

# ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ

на тему:

## Предложения по развитию кредитования капитального ремонта многоквартирных ДОМОВ

*(проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (по вопросам создания условий для кредитования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и развития системы формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах)*

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# ПРОБЛЕМА: ПРЕДЛОЖЕННАЯ ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ МОДЕЛЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД НЕ РЕАЛИЗУЕТСЯ



## Не определены:

- статус сообщества собственников помещений в МКД как заемщика кредита
- возможность привлечения кредита через представителя сообщества собственников
- ответственность собственников помещений в МКД за возврат кредита

- ❑ Собственники помещений в МКД привлекают кредитные средства на капитальный ремонт:
  - принимают решение на общем собрании
  - определяют существенные условия кредитного договора
  - возврат кредита - за счет общих средств собственников помещений в МКД в фонде капитального ремонта на специальном счете
- ❑ Кредитные средства – часть фонда капитального ремонта

# ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

## □ Цели:

- создание условий для кредитования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах
- создание условий для дальнейшего развития способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете *(одна из целей государственной политики в сфере капитального ремонта многоквартирных домов согласно Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года)*



# 1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОСОБЕННОСТЕЙ КРЕДИТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ПРИВЛЕКАЕМОГО СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ

❖ Решением общего собрания может быть определено, что кредит (заем) на капитальный ремонт предоставляется всем собственникам помещений в МКД со специальным счетом

❖ От имени всех собственников помещений в МКД кредитный договор (договор займа) заключает лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в МКД (представитель собственников помещений в МКД)

❖ Обязанность по погашению кредита **возникает у каждого собственника помещения в МКД** в размере, пропорциональном доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД, и исполняется каждым собственником путем внесения установленных взносов на капитальный ремонт на специальный счет

❖ Решения общего собрания о проведении капитального ремонта, в том числе о привлечении кредита, об уполномоченном лице, залоге прав на средства на специальном счете - принимаются большинством не менее 50% от всех голосов

## 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СНИЖЕНИЮ РИСКОВ БАНКОВ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ

- ❖ Определить право собственников помещений в МКД решением общего собрания передать в залог принадлежащие им права на средства на специальном счете в качестве обеспечения кредита на капитальный ремонт
- ❖ Определить право банка-кредитора:
  - направлять собственникам помещений в МКД платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт
  - принимать установленные законодательством меры для взыскания с собственников помещений задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт
- ❖ Установить порядок досрочного погашения кредита на капитальный ремонт МКД в случае ИЗЪЯТИЯ для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
- ❖ Уточнить общий порядок прекращения обязанности по внесению ВЗНОСОВ на капитальный ремонт и использования в этом случае средств фонда капитального ремонта

### 3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СНИЖЕНИЮ РИСКОВ НЕЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ КРЕДИТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

- Средства кредита на капитальный ремонт зачисляются на субсчет специального счета, открываемый в порядке, установленном Центральным банком Российской Федерации
  - субсчет специального счета предназначен исключительно для зачисления средств кредита и совершения операций, связанных с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту, предусмотренные кредитным договором
  - совершение по субсчету специального счета иных операций не допускается, если они не предусмотрены кредитным договором
  
- Дополнить перечень операций со средствами на специальном счете:
  - зачисление на субсчет специального счета средств кредита на капитальный ремонт
  - списание средств с субсчета специального счета для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, на которые предоставлен кредит
  - списание денежных средств в счет исполнения обязательств по договору залога прав на средства на специальном счете, заключенному для обеспечения кредита на капитальный ремонт

## 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОЗДАНИЮ УСЛОВИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ

- ❖ Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта должен идентифицироваться по адресу многоквартирного дома
- ❖ В договоре специального счета должно быть указано, что владелец специального счета является представителем собственников помещений в многоквартирном доме
  
- ❖ Расширить права собственников помещений в МКД со специальным счетом по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированные исходя из установленного минимального размера взносов:
  - на проведение энергоэффективных мероприятий, указанных в законопроекте
  - на проведение работ в более ранний срок (*уточнение редакции части 4<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса*)
- ❖ При установлении более высокого размера взноса – право использовать средства на любой вид работ по капитальному ремонту в любые сроки (*уточнение редакции части 4<sup>2</sup> статьи 170 Жилищного кодекса*)



## 5. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОГРАНИЧЕНИЮ И КОНТРОЛЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ

- ❖ Установить обязанность банка направлять органу государственного жилищного надзора уведомление об открытии, закрытии специального счета, о замене владельца специального счета, обращении взыскания на средства, находящиеся на специальном счете
- ❖ В случае, если средства, сформированные за счет минимального размера взносов, использованы собственниками помещений в МКД со специальным счетом для оплаты работ, направленных на повышение энергоэффективности и не предусмотренных в отношении МКД региональной программой капитального ремонта, принятие собственниками помещений решения о прекращении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании такого фонда на счете регионального оператора возможно только после внесения на специальный счет суммы, соответствующей использованной на оплату таких работ



# 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  
**2016 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

