


# **Финансирование капитального ремонта в многоквартирных домах в Калининградской области**

Калининград  
3 марта 2015 г.



# Содержание

1. Государственная поддержка финансирования капитального ремонта МКД на территории Калининградской области
2. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме (МКД)
3. Специальный счет
4. Финансирование капитального ремонта с привлечением кредита
5. Ответы на вопросы

***1. Государственная поддержка капитального ремонта  
МКД на территории Калининградской области***

**Объём средств государственной поддержки капитального  
ремонта МКД в Калининградской области в 2015 году:  
1 000 000 000 рублей**

# Виды государственной поддержки

В рамках плана реализации региональной программы капитального ремонта:

1

Субсидии на оплату части стоимости работ по капитальному ремонту – **до 85% стоимости работ**

Дополнительно:

2

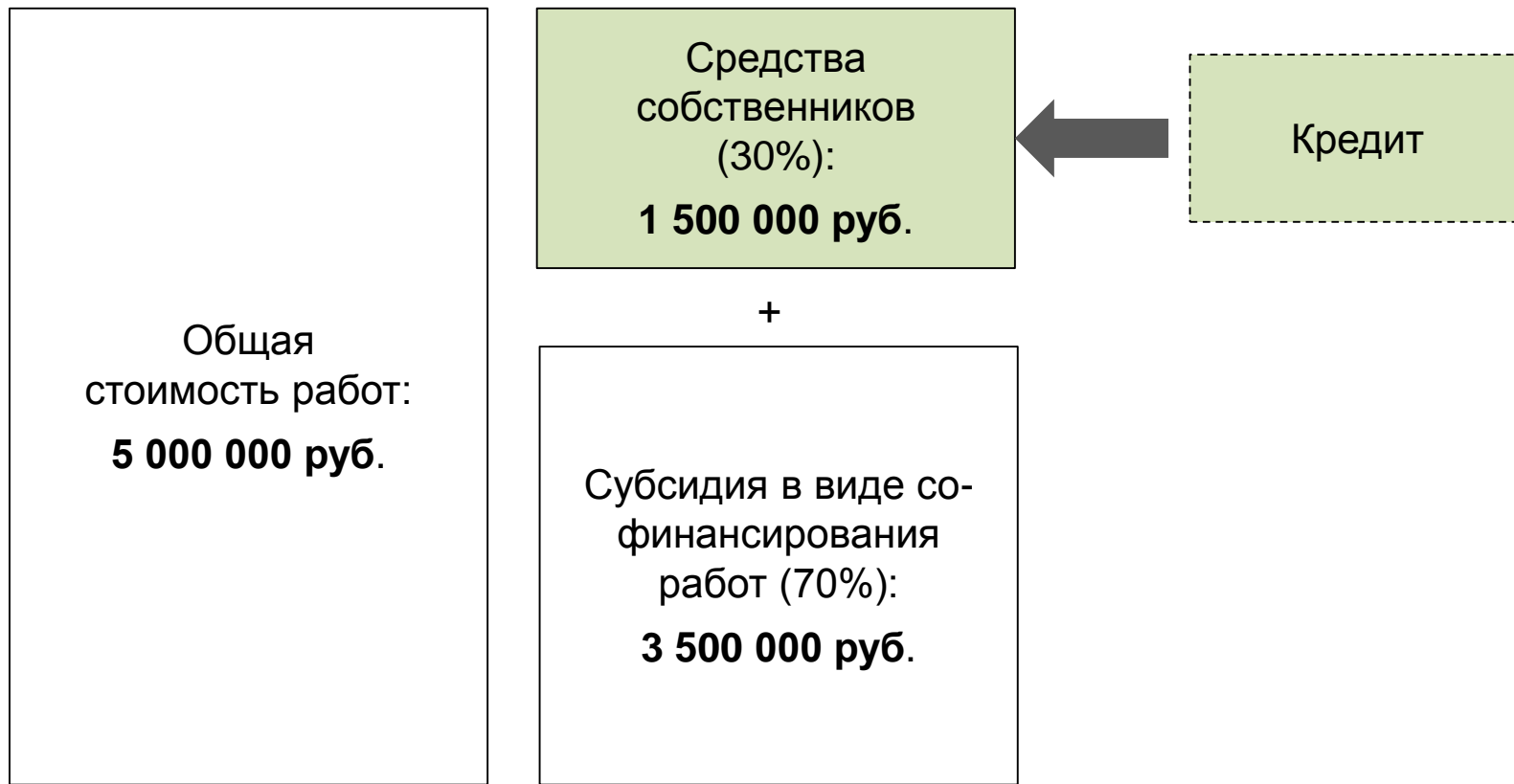
Субсидии на оплату части стоимости работ по капитальному ремонту:

- **70%** стоимости работ для МКД со сроком проведения капитального ремонта в 2016 году и позже, но собственники которых хотят провести капитальный ремонт досрочно, начиная с 2015 года
- **30%** стоимости работ должны внести собственники с привлечением кредита

3

Возмещение части процентной ставки по кредиту на капитальный ремонт в размере равном **ставке рефинансирования** Центрального Банка РФ (8.25% на данный момент)

## Финансирование капитального ремонта МКД с учетом средств государственной поддержки (иллюстрация)



Источники финансирования капитального ремонта МКД

## **Государственная поддержка финансирования капитального ремонта МКД на территории Калининградской области (продолжение)**

- Предоставляется независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта МКД.
- Получатели: (1) ТСЖ/ЖСК/ЖК, (2) управляющие организации и (3) региональный оператор.
- Предоставляется на виды работ/услуг, предусмотренные ст. 166 Жилищного кодекса РФ и ст. 12 закона Калининградской области № 293 от 26 декабря 2013 г.
- Не оказывается в случае, если работы по капитальному ремонту проводятся в МКД, срок эксплуатации которого составляет менее пяти лет.
- Регулируется Постановлением Правительства Калининградской области № 854 от 19 декабря 2014 г. и Постановлением Правительства Калининградской области № 54 от 06 февраля 2015.

## Порядок предоставления субсидий на финансирование работ по капитальному ремонту

Порядок и условия предоставления мер муниципальной поддержки на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями статьи 191 Жилищного кодекса Российской Федерации определяются **муниципальным правовым актом.**

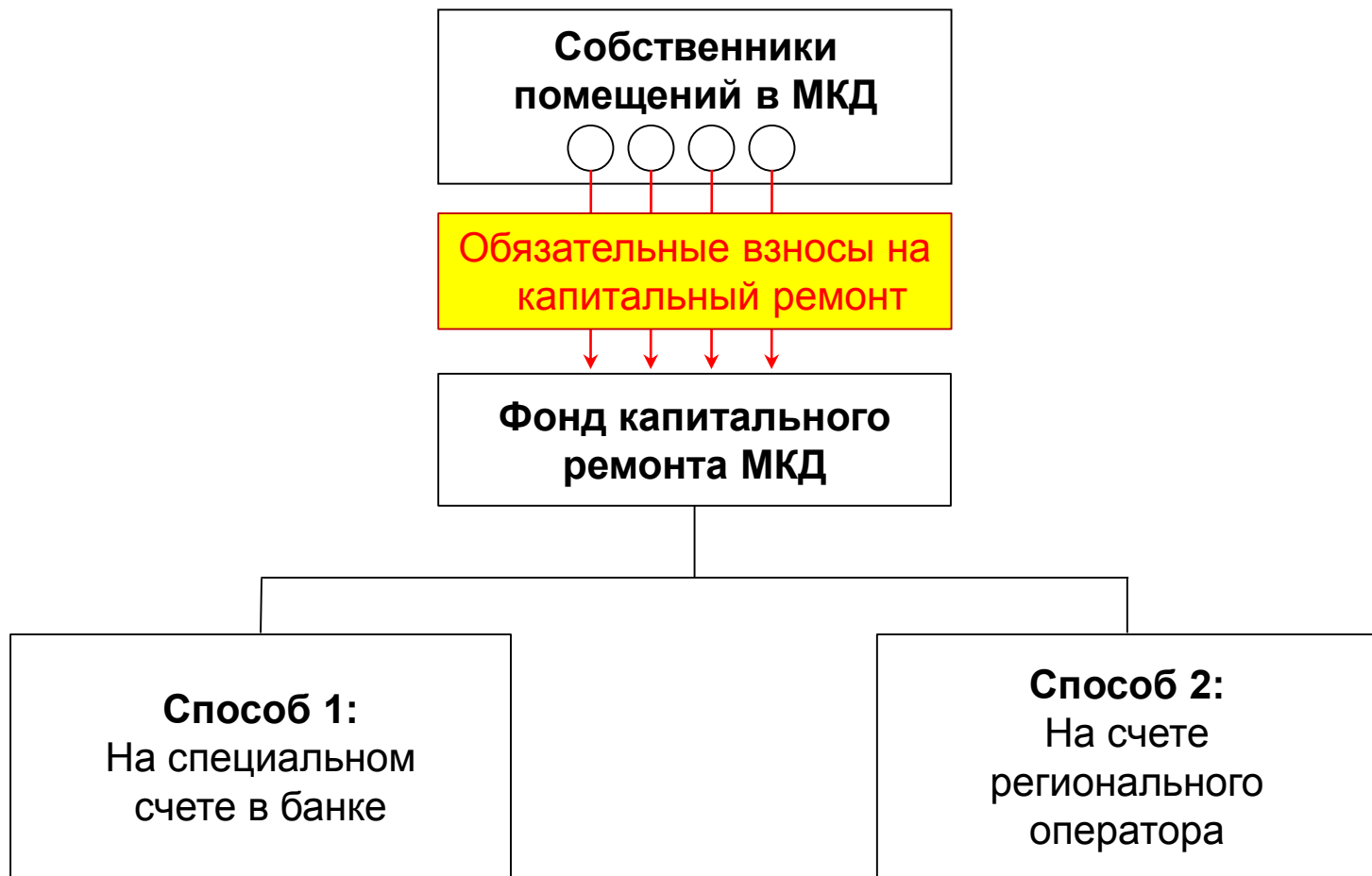


## **Порядок предоставления субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам на капитальный ремонт МКД**

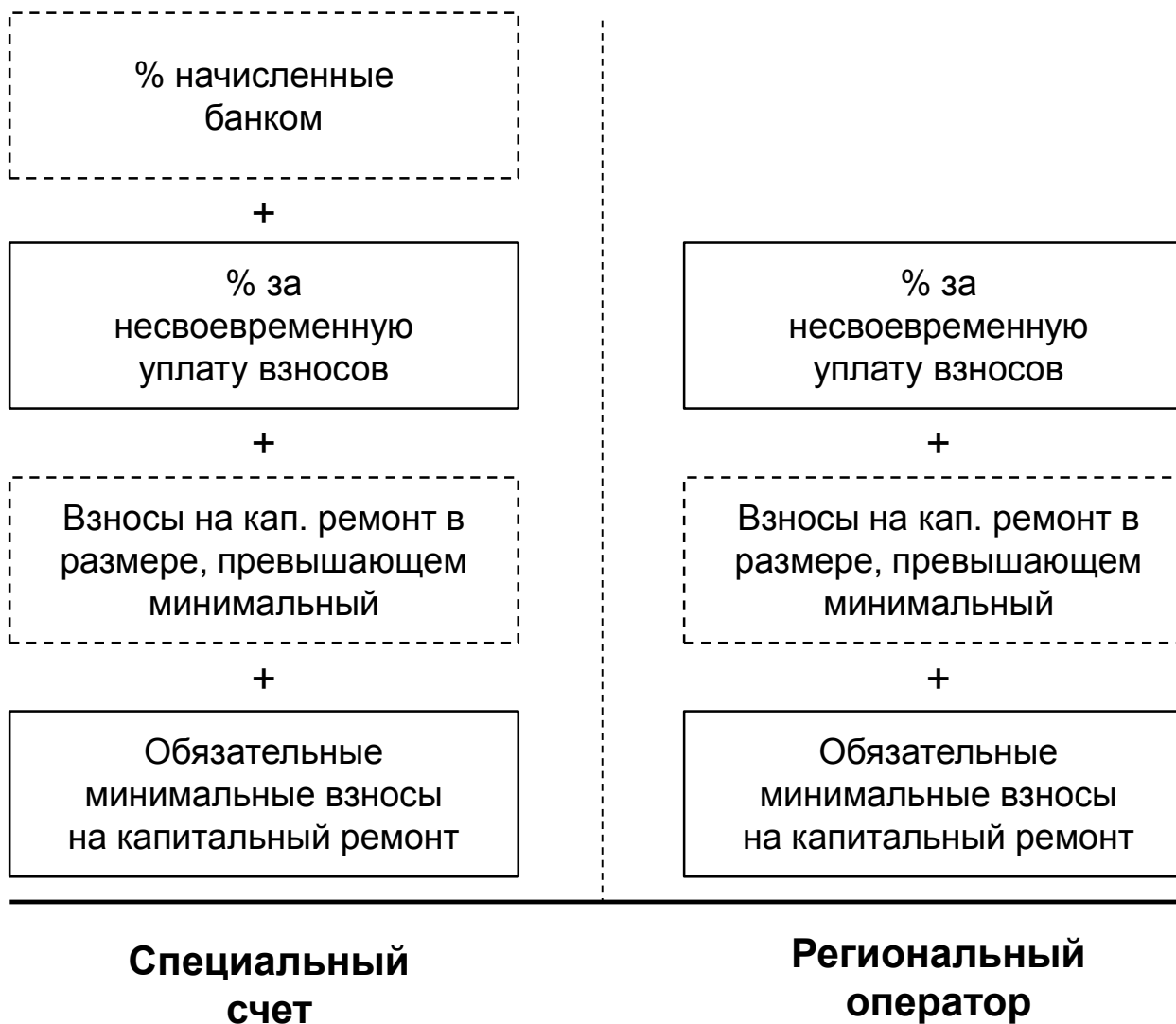
Порядок и условия предоставления субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам на капитальный ремонт МКД определяются **постановлением Правительства Калининградской области.**

## ***2. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме***

**Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта дома.**



# Источники формирования фонда капитального ремонта МКД



**Собственники помещений в МКД должны принять и реализовать решение о способе формирования фонда капитального ремонта своего дома не позднее чем 17 июня 2015 года.**

# Сроки принятия решения собственниками помещений в МКД, расположенных на территории Калининградской области, о способе формирования фонда капитального ремонта\*



\*Согласно ч.1 и ч. 3, ст. 4 закона Калининградской области № 293 от 26 декабря 2013 г.

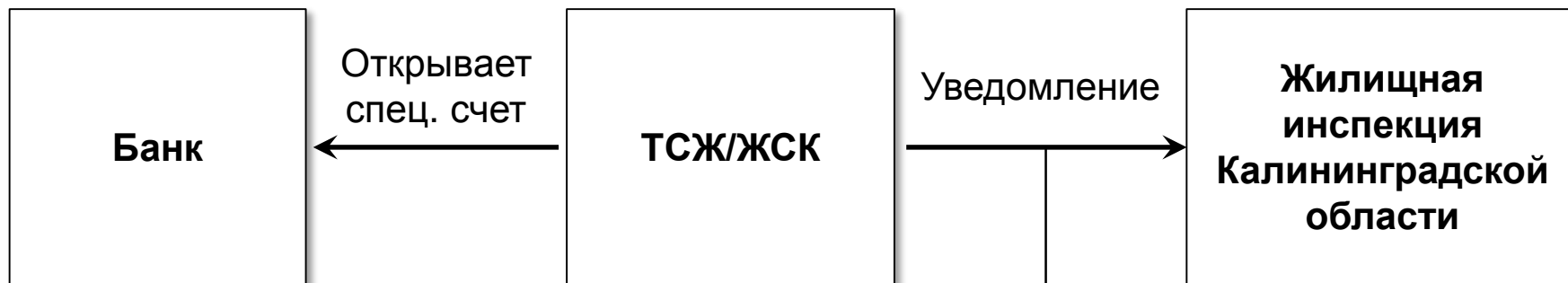
## Возможные варианты решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

1. Специальный счет, владельцем которого выбрано ТСЖ/ЖСК
2. Специальный счет, владельцем которого выбран региональный оператор
3. Специальный счет, владельцем которого выбрана управляющая организация
4. Счет регионального оператора (общий котел)
5. Собственники не приняли решение или не реализовали выбранный ими способ

Собственники помещений в МКД должны **реализовать** свое решение о способе формирования фонда капитального ремонта согласно требованиям закона.

1

В случае избрания ТСЖ/ЖСК владельцем специального счета, ТСЖ/ЖСК должно реализовать данное решение путем открытия специального счета в банке и уведомления Жилищной инспекции Калининградской области.



*В течение 5 рабочих дней с момента открытия спец. счета\**

1. Уведомление о выборе специального счета с копией протокола общего собрания
2. Список собственников помещений в МКД
3. Справка банка об открытии специального счета

\*Согласно ч. 1, ст. 6 закона Калининградской области № 293 от 26 декабря 2013 г.



2

В случае избрания регионального оператора владельцем специального счета, собственники должны реализовать данное решение путем уведомления регионального оператора.\*

Собственники  
помещений в  
МКД



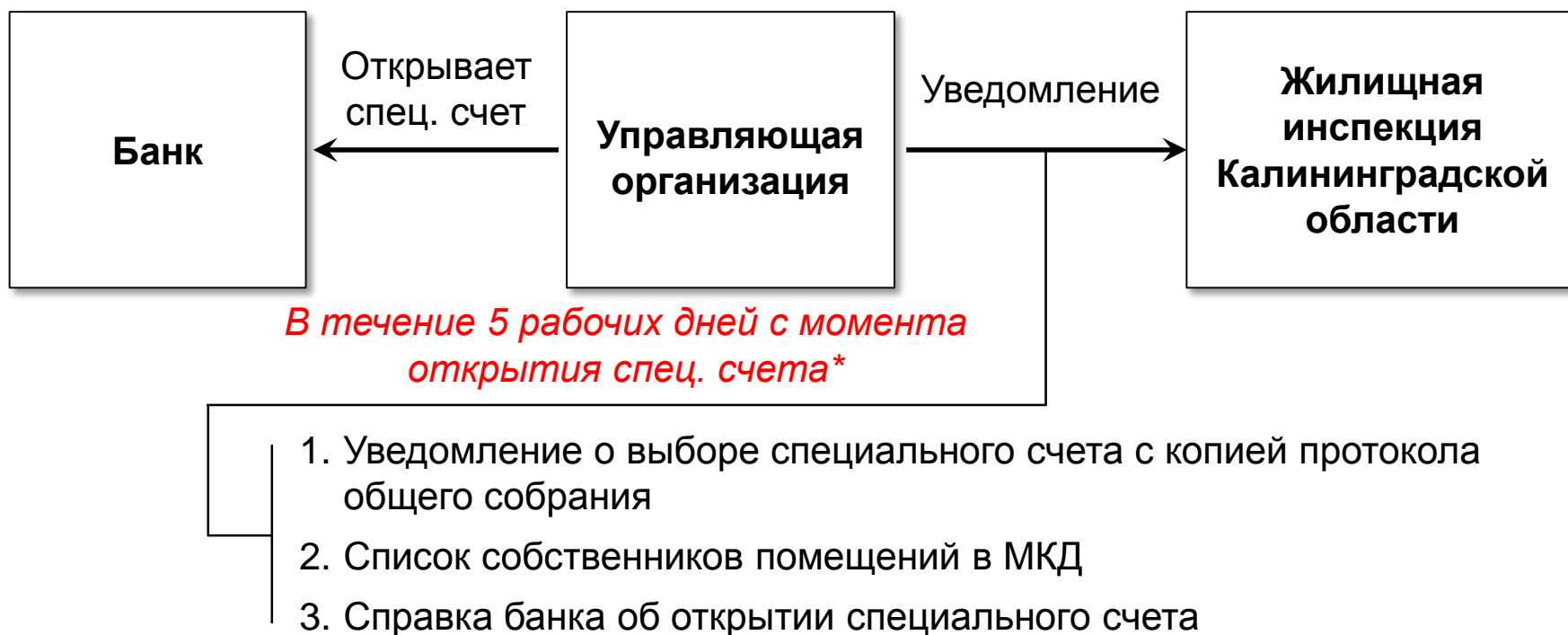
Региональный  
оператор  
Калининградской  
области

Оригинал протокола общего собрания собственников с решением формировать фонд капитального ремонта дома на специальном счете и выбрать регионального оператора владельцем специального счета

\*Согласно ч. 5, ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

3

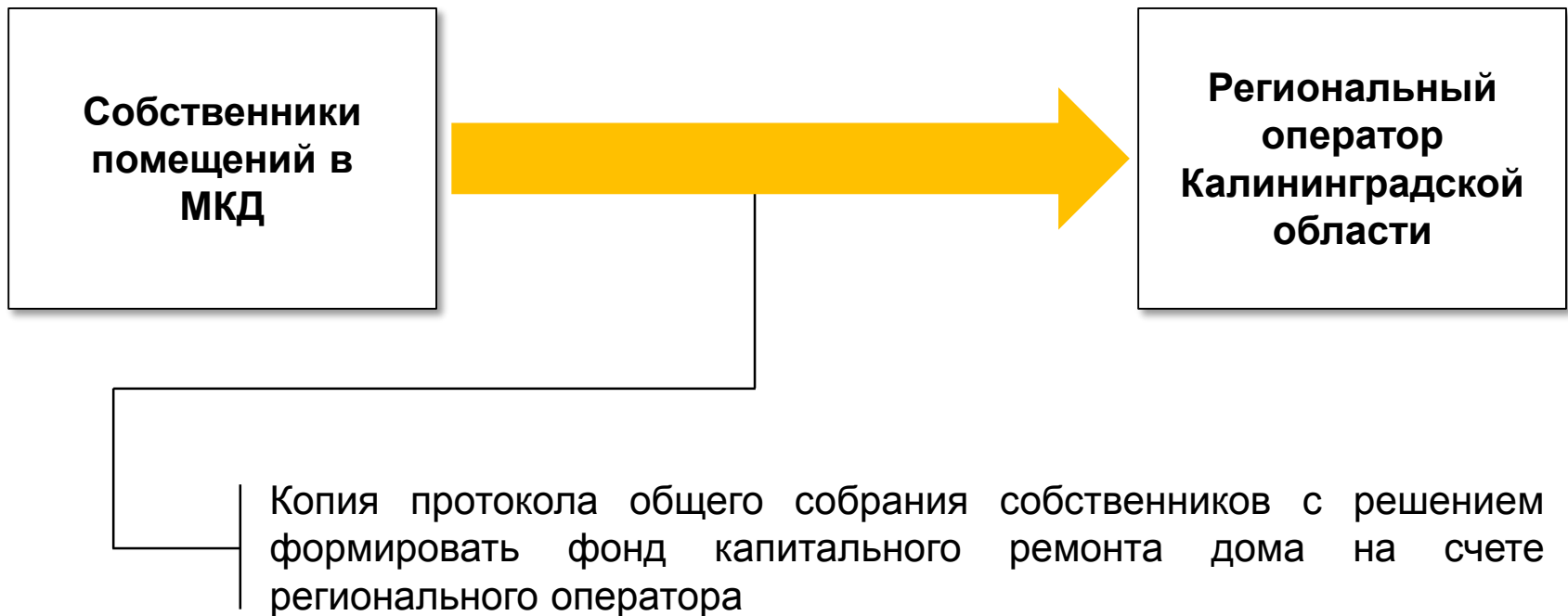
В случае избрания управляющей организации владельцем специального счета, управляющая организация должна реализовать данное решение путем открытия специального счета в банке и уведомления Жилищной инспекции Калининградской области.



\*Согласно ч. 1, ст. 6 закона Калининградской области № 293 от 26 декабря 2013 г.

4

**В случае принятия решения формировать фонд капитального ремонта дома на счете регионального оператора, собственники должны реализовать данное решение путем уведомления регионального оператора.\***



\*В данном случае, порядок действий законодательно не урегулирован.

5

Если собственники не приняли решение о выборе способа формирования фонда кап. ремонта или не реализовали выбранный ими способ. . .

. . . Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

### ***3. Специальный счет***

## Особенности режима специального счета

### Целевое назначение

Перечисление взносов собственников на капитальный ремонт МКД в целях формирования фонда капитального ремонта

### Собственник средств на спец. счете

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД

### Владелец специального счета

- ТСЖ\*
- ЖСК
- Управляющая организация
- Региональный оператор

### Контроль

Контроль за целевым использованием средств возложен на:

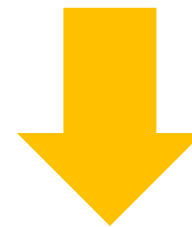
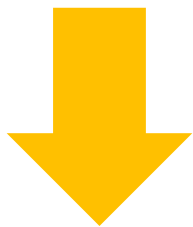
- банк-держатель специального счета
- Жилищную инспекцию Калининградской области

---

\*Согласно ч.2, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

## Ограничения при выборе ТСЖ\* владельцем специального счета

ТСЖ, созданное собственниками помещений и осуществляющее управление в нескольких МКД, может быть владельцем специального счета, если:



Данные МКД расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах\*\*.

\* Для ЖК/ЖСК таких ограничений пока не установлено

\*\* Согласно ч.2, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

# Особенности режима специального счета (продолжение)

## Срок договора

Договор специального счета является бессрочным

## Расторжение договора

Договор специального счета может быть расторгнут при наличии решения общего собрания собственников:

- об изменении способа формирования фонда капитального ремонта
- о замене владельца специального счета
- о замене кредитной организации (при условии отсутствия непогашенной задолженности)

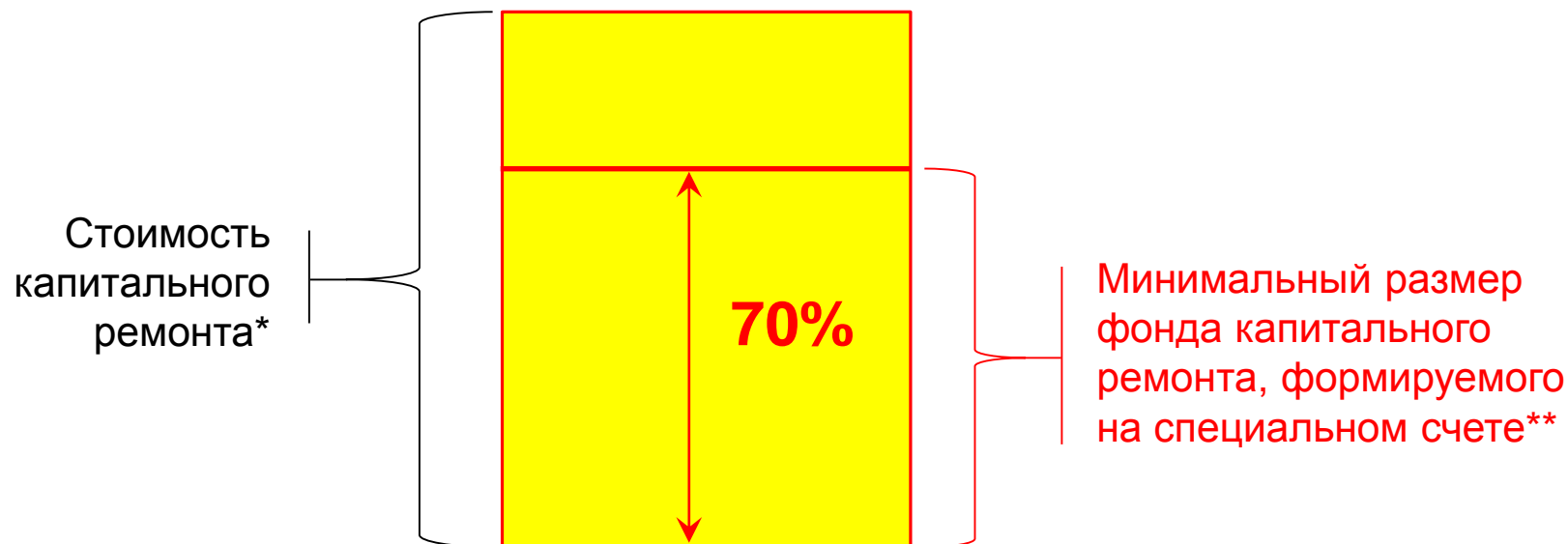
## Движение средств после расторжения договора

При закрытии специального счета, остаток денежных средств перечисляется:

- на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- на другой специальный счет в случае замены владельца или банка-держателя специального счета



## Особенности фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете в банке, для многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области



По достижении минимального размера фонда капитального ремонта дома, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт!\*\*\*

\*Исходя из перечня работ, установленного для данного МКД региональной программой и размера предельной стоимости этих работ. \*\*Согласно ч. 1, ст. 5 закона Калининградской области № 293 от 26 декабря 2013 г.

\*\*\*Согласно ч. 2, ст. 5 закона Калининградской области № 293 от 26 декабря 2013 г., за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

# Пример расчета минимального размера фонда капитального ремонта МКД



Работы, определенные в рег. программе		Предельная стоимость работ*		Общая стоимость работ	Стоимость капитального ремонта
Ремонт крыши	950 м <sup>2</sup>	от 1842 руб./м <sup>2</sup>	X	1 750 000 руб.	<b>11 755 000 руб.</b>
Ремонт фасада	3 015 м <sup>2</sup>	от 2767 руб./м <sup>2</sup>	X	8 342 000 руб.	
Замена системы горячего водоснабжения	4725 м	352 руб./м <sup>2</sup>	X	1 663 000 руб.	

**Пример**  
 5 этажный,  
 6 секционный  
 блочный дом серии  
 1-468

Размер секции: 10.5  
 x 15 м

Общая площадь  
 дома: 4725 м<sup>2</sup>

Площадь плоской  
 кровли: 950 м<sup>2</sup>

Площадь фасадов:  
 3015 м<sup>2</sup>

**Лифты отсутствуют**

\*Используется в качестве иллюстрации; указана предельная стоимость работ в наиболее дешевом исполнении.

## Пример расчета минимального размера фонда капитального ремонта МКД (продолжение)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Стоимость кап.} \\ \text{ремонта:} \\ \hline \mathbf{11\ 750\ 000\ \text{руб.}} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \mathbf{70\%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Мин. размер фонда} \\ \text{кап. ремонта:} \\ \hline \mathbf{8\ 225\ 000\ \text{руб.}} \\ \hline \end{array}$$

Накопив 8 225 000 рублей в фонде капитального ремонта МКД, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт!

## Защита денежных средств, находящихся на специальном счете

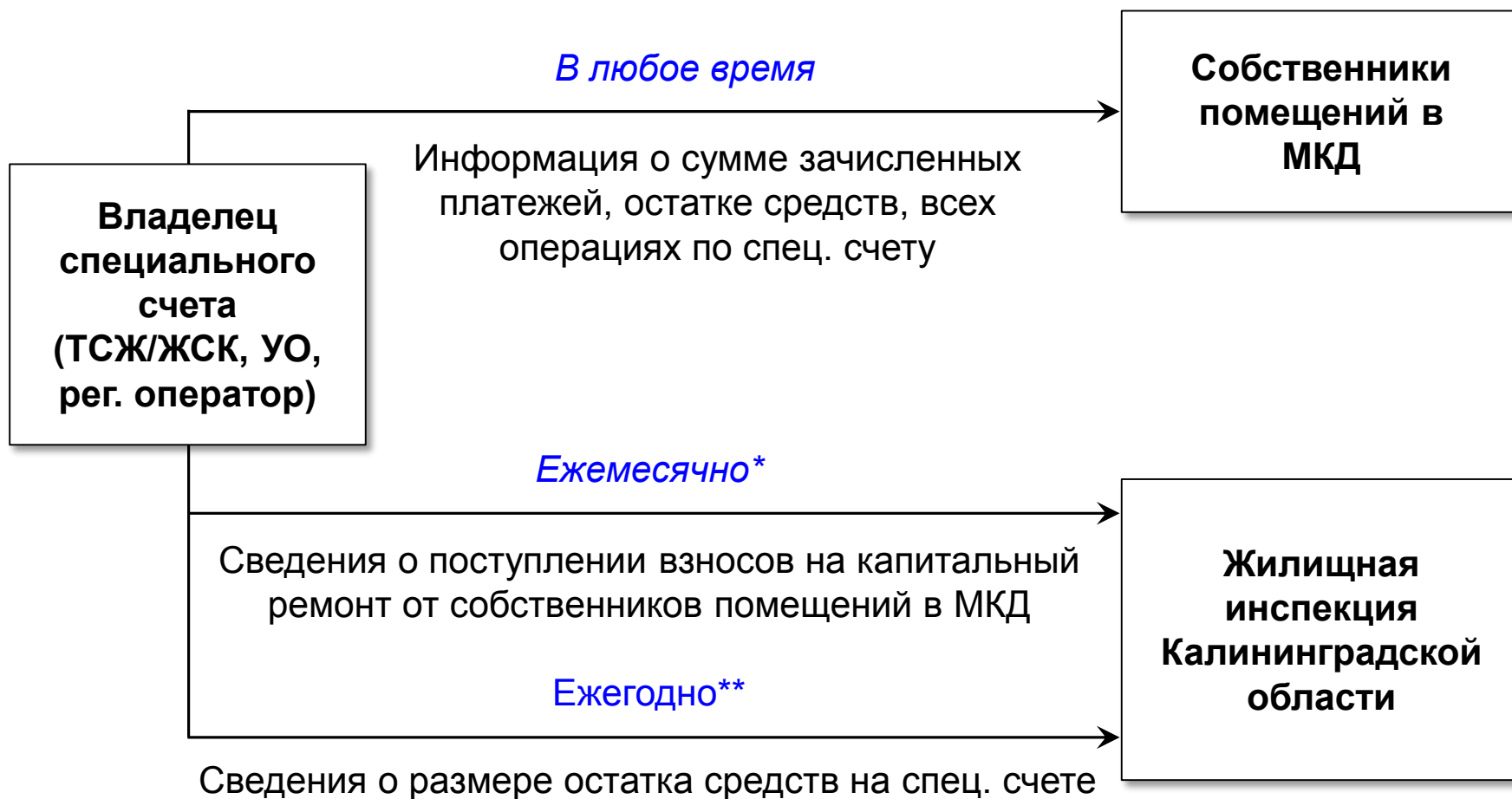
- На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета\*
- Исключением являются требования по обязательствам, вытекающим из договоров, заключенных владельцем специального счета, на цели проведения работ или на финансирование (кредитование) капитального ремонта\*
- В случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу\*\*

---

\*Согласно ч. 6, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

\*\*Согласно ч.7, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

# Контроль за формированием фонда капитального ремонта на специальном счете



\*В срок до 25-го числа месяца, следующего за расчетным периодом.

\*\*В срок не позднее 1-го февраля года, следующего за отчетным.

## При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены:\*

1. Размер  
ежемесячного  
взноса на кап.  
ремонт

Не менее минимального размера, установленного законом Калининградской области

2. Перечень  
услуг/работ по  
кап. ремонту

Не менее состава перечня услуг/работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта в отношении этого дома

3. Сроки  
проведения  
кап. ремонта

Не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для этого дома

---

\*Согласно ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

## При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены (продолжение):\*

4. Владелец  
специального  
счета

Может быть:

- ТСЖ\*\*
- ЖСК
- Управляющая организация
- Региональный оператор

5. Кредитная  
организация, в  
которой будет  
открыт  
специальный счет

Может быть открыт в российских кредитных организациях:

- величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд. рублей
- осуществляющих деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Калининградской области (если владельцем специального счета выбран региональный оператор)

---

\*Согласно ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

\*\*Согласно ч. 2, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

## **При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, необходимо также принять решения по следующим вопросам:**

- Об определении минимального размера фонда кап. ремонта и приостановлении уплаты взносов по достижении минимального размера фонда кап. ремонта
- О направлении доходов от использования общего имущества и средств резервного фонда в счет уплаты взносов на кап. ремонт
- Об источниках средств на оплату банковских комиссий за услуги по ведению специального счета и совершение операций по нему
- О выборе организации, которая будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт и об источниках оплаты за такие услуги
- О выборе организации, которая будет вести учет поступлений на специальный счет от каждого собственника помещений в МКД и об источниках оплаты за такие услуги
- О выборе лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений в МКД, по вопросам направления уведомления и протокола общего собрания в адрес регионального оператора, получения информации об открытии региональным оператором специального счета



**Список кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет, ежеквартально публикуется на официальном сайте Центрального банка РФ.\***

**<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>**

---

\*Согласно ч. 2, ст. 176 Жилищного кодекса РФ.

**Информация об условиях специальных счетов, предлагаемых банками на территории Калининградской области, размещена на сайте регионального оператора.**

**<http://fondgkh39.ru/documents/banks.php>**

## На что обратить внимание при выборе банка для открытия специального счета?

---

При выборе банка для открытия специального счета необходимо ознакомиться с условиями договора специального счета.

Процентная ставка по специальным счетам

- Размер процентной ставки, начисляемой банком на остатки денежных средств, находящихся на специальном счете
- Условия начисления процентов
- Информирование об изменении процентной ставки и/или о прекращении начисления процентов

Комиссии банка

- Размер комиссий банка по всем операциям, проводимым со специального счета
- Условия изменения тарифов (комиссий)
- Информирование об изменении тарифов (комиссий)

## На что обратить внимание при выборе банка для открытия специального счета (продолжение)?

---

При выборе банка для открытия специального счета необходимо ознакомиться с условиями договора специального счета.

Финансовые  
затраты

Финансовые затраты и требования к пакету документов при открытии специального счета

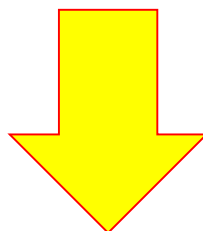
Наличие  
пакетных  
предложений

Наличие у банка пакетных предложений продуктов и услуг для ТСЖ/ЖСК (расчетно-кассовое обслуживание, специальный счет, кредитование на цели капитального ремонта, консультационная поддержка)

## О выборе банка для открытия специального счета региональным оператором

В случае, когда собственники приняли решение:

- формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, и
- выбрать регионального оператора владельцем специального счета, **НО**
- Не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет . . .



**. . . Региональный оператор принимает решение о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, отобранной по результатам конкурса.\*,\*\***

---

\*Согласно ч. 4.5 ст. 170 Жилищного кодекса РФ. \*\*Согласно ч. 3 ст. 180 Жилищного кодекса РФ.

## Собственники помещений в МКД вправе поменять банк в котором открыт специальный счет.



*Условия:\**

- На основании решения общего собрания собственников о замене банка
- При отсутствии непогашенной задолженности по полученному в этом банке кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества МКД\*
- При подаче владельцем специального счета (ТСЖ/ЖСК/УО/рег. оператором) заявления в банк о расторжении договора и перечислении остатка денежных средств

---

\*Согласно ч.3, ст. 176 Жилищного кодекса РФ.

# Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома в любое время.



## *Условия:*

- На основании решения общего собрания собственников
- При отсутствии непогашенной задолженности по полученному в этом банке кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества МКД\*
- Решение вступает в силу **через один месяц** после направления владельцу спец. счета соответствующего решения общего собрания собственников

\*Согласно ч.3, ст. 176 Жилищного кодекса РФ.

## Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома в любое время (продолжение).



### *Условия:*

- На основании решения общего собрания собственников
- При отсутствии непогашенной задолженности по полученному в этом банке кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества МКД\*
- Решение вступает в силу **через шесть месяцев** после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников

\*Согласно ч.3, ст. 176 Жилищного кодекса РФ.



## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов

	Специальный счет	Региональный оператор
Права на денежные средства принадлежат:	Собственникам	Региональному оператору
Использование взносов на кап. ремонт других домов:	Нет	Да
Начисление банковских процентов на счет, где формируется фонд капитального ремонта МКД	Да	Нет
Содержание счета, на котором накапливаются средства фонда:	За счет средств собственников*	За счет средств регионального оператора
Как долго платить обязательные взносы?	По достижении минимального размера фонда кап. ремонта дома**	Бессрочно

\*В случае если владельцем специального счета выбран региональный оператор, вопрос о том, кто несет расходы на содержание специального счета, законодательно не определен.

\*\*В случае принятия решения собственниками о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов (продолжение)

	Специальный счет	Региональный оператор
Организация начисления взносов, ведение счета, работа с неплательщиками:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ТСЖ/ЖСК/УО – если оно является владельцем специального счета</li> <li>▪ Если владельцем специального счета является региональный оператор – ?</li> </ul>	Региональный оператор
Возможность собственников самостоятельно выбирать подрядные организации:	Да	Нет
Контроль за качеством работ производят:	Собственники	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Региональный оператор</li> <li>▪ Собственники</li> <li>▪ Жилищная инспекция</li> <li>▪ Органы местного самоуправления</li> </ul>

## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов (продолжение)

	Специальный счет	Региональный оператор
Возможность провести кап. ремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов:	Да	Нет
Возможность использовать минимальные взносы на капитальный ремонт на погашение кредита:	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда:	Один месяц	Шесть месяцев
Государственная поддержка (при наличии):	Равнодоступна	Равнодоступна

## Сравнительный анализ основных условий специального счета в зависимости от владельца специального счета

	Специальный счет, владельцем которого является:		
	ТСЖ/ЖСК/ЖК	Управляющая организация (УО)	Региональный оператор
Период открытия специального счета:	До 17 июня 2015 г.	До 17 июня 2015 г.	В течение 30 дней с момента получения протокола ОСС*
Отбор кредитной организации:	Любая, с учетом требований ЖК	Любая, с учетом требований ЖК	Кредитная организация должна: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ соответствовать требованиям ЖК, и</li> <li>▪ осуществлять деятельность по открытию и ведению спец. счетов на территории Калининградской области</li> </ul>
Источник оплаты комиссий за открытие и ведение специального счета:	ТСЖ/ЖСК/ЖК, если иное не установлено решением ОСС*	УО, если иное не установлено решением ОСС*	Законодательно не урегулировано

\*ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

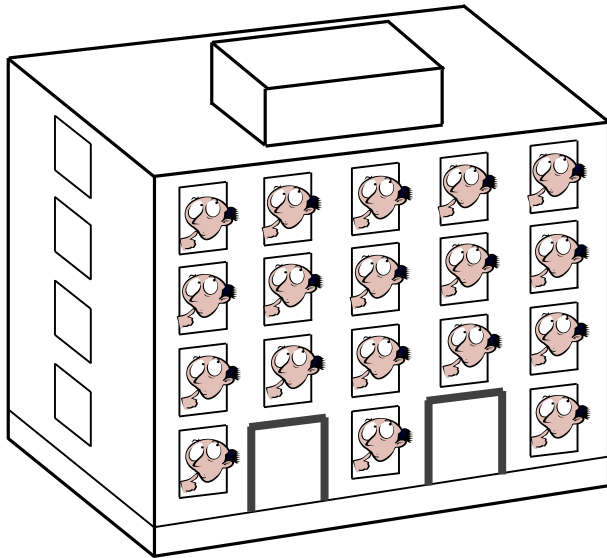
## Сравнительный анализ основных условий специального счета в зависимости от владельца специального счета (продолжение)

	Специальный счет, владельцем которого является:		
	ТСЖ/ЖСК/ЖК	Управляющая организация (УО)	Региональный оператор
Выставление платежных документов, учет плательщиков и платежей, начисление и взыскание недоимок:	ТСЖ/ЖСК/ЖК	УО*	Законодательно не урегулировано
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту:	ТСЖ/ЖСК/ЖК	УО*	Законодательно не урегулировано
Учет фондов капремонта:	ТСЖ/ЖСК/ЖК	УО*	Законодательно не урегулировано
Работа с неплательщиками:	ТСЖ/ЖСК/ЖК	УО*	Законодательно не урегулировано
Кто делает предложения о сроке начала капитального ремонта?	ТСЖ/ЖСК/ЖК	УО	Лицо, отвечающее за управление МКД

\*На основании договора/договора управления МКД.

***4. Финансирование капитального ремонта МКД с привлечением кредита***

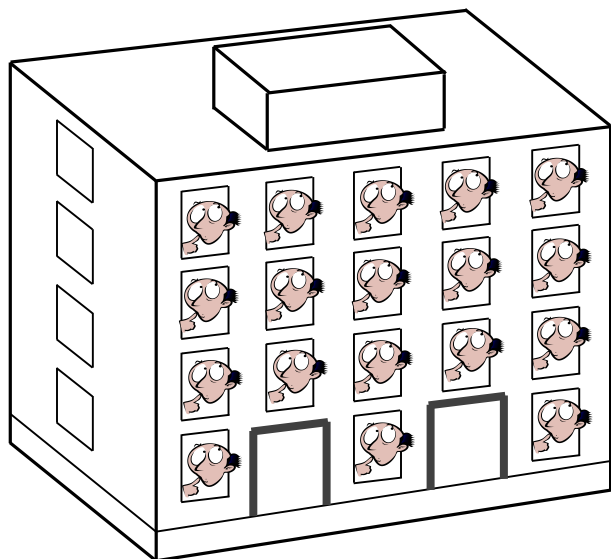
## Что выгоднее: копить на специальном счете или провести капитальный ремонт в кредит? (пример расчета)



- Площадь помещений: 5 000 м<sup>2</sup>
- Ежемесячный взнос на капитальный ремонт (источник погашения кредита): 5.90 руб./м<sup>2</sup>
- Общая ежемесячная сумма взносов, поступающая на специальный счет: 29 500 руб.
- Стоимость капитального ремонта: 3.3. млн. руб.
  
- Срок накопления: 5 лет
- Процентная ставка, начисляемая на остаток средств на специальном счете: 5% годовых\*
  
- Срок кредита: 5 лет\*
- Процентная ставка по кредиту: 25% годовых\*

\*Не является действующим предложением банков. Конкретные условия необходимо уточнять у банков.

## Пример расчета максимального размера кредита



- Площадь помещений: 5 000 м<sup>2</sup>
- Ежемесячный взнос на капитальный ремонт (источник погашения кредита): 5.90 руб./м<sup>2</sup>
- Общая ежемесячная сумма взносов, поступающая на специальный счет: 29 500 руб.
- Срок кредита: 5 лет\*
- Процентная ставка по кредиту: 25% годовых\*



**Сумма кредита – 1.0 млн. руб.**

---

\*Не является действующим предложением банков. Конкретные условия кредита необходимо уточнять у банков.



# Что выгоднее: копить на специальном счете или провести капитальный ремонт в кредит (продолжение)?

Кредит (СЕЙЧАС, 2015г.)

Сумма кредита: **1.0 млн. руб.**

+

Субсидия в виде прямого со-  
финансирования стоимости  
работ: **2.3 млн. руб.**

=

**Всего: 3.3 млн. руб.\*\***

Накопления на специальном  
счете (ЧЕРЕЗ 5 ЛЕТ, 2020г.)

Сумма накоплений: **2.0  
млн. руб.\***

+

Субсидия в виде прямого со-  
финансирования стоимости  
работ: **?**

=

**Всего: ?**

**Покупательная  
способность?**

\*С учетом 5%, начисляемых на остаток средств на специальном счете, с ежемесячной капитализации; без учета увеличения минимального размера взноса.

\*\* Без учета государственного субсидирования процентной ставки

**Накопления на специальном счете могут обесцениваться с учетом роста тарифов на коммунальные услуги и инфляции.**



Источник: Федеральная служба государственной статистики.

## Выплата кредита, полученного на проведение капитального ремонта МКД, может осуществляться за счет средств на специальном счете.

По специальному счету могут совершаться следующие операции:\*

- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ [по капитальному ремонту общего имущества в МКД], уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

\*Ч. 1 ст. 177 Жилищного Кодекса РФ.

# Финансирование капитального ремонта с привлечением кредита: «За» и «Против»

## ЗА КРЕДИТ

- Возможность изменить очередность проведения кап.ремонта в региональной программе и отремонтировать дом в текущем году\*
- За период накопления деньги обесцениваются, а стоимость работ растет
- Возможность получить бюджетное софинансирование досрочно (70% меньше, чем 85%, но сейчас)
- Субсидирование % по кредиту за счет средств государственной поддержки
- Оплата кредита происходит за счет обязательных взносов
- Платежи по кредиту не увеличиваются со временем

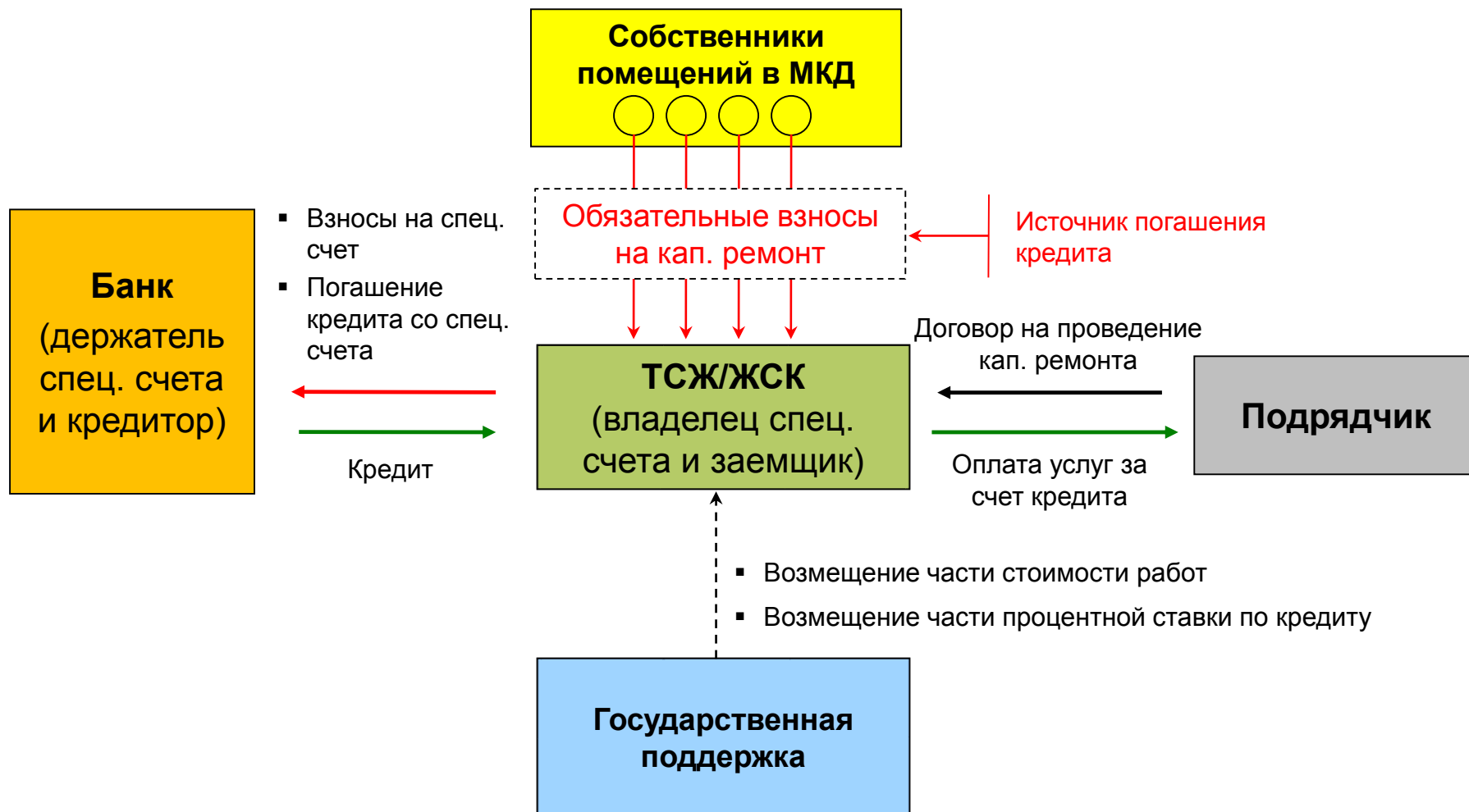
## ПРОТИВ КРЕДИТА

- Уплата процентов
- Отсутствие у ТСЖ/ЖК/ЖСК опыта по привлечению и обслуживанию банковских кредитов
- Сложно убедить собственников помещений в МКД

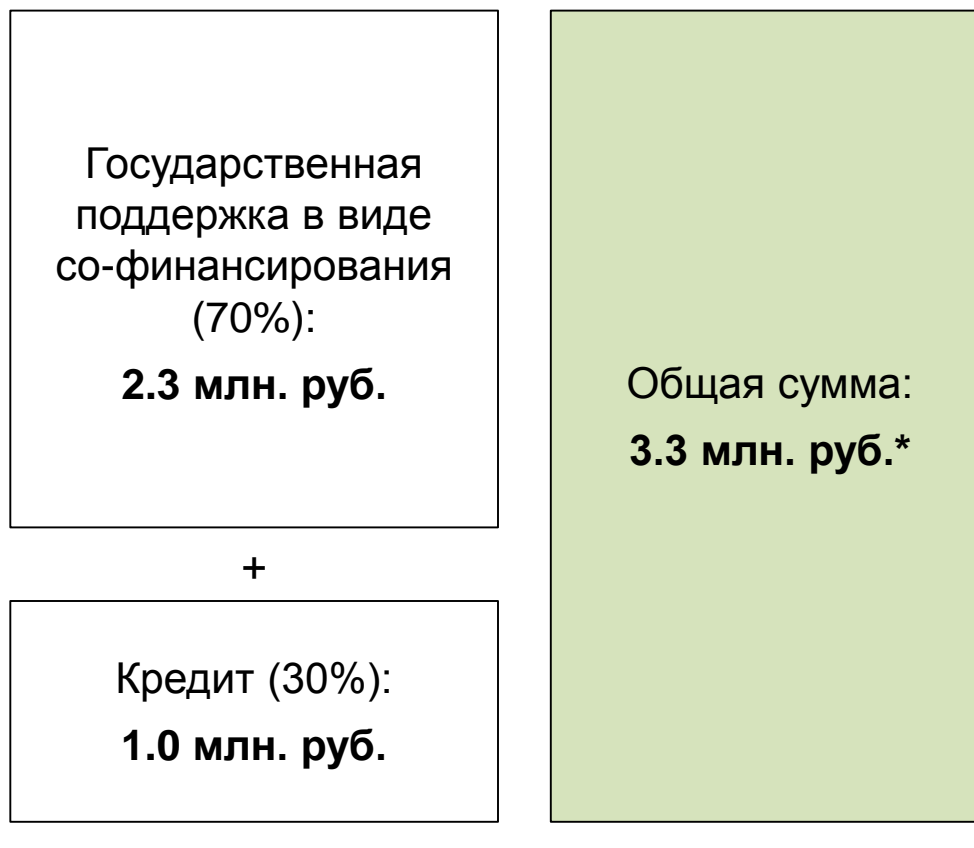
---

\*На основании пункта 2.1 Статьи 10 Закон Калининградской области от 26 декабря 2013 г. N 293 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области"

# Схема привлечения кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома

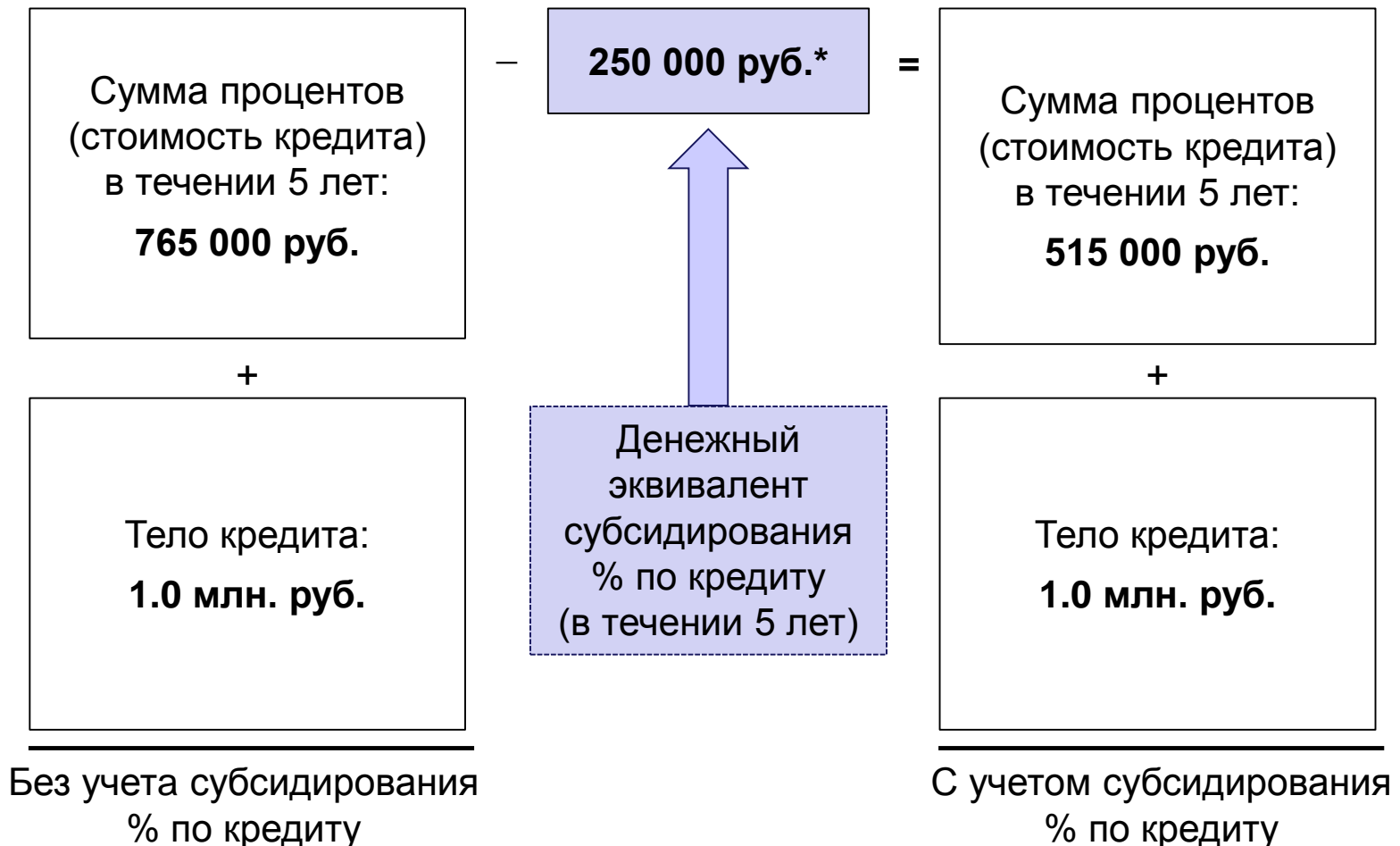


**За счет ежемесячного минимального взноса (5,90 руб./м<sup>2</sup>) возможно привлечение 2.6 млн. руб. государственной поддержки в виде прямого со-финансирования и кредитных средств в сумме 1.0 млн. руб.**



\* Без учета государственного субсидирования процентной ставки

## Расчет стоимости кредита с учетом государственного субсидирования процентной ставки

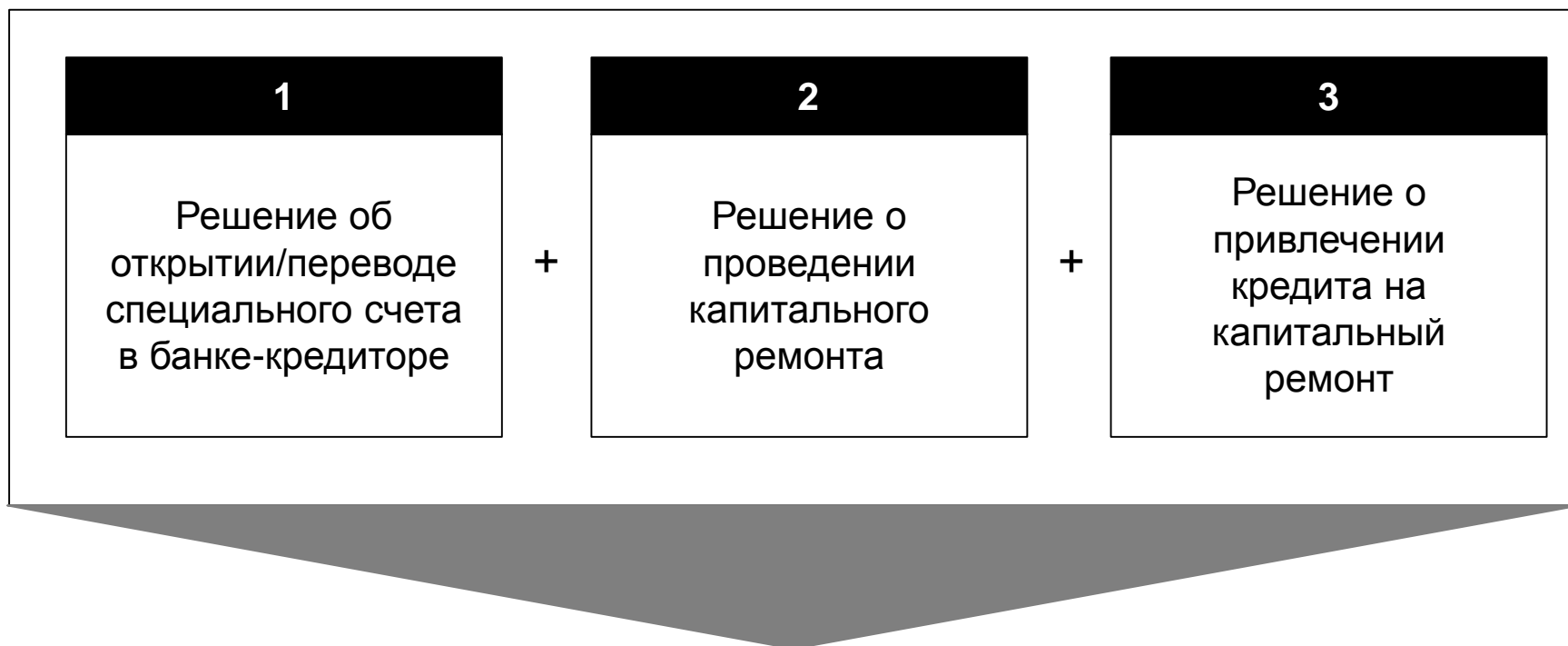


\*Субсидия зачисляется на специальный счет в течение срока погашения кредита.

***Необходимые решения для привлечения ТСЖ/ЖСК кредита  
на проведение капитального ремонта МКД***

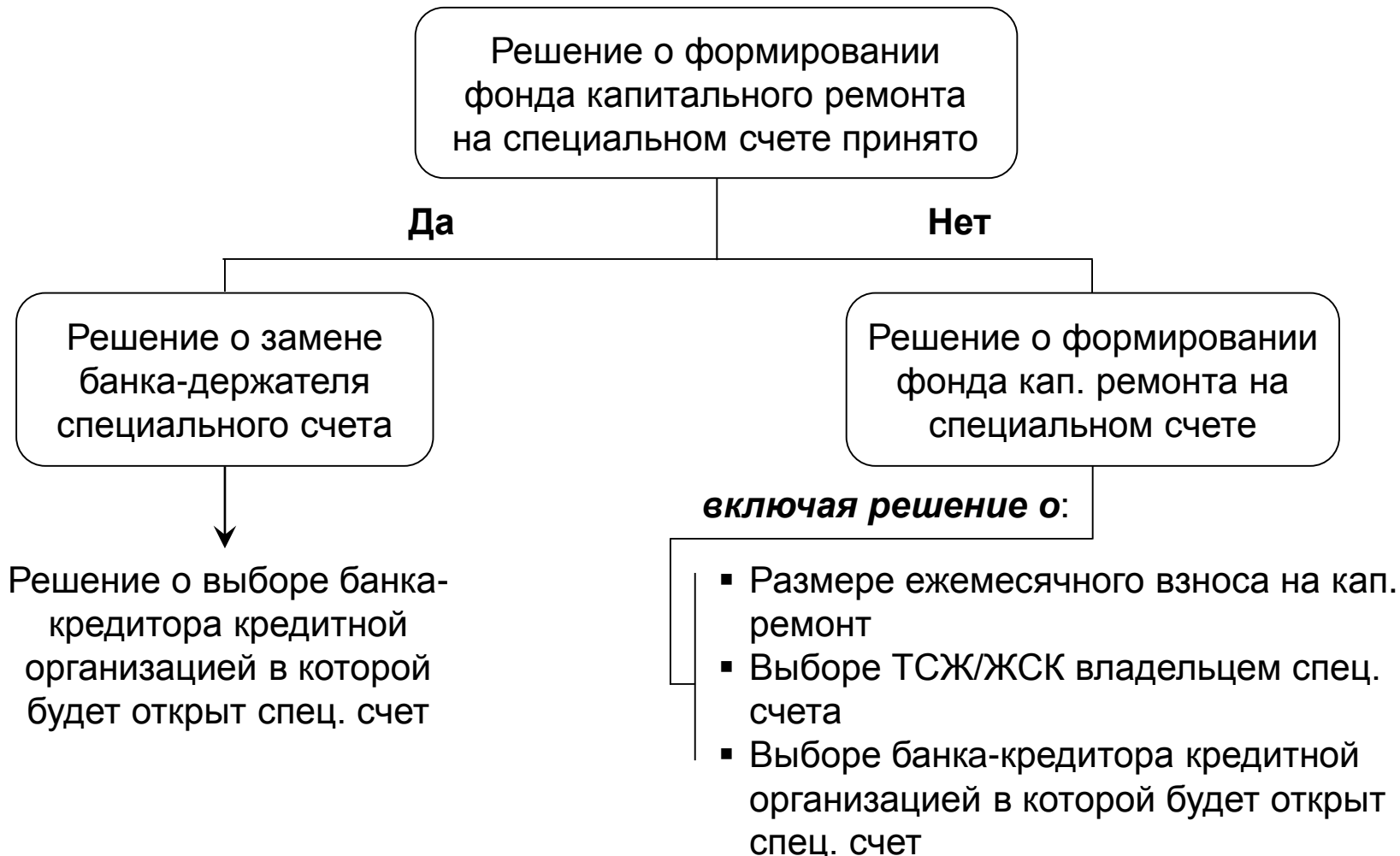


## Необходимые решения собственников помещений в МКД для привлечения кредита на проведение капитального ремонта



**Протокол(ы) общего собрания собственников помещений в МКД с решениями, принятыми не менее чем 2/3 голосов**

# 1. Решения об открытии/переводе специального счета в банке-кредиторе\*



\*ТСЖ/ЖСК должно уведомить Жилищную инспекцию Калининградской области об открытии специального счета.

## 2. Решения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД

Общее собрание собственников принимает следующие решения

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в МКД
2. Об утверждении перечня услуг/работ по капитальному ремонту, соответствующего минимальному размеру взноса на капитальный ремонт
3. Об утверждении дополнительного перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в случае необходимости)
4. Об утверждении сметы расходов на проведение работ/услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД
5. Об утверждении срока проведения капитального ремонта в период до 31 декабря 2015 года
6. Об утверждении источников финансирования капитального ремонта: (1) средства государственной и муниципальной субсидий, (2) средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете и (3) кредитные средства
7. О выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе, подписывать соответствующие акты

### 3. Решения о привлечении кредита на финансирование капитального ремонта

#### РЕШЕНИЕ О/ОБ:

1. Заключение кредитного договора с [название банка-кредитора] на следующих условиях:
  - сумма кредита \_\_\_\_\_ рублей
  - срок пользования кредитом: \_\_\_\_\_
  - процентная ставка за пользование кредитом: \_\_\_\_\_
  - цель получения кредита: финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД
  - другие существенные условия кредитного договора
2. Утверждении источником погашения задолженности по кредитному договору денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете
3. Поручении Правлению ТСЖ/ЖК/ЖСК в лице Председателя Правления заключить кредитный договор с [название банка-кредитора]

**Спасибо за внимание!**

Подготовлено Международной финансовой корпорацией и Аналитическим центром при Правительстве Российской Федерации



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Содержание этой обучающей программы защищено авторским правом.

Воспроизводить, копировать или распространять текст обучающей программы полностью или по частям, в любой форме без ссылки на «*Обучающую программу по организации и финансированию капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах*», подготовленную проектом по стимулированию инвестиций в энергоэффективность в жилищном секторе в России Международной финансовой корпорации (IFC) **не допускается**.

IFC поощряет распространение этой обучающей программы и настоящим дает свое согласие пользователю этой работы на воспроизведение ее частей для личного некоммерческого использования, без права на перепродажу, дальнейшее распространение или создание продукции, созданной непосредственно на основе содержания или информации, изложенной в этой обучающей программе. Воспроизведение или использование этого труда иным способом **должно быть оговорено формальным письменным разрешением IFC**.

Информация в этом документе представлена исключительно для ознакомительных целей. IFC и Группа Всемирного банка не несут ответственности за достоверность информации, содержащейся в этой обучающей программе.

Эта обучающая программа не претендует на исчерпывающее освещение вопросов, которые в ней анализируются, и не должна служить основой для принятия деловых решений. По всем правовым вопросам обращайтесь за консультацией к независимому юристу.

Информация и материалы, использованные в процессе подготовки этой обучающей программы, являются собственностью IFC и сохраняются в ее архивах.

© 2015 Международная финансовая корпорация