



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

**Подготовлены в рамках проекта
«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,
реализуемого с использованием средств гранта
Президента Российской Федерации, предоставленного
Фондом президентских грантов**

2021 г.

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ПОЛУЧЕНИЮ ЗАЁМНЫХ СРЕДСТВ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1

Договоритесь с организацией, осуществляющей управление вашим многоквартирным домом, о привлечении кредита для оплаты работ по капитальному ремонту

- Предварительно обсудите с организацией, осуществляющей управление вашим многоквартирным домом, её готовность взять кредит для финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- Согласуйте с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, условия кредитного договора и договора займа

См. справочный материал «Примеры договора займа и кредитного договора»
<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

2

Подготовьте и проведите общее собрание собственников помещений, получите решение о привлечении заёмных средств

- Убедитесь в правильности оформления решений общего собрания собственников помещений:
 - о получении займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме у организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в размере суммы полученного кредита;
 - об определении условий договора займа;
 - о погашении за счет фонда капитального ремонта займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - об уплате за счет фонда капитального ремонта процентов за пользование займом;

См. справочный материал «Примеры документов для оформления решения общего собрания о привлечении заёмных средств на оплату работ по капитальному ремонту»
<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

<ul style="list-style-type: none"> – об избрании лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; – об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме направлять владельцу специального счета требование о выплате суммы займа займодавцу и уплате процентов 	
<p><i>Договор займа обеспечивает возврат организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, кредита в банк, для этого срок договора займа должен быть не больше, а сумма займа и процентная ставка за пользование займом - не меньше аналогичных параметров кредитного договора между организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, и банком. Такие параметры в договоре займа могут и отличаться от аналогичных параметров в кредитном договоре, но их правильное сочетание в договоре займа в этом случае должно обеспечивать возврат кредита организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.</i></p>	

3 Проследите за получением кредита организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом

4 Обеспечьте заключение договора займа

<ul style="list-style-type: none"> • Проследите, чтобы собственниками помещений было предоставлено полномочие избранному представителю заключить договор займа от имени всех собственников помещений. <p><i>На основании частей 1, 4 и 6 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации полномочия представителя могут содержаться в доверенностях собственников и (или) в решении общего собрания собственников помещений.</i></p>	<p><i>См. справочный материал «О представителе всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договора, связанного с заимствованием средств для капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»</i></p> <p>https://www.urbanecomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody</p>
--	--

- Обеспечьте подписание договора займа уполномоченным представителем собственников помещений и уполномоченным представителем организации, осуществляющей управление многоквартирным домом

ЕСЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ О ПРИВЛЕЧЕНИИ ЗАЁМНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ:



**ДОГОВОРНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЁМНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

5**Проследите за перечислением средств займа на специальный счёт**

- В случае соответствующего требования со стороны банка, выдавшего кредит управляющей организации (ТСЖ, ЖСК и т.д.), обеспечьте открытие специального счёта для формирования фонда капитального ремонта в указанном банке
- Убедитесь в том, что организация – займодавец перечислила средства займа на специальный счёт

6**Осуществляйте оплату выполненных работ по капитальному ремонту со специального счёта****7****Осуществляйте выплату погашения займа и процентов за пользование займом со специального счёта**

- За счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт дома, вносимых на специальный счёт после проведения капитального ремонта, осуществляйте погашение обязательств собственников перед организацией, выдавшей заём, по возврату займа и уплате процентов за пользование займом

8**Проследите за возвратом банку кредита организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом**



ФИНАНСОВЫЙ ПОТОК ПРИ ПРИВЛЕЧЕНИИ ЗАЁМНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Регулярно информируйте собственников помещений в доме о привлечении заёмных средств для финансирования капитального ремонта и возврате займа, кредита

- Разместите информационное сообщение о привлечении заёмных средств для финансирования капитального ремонта:
 - *о том, что договор займа и кредитный договор заключены (подписаны), о сумме кредита и займа, о сроках кредита и займа, процентной ставке, условиях перечисления средств займа на специальный счет, о размере ежемесячного платежа для погашения займа и уплате процентов*
- Регулярно, не реже одного раза в квартал, размещайте информационное сообщение о том, соблюдаются ли условия по возврату займа, 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 заём полностью погашен собственниками, кредит банку выплачен управляющей организацией.