

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

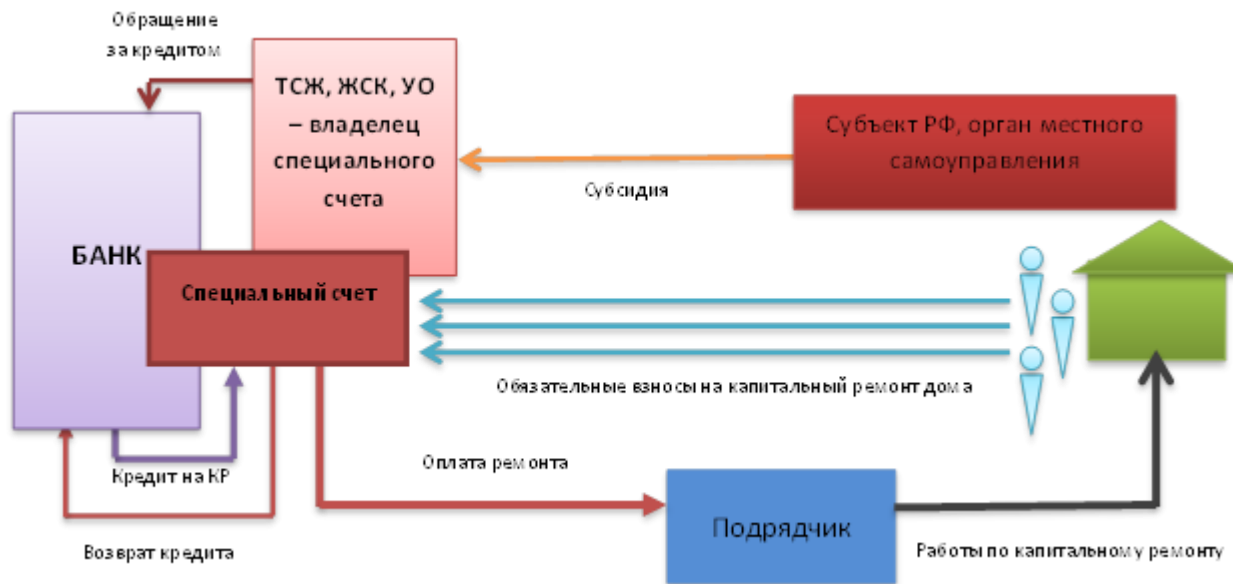
Особый вид кредита, модель которого предложена Жилищным кодексом

- ❑ **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

mailbox@urbanecomomics.ru

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

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

