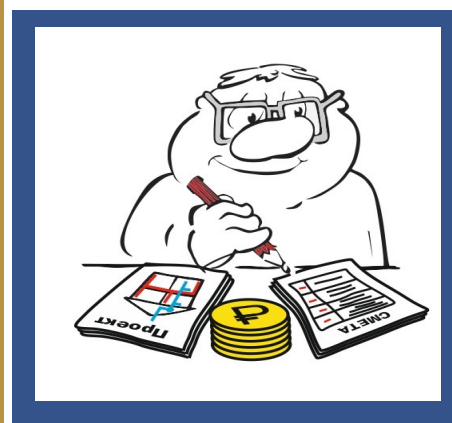


Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ, Фонд развития территорий

То, что временно свободные средства на специальных счетах не используются в системе капитального ремонта - не вина способа «специальный счет», а результат отсутствия системы целевого использования этих средств через банковские кредиты

В 2021-2022 гг. Институт экономики города с использованием средств гранта Президента Российской Федерации реализовал Проект «Капремонт многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы»

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



В рамках Проекта разработаны финансовые модели для краткосрочного и долгосрочного планирования капитального ремонта МКД

Моделирование показало, что, потребность в заемных деньгах зависит от:

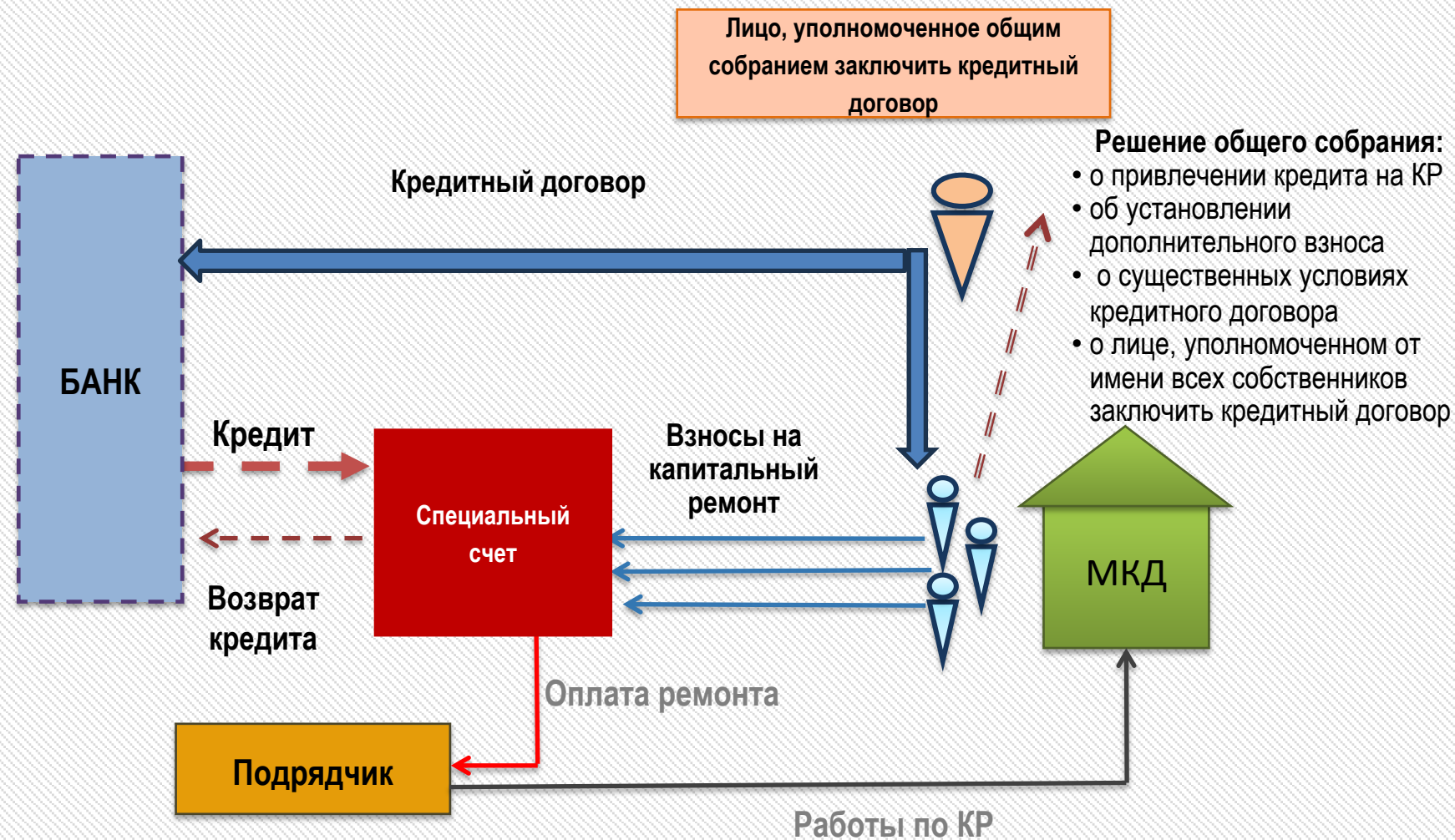
- установленного размера минимального взноса и размера МКД
- продолжительности периода до первого ремонта и его стоимости
- распределения сроков работ в региональной программе

Практически для каждого МКД в тот или иной период возникает потребность в заемных деньгах

ПРЕДПОСЫЛКИ:

- Собственники помещений в МКД – сосособственники общего имущества – гражданско- правовое сообщество
п. 2 ст. 181.1 ГК РФ
- Сообщество собственников постоянно несмотря на возможную смену участников сообщества
- Сообщество имеет обособленные на специальном счете средства, ежемесячно пополняемые
- Взносы на капитальный ремонт – обязательны
- Долг по взносам переходит к новому собственнику
- ...кредитные и (или) иные заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД являются частью фонда капитального ремонта МКД
ч. 1 ст. 170 ЖК РФ
- Полномочия представителя гражданско-правового сообщества могут быть определены решением общего собрания, а права и обязанности по заключенному представителем договору возникают у членов сообщества
п. 4 ст. 185, п. 1 ст. 182 ГК РФ

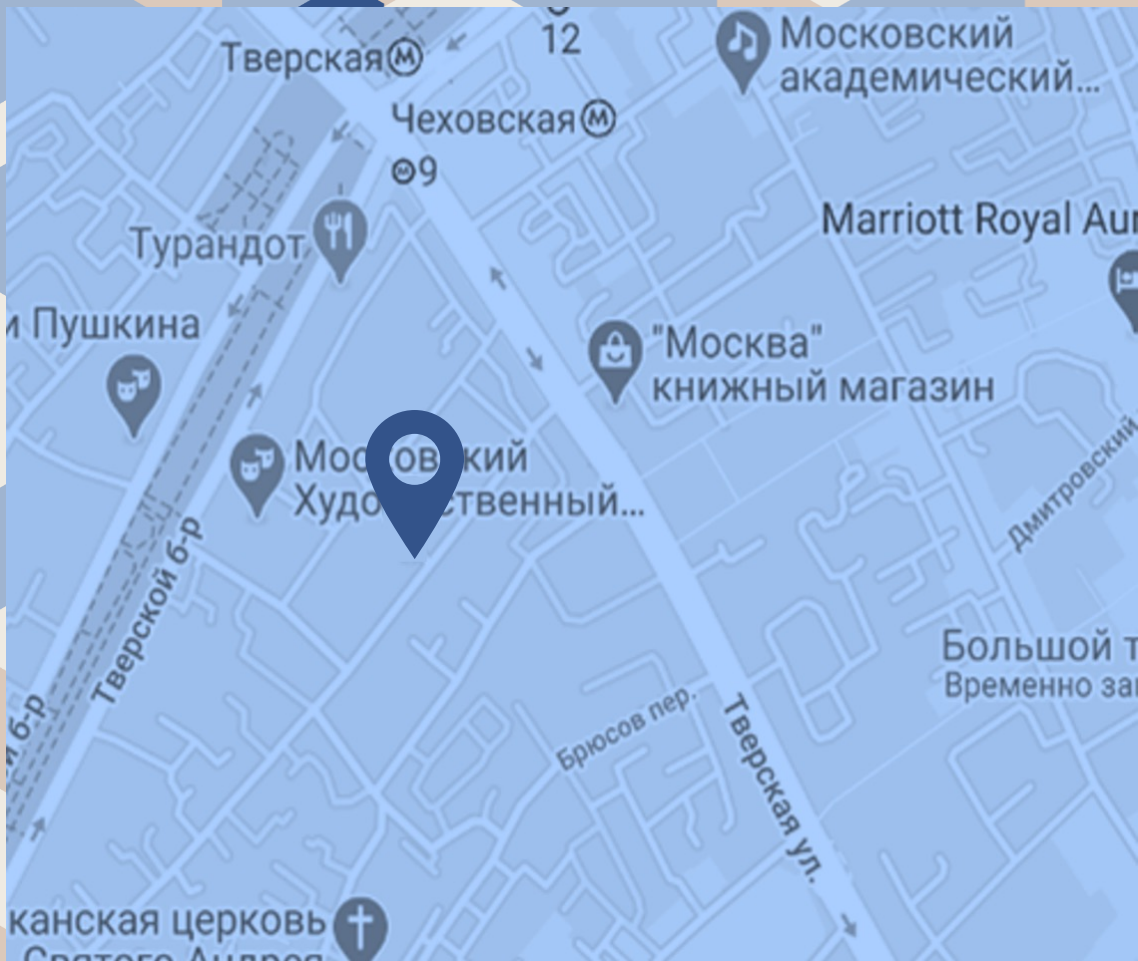
Возможная схема финансирования капремонта МКД со специальным счетом с привлечением кредита



КАКИЕ ДОПОЛНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ

- ▶ **ОПРЕДЕЛИТЬ В ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ, что:**
 - **обязательства по возврату кредита на капитальный ремонт, привлеченного на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, возникают у каждого собственника помещения**
 - **собственник помещений в МКД исполняет свои обязательства по возврату кредита, полученного на капитальный ремонт МКД, путем внесения на специальный счет взносов на капитальный ремонт, размер которых установлен исходя из решения субъекта РФ и общего собрания**
 - **кредитный договор заключает (подписывает) от имени всех собственников помещений в МКД лицо, уполномоченное решением общего собрания**
- ▶ **ОПРЕДЕЛИТЬ НОРМАТИВНЫМИ АКТАМИ, РЕГУЛИРУЮЩИМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ:**
 - **возможность заключения кредитного договора на капитальный ремонт МКД представителем, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом**
 - **правила оценки рисков кредитования капитального ремонта МКД путем оценки кредитоспособности сообщества собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете**





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 212 05 11, 8 (915) 083 09 20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Website: www.urbaneconomics.ru

