

# **Привлечение заемных средств для капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами**

Ирина Валентиновна Генцлер  
Фонд «Институт экономики города»  
Круглый стол, г. Кострома, 23 октября 2018 г.

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# Регулирование для своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов

<p>Органы государственной власти субъекта РФ принимают НПА, направленные на обеспечение <u>своевременного</u> проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (ч.1 ст. 167 ЖК РФ)</p>	<p>В случае, если собственники помещений в МКД выбрали способ формирования фонда КР на специальном счете, решением общего собрания должны быть определены: <del>2) перечень работ</del> <del>3) срок проведения КР</del> (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, искл. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)</p>
<p>Региональной программой определяются <b>предельные сроки проведения собственниками помещений</b> капитального ремонта МКД (ч.1 ст. 168 ЖК РФ)</p>	<p>Собственники помещений в МКД <b>вправе принять решение о проведении КР в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой</b>, при условии, что на дату принятия данного решения <b>средств на специальном счете достаточно для финансирования КР или выбраны иные способы его финансирования</b> (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ, ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)</p>
<p>В случае, если <b>необходимый</b> капитальный ремонт МКД со специальным счетом <b>не проведен в срок</b>, предусмотренный региональной программой, - решением ОМС <b>перевод к региональному оператору</b> (ч.7 ст. 189 ЖК РФ)</p>	<p>Собственники помещений <b>любое время вправе принять решение о проведении КР...</b> При принятии решения о проведении КР решением общего собрания должны быть определены: <b>4) источники финансирования КР</b> (ч. 2, ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ)</p>

# Возможные способы привлечения заемных средств

- ❑ **Получение кредита или займа ТСЖ, ЖСК, управляющей организацией** на основании решения общего собрания собственников помещений (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)

*Обычный коммерческий кредит: кредит получает юридическое лицо от своего имени, обязательства по возврату кредита возникают у юридического лица*

*Перечисление средств со специального счета на счет ТСЖ, ЖСК, УО для возврата такого кредита прямо не предусмотрено ч. 1 ст. 177 ЖК РФ*

- ❑ **Кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в МКД** на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме – *один из источников образования фонда капитального ремонта* (ч.1 ст. 170 ЖК РФ)

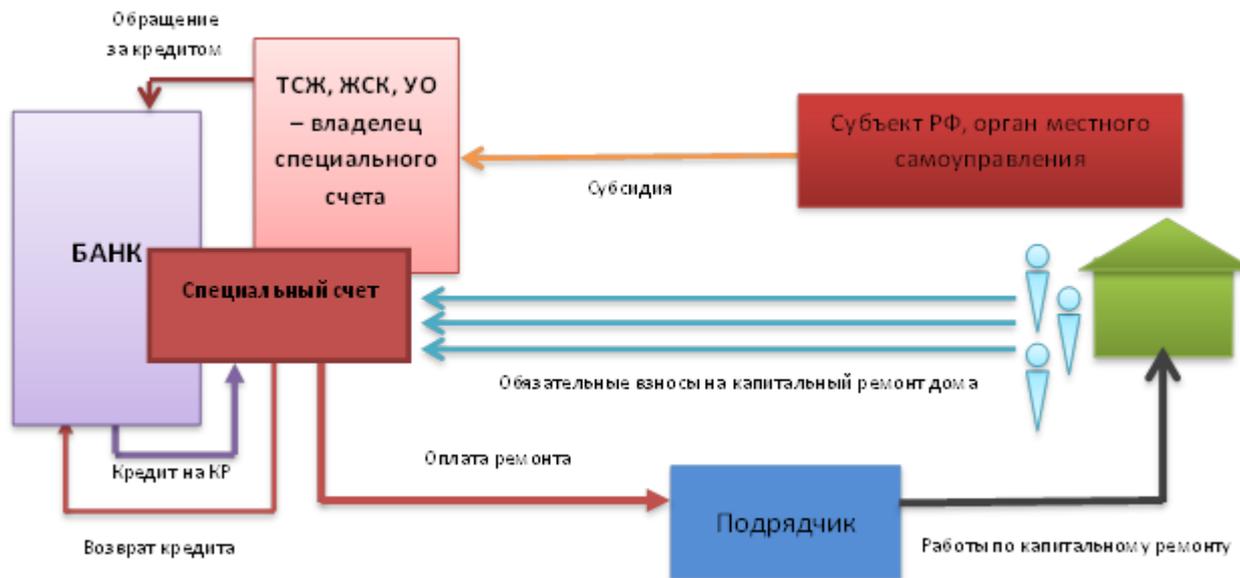
*Особый вид кредита, модель которого предложена Жилищным кодексом*

- ❑ **Средства подрядчика на возвратной основе («оплата в рассрочку»)**

*Подрядчик выполняет работы по КР частично за свой счет, оплата выполненных работ осуществляется в течение срока, определенного подрядным договором*



# Жилищный кодекс: модель привлечения кредитов собственниками помещений



- Кредит привлекается **сообществом собственников помещений** в МКД **через** уполномоченное общим собранием лицо (**представителя**)
- Возврат кредита - **за счет общих средств собственников помещений** в МКД в фонде капитального ремонта на специальном счете

Предложенная Жилищным кодексом модель кредитования в настоящее время не реализуема.

*Необходимо:*

- ✓ Внесение изменений в НПА, регулирующие деятельность банков
- ✓ Внесение дополнений в Жилищный кодекс



## Опыт привлечения заемных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами

- Кредиты ТСЖ Банка Центр-Инвест (Ростовская область, г. Москва)
- Кредиты Промсвязьбанка управляющим организациям для замены лифтов (г. Ижевск, Удмуртская Республика)
- Пилотный проект по замене лифтов с оплатой в рассрочку в МКД со специальными счетами (г. Москва)
- Пилотный проект «Капитальный ремонт с привлечением заемных средств» (г. Москва)
- Предоставление займов Центром организации капитального ремонта (ЦОКР), Ярославль, ...
- Опыт ТСЖ, ЖСК по оплате подрядчику выполненных работ в рассрочку

*Пример. ЖСК «Эмблема» (г. Москва). Договор на утепление фасада. Общая стоимость работ – 11 млн. руб. Оплата подрядчику аванса – 30%, остальная сумма – рассрочка на 2 года с ежеквартальным платежом.*



# Реализуемая модель – предоставление рассрочки подрядчиком, в том числе с привлечением подрядчиком кредита

- ❑ **Заказчик - все собственники помещений в МКД, действующие через уполномоченное общим собранием лицо (представителя)**
- ❑ **Все решения должны быть приняты общим собранием:**
  - **по вопросам, определенным ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, в том числе: источники финансирования КР – средства фонда КР на специальном счете, средства подрядчика на возвратной основе**
  - **о лице, уполномоченном заключить (подписать) подрядный договор от имени всех собственников помещений**
  - **о существенных условиях подрядного договора (в т.ч. в виде проекта договора)**
  - **о порядке контроля за выполнением работ,**
    - о лице, уполномоченном осуществлять строительный контроль
  - **о лице, уполномоченном применять установленные законодательством меры в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт**



# Существенные условия подрядного договора

- Перечень, объем работ
- Порядок выполнения, *этапы работ*
- Стоимость работ, *стоимость этапов работ*
- Порядок перечисления средств со специального счета для оплаты работ, погашения задолженности подрядчику
  - размер аванса
  - *размер платежа по окончании каждого выполненного этапа работ*
  - сумма, подлежащая оплате в установленный договором срок после выполнения и приемки работ
  - срок для полной оплаты выполненных работ после их приемки (срок погашения задолженности)
  - размер платежей для погашения рассрочки
  - документы, необходимые для перечисления средств со специального счета
  - *лицо, уполномоченные отдавать распоряжения владельцу специального счета об оплате выполненных работ, осуществлении платежей для погашения задолженности;*
  - срок, в течение которого должны осуществляться платежи со специального счета.

*Договор не может содержать штрафных санкций в отношении заказчика (собственников помещений) или уполномоченного ими лица, подписавшего договор*

*Изменение собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта – только при условии полного погашения задолженности по оплате выполненных работ по КР (ч.2 ст. 173).*

*Но для принятия решения ОМС такого условия нет (ч.7 ст. 189 ЖК РФ)*



## Другие уроки пилотных проектов

- На общем собрании нужно принять решения по большому перечню вопросов, о которых нет упоминаний в ЖК РФ
- Обычный подрядный договор не подходит
- Необходимо регулярно информировать всех собственников, получать отклики на всех стадиях подготовки и проведения ремонта, оплаты выполненных работ
- Кроме совета МКД/правления ТСЖ необходимо вовлечь в процесс других собственников (комиссии по подготовке к проведению капремонта, по контролю)
- 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*



# ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- \_ Градостроительный кодекс РФ
- \_ Жилищный кодекс РФ
- \_ 214-ФЗ о долевом строительстве
- \_ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- \_ Реформы, концепции, программы
- \_ Инвестиционная деятельность
- \_ Конкурсы и проекты ГЧП
- \_ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы  
**2017 Global Go To Think Tank Index**

**Эффективные внедренные решения,** учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

**Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов**

## НАШИ КОНТАКТЫ

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

[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)

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

 [youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA](https://youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA)

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

