

# Финансирование капитального ремонта с привлечением кредита: основные вопросы и практические решения

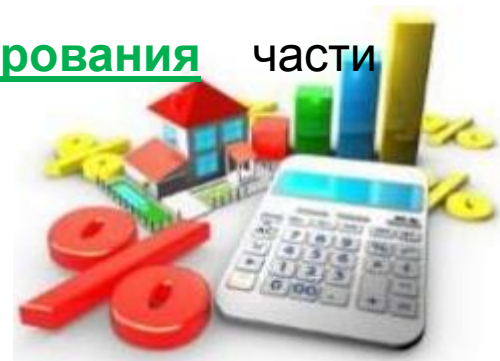
Москва  
21 апреля 2017 года



Семинар «Организация проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18»

# Финансирование капитального ремонта с привлечением кредита: основные преимущества для собственников МКД

- 1) Возможность провести ремонт «здесь и сейчас» и не ждать, когда накопится необходимая сумма;
- 2) Возможность профинансировать работы в объёме большем, чем накоплено на специальном счете, в т.ч. на повышение энергоэффективности;
- 3) Защита накопленных средств от инфляции;
- 4) Не требуется дополнительных взносов собственников МКД, так как основным источником погашения кредита являются ежемесячные взносы на капитальный ремонт;
- 5) Государственная поддержка в виде субсидирования части процентной ставки по кредиту в 2017 году.



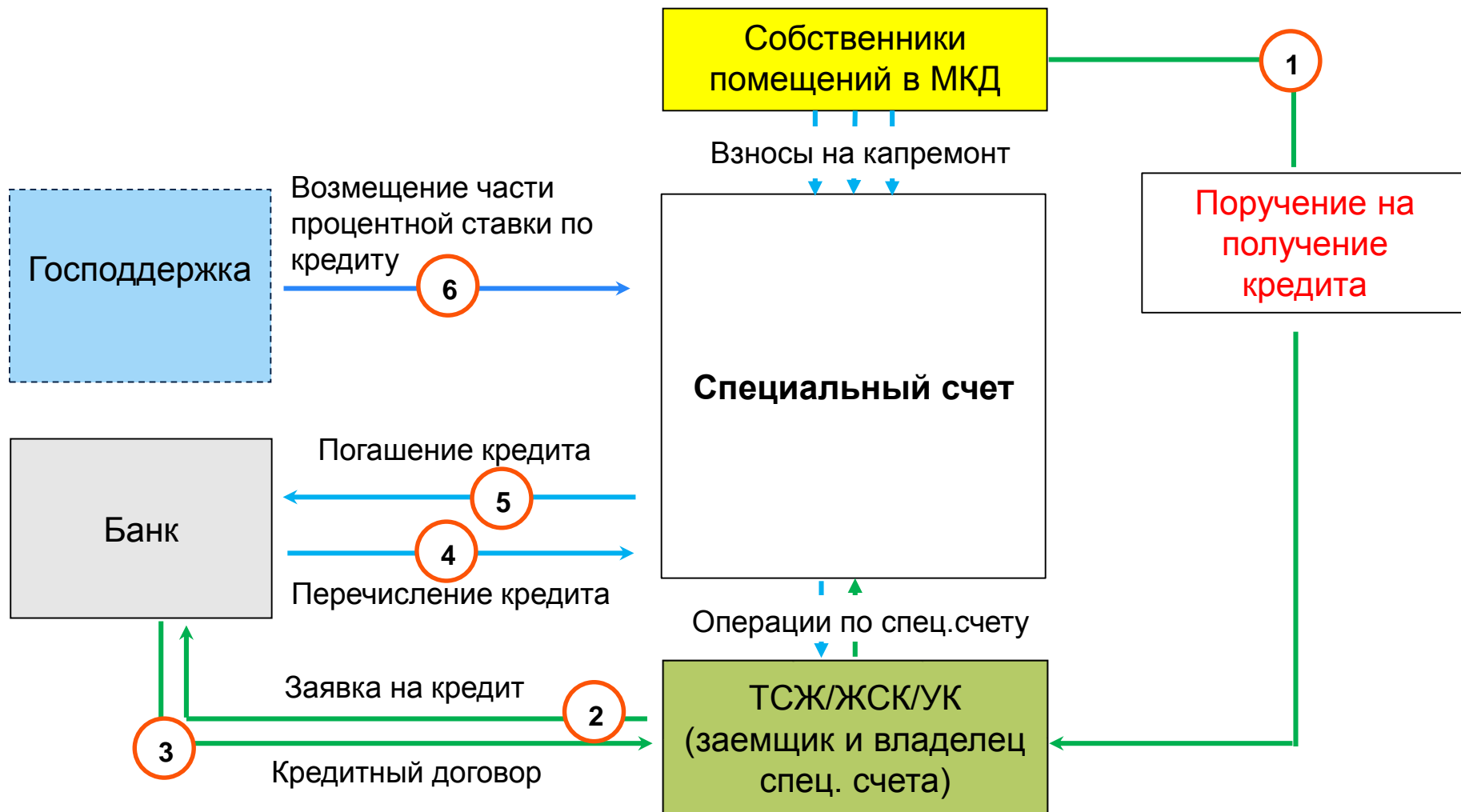
# Базовые условия получения кредита на капитальный ремонт МКД

- 1) Фонд капитального ремонта МКД формируется на специальном счете;
  - 2) Заемщиком по кредиту является владелец специального счета - ТСЖ/ЖСК/ЖК или управляющая организация
  - 3) Источником погашения кредита являются средства фонда капитального ремонта
  - 4) Высокий уровень собираемости взносов на капитальный ремонт (90%+)
- 

## Параметры, ограничивающие размер кредита:

- 1) Размер взноса на капремонт
- 2) Площадь МКД

# Схема получения кредита на капитальный ремонт МКД



# Требования к МКД, которые могут претендовать на возмещение части процентной ставки по кредиту

- 1) не является аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
  - 2) 5 лет < срок эксплуатации < 60 лет
- 
- 3) оснащен общедомовыми приборами учета потребления коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии) **и расчет за коммунальные услуги осуществляется на основании таких приборов учета непрерывно в течение года**

# Возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам для проведения капитального ремонта МКД

# %

## Возмещение части расходов на уплату % по кредиту:

- **≤5** лет - срок кредитного договора
- **100%** ключевой ставки ЦБ РФ ( на момент принятия решения о финансировании)

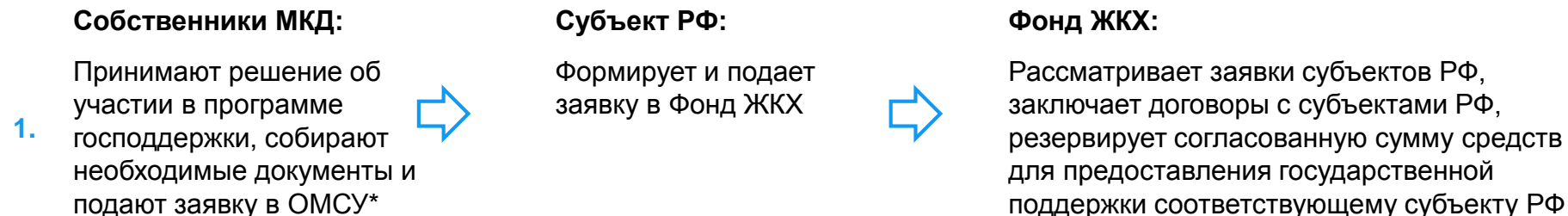
- ✓ На этапе подачи заявки **необходимо представить письмо банка-кредитора** о намерении выдать кредит ТСЖ, ЖК, ЖСК, УО для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- ✓ Из средств поддержки **не может уплачиваться неустойка** (штраф, пени) за нарушение условий договора займа или кредитного договора
- ✓ **9.75%** - ключевая ставка ЦБ РФ с 24.03.2017

# Дополнительная информация об условиях субсидирования процентной ставки по кредиту

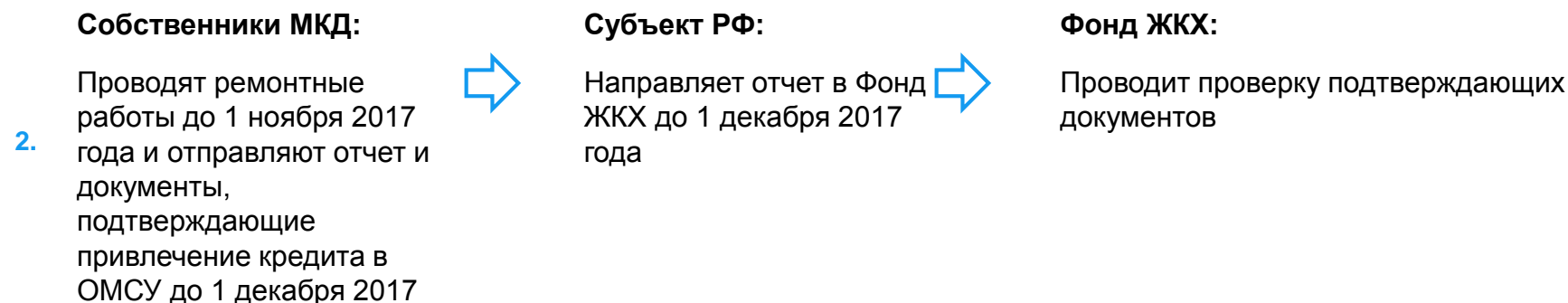
- 1) Основные вопросы предоставления субсидий на оплату процентной ставки регламентированы Постановлением Правительства РФ № 18 от 17.01.2017.
- 2) Возмещение заемщику затрат на оплату процентной ставки регламентируется нормативными актами субъектов РФ, принятыми в соответствии со статьей 191 ЖК РФ, включающие порядок и условия предоставления мер финансовой поддержки, в том числе таких средств, полученных за счет средств Фонда в соответствии с ПП РФ №18.
- 3) Собственники могут выбрать кредитуемый банк без каких-либо ограничений и, при соблюдении условий программы государственной поддержки, обратиться за предоставлением субсидии на оплату части процентов по кредиту.
- 4) При принятии собственниками решения о привлечении кредита на капитальный ремонт с учетом возможности субсидирования части затрат на оплату процентов, необходимо учитывать, что субсидия будет перечисляться только после подтверждения оплаты процентов по кредиту.

# Общая схема подачи заявки и получения средств государственной поддержки

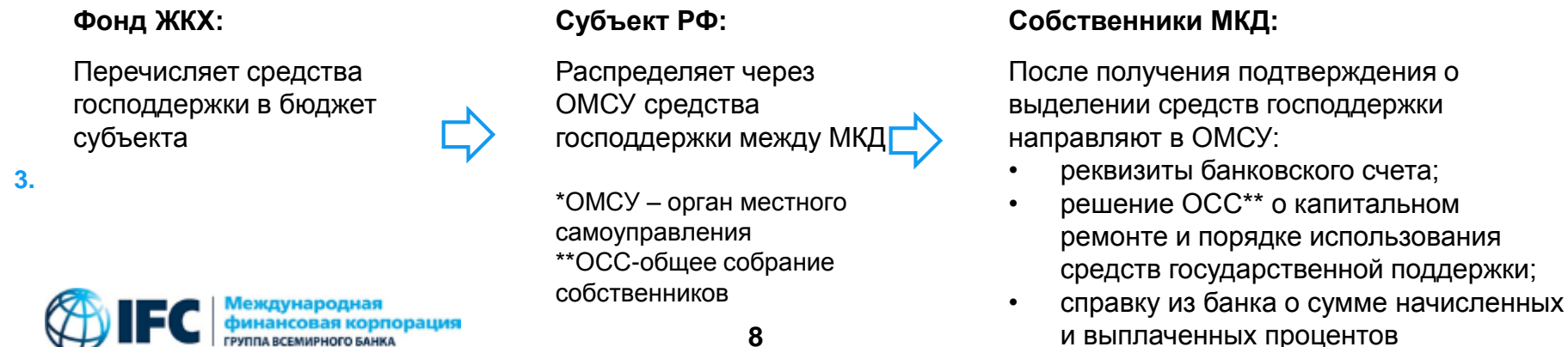
## Поддача заявки



## Выполнение работ и подача отчетности



## Перечисление средств государственной поддержки





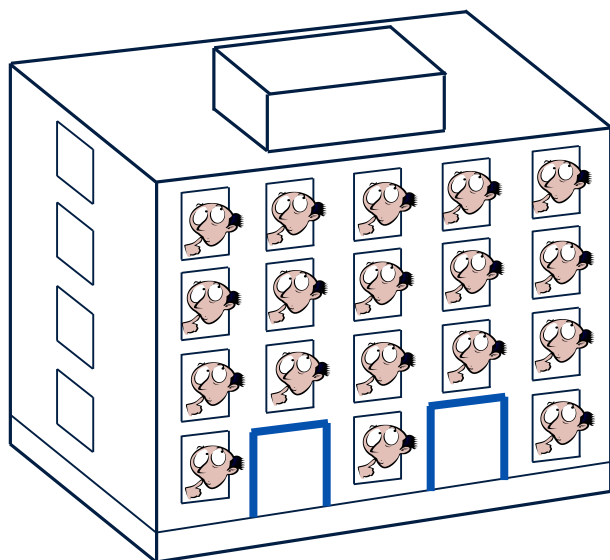
# Действия собственников для получения государственной поддержки на возмещение процентной ставки по кредиту

- 1) Обратиться в орган местного самоуправления (или министерство или департамент ЖКХ) за информацией об условиях участия МКД в программе господдержки по субсидированию процентной ставки по кредиту, включая перечень необходимых документов.
- 2) Получить от банка предварительную оценку возможности получения кредита на проведение капитального ремонта МКД. Необходимо обратиться в банк, чтобы узнать, какие кредитные предложения доступны для финансирования запланированных работ, удовлетворяет ли МКД критериям банка, и получить предварительное предложение по кредиту.
- 3) На общем собрании собственников помещений МКД принять решения, необходимые для участия в программе государственной поддержки, включая решение о:
  - участии в программе государственной поддержки,
  - перечне работ по капитальному ремонту,
  - сроке проведения работ (до 01.11.2017),
  - источниках финансирования (вкл. кредитные средства),
  - привлечении кредита, с указанием существенных условий кредитного договора (срок, сумма, ставка и иные условия согласно требованиям банка-кредитора)
  - порядке использования средств финансовой поддержки (с указанием счета для перечисления средств поддержки: специальный счет или счет ТСЖ/ЖСК/ЖК или управляющей организации)
- 4) Получить от банка-кредитора письмо о намерении выдать кредит

## Действия собственников для получения государственной поддержки на возмещение процентной ставки по кредиту (продолжение)

- 5) Собрать необходимый пакет документов и предоставить в орган местного самоуправления.  
Минимальный пакет документов:
  - заявление на участие в программе государственной поддержки
  - протокол общего собрания собственников с перечнем необходимых решений (сл. 9)
  - письмо от банка-кредитора о намерении выдать кредит
- 6) Заключить кредитный договор с банком:
- 7) После принятия соответствующих решений необходимо подготовить пакет документов (протокол общего собрания собственников с решением о проведении капитального ремонта и привлечении кредита, выписка со специального счета, анкета-заявление на получение кредита и прочие, согласно требованиям банка) и обратиться в банк с заявлением на получение кредита. Подписать кредитный договор с банком.
- 8) Провести капитальный ремонт в срок до 1 ноября 2017 и направить отчет о выполнении капитального ремонта и кредитный договор в орган местного самоуправления
- 9) Получить средства государственной поддержки на возмещение части расходов на уплату процентов по кредиту (средства будут перечисляться на регулярной основе, по факту оплаты процентов по кредиту)

# Расчет стоимости кредита с учетом компенсации расходов на оплату части процентной ставки (1)



**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: 15% годовых\***



**Сумма кредита – 1.0 млн. руб.**

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

# Расчет стоимости кредита с учетом компенсации расходов на оплату части процентной ставки (2)

## ПАРАМЕТРЫ КРЕДИТА:

Размер кредита: 1 000 000 руб.  
Срок кредита: 5 лет  
Процентная ставка: 15%  
Вид платежа: аннуитет

## ПАРАМЕТРЫ ГОСПОДДЕРЖКИ:

расходы по оплате процентной ставки  
возмещаются в размере 100%  
ключевой ставки ЦБ  
✓ 9.75% - текущая ключевая ставка  
ЦБ РФ



# Банки, предлагающие практические решения в области финансирования капитального ремонта МКД



# Условия предоставления кредитов на капремонт ПАО КБ «Центр-инвест»

**Заемщик:** ТСЖ/ЖСК/ЖК

**Объем финансирования:** до 100% от стоимости работ по капитальному ремонту

**Максимальный размер кредита для одного МКД:** 4 000 000 руб.

**Срок кредита:** до 5 лет

**Процентная ставка:** 11%

**Погашение кредита:** аннуитетными платежами или по графику

**Иные условия:** Уставом ТСЖ должно быть предусмотрено право пользоваться банковскими кредитами; Наличие решения общего собрания об обращении в банк за получением кредита и направлении части собираемых взносов на капремонт на погашение основного долга и процентов по кредиту.

**Программа кредитования действует в регионах присутствия банка:** Ростовская область, Краснодарский край, Ставропольский край, Волгоградская область

**Контактное лицо (координатор программы):** Христюлова Мария Юрьевна 8 (863) 250 9909

**Либо обратиться в любое отделение банка:**

<https://www.centrinvest.ru/ru/branches/#hash&region=101&subregion=96&district=96&print=N&show=offices>

# Пример финансирования капитального ремонта лифтов с помощью кредита

## ЗАЕМЩИК:

ТСЖ «Зорге 33/3»

## МКД:

Адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, д. 33/3

Год постройки: 1997

Количество этажей: 16

Площадь помещений: 5 648,5 м<sup>2</sup>

## ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт (источник погашения кредита): 7,17 руб./м<sup>2</sup>

Уровень собираемости платежей собственников: 80 %

Сумма средств, накопленных на специальном счете: 240 000 руб.

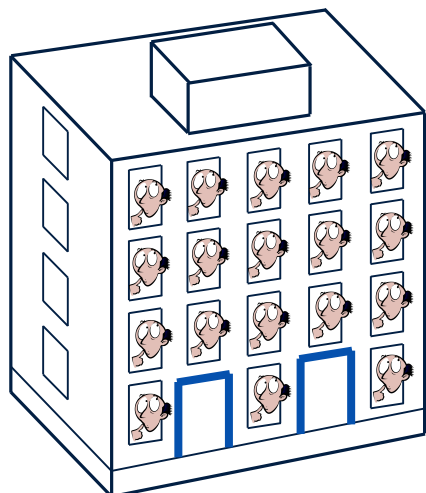
## КРЕДИТ:

Сумма кредита: 1 350 000 руб.

Срок кредита: 5 лет

Процентная ставка по кредиту: 11% годовых

Погашение кредита: аннуитет (возможно досрочное погашение)



**Капитальный ремонт лифтов – 1 590 000 руб.**  
(2 лифта грузоподъемностью 400 и 500 кг)

# Взаимодействие участников программы государственной поддержки в Ростовской области




\*<http://minjkh.donland.ru/10-%D1%88%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D0%B2-%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B0-%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D0%B0/>


\*\*<http://xn--d1amhddla0a.xn--p1ai/pomosh/kredit/>



# Информационные материалы Министерства ЖКХ и Фонда капитального ремонта Ростовской области




**Министерство ЖКХ  
Ростовской области**



10 шагов владельца специального счета

Опубликовано: 2017.03.24

Презентация



**НКО ФОНД  
КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА**

- ▶ [О фонде](#)
- ▶ [Законодательство](#)
- ▶ [Собственнику в помощь](#)
- ▶ [Отчётность](#)
- ▶ [Аудит](#)


[Подробнее об актуальном  
Вакансии](#)  
▶ [СМИ о нас](#)  
[Контакты](#)

## КАПРЕМОНТ В КРЕДИТ

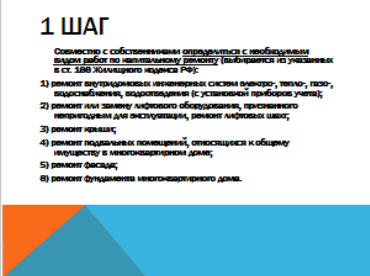
- [1 ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ](#)
- [2 ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ КРЕДИТА](#)
- [3 РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ](#)
- [4 ПРЕДЛОЖЕНИЯ БАНКОВ](#)

[Вопрос-ответ](#)  
[Образцы документов](#)  
[Советы и рекомендации](#)  
[Пошаговые инструкции](#)  
[Методические материалы](#)  
[Специальный счет](#)  
[Сумма зачисленных платежей](#)

Капремонт в кредит



1

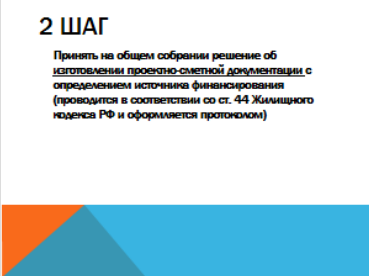


2

**1 ШАГ**

Совместно с собственниками определяется с необходимыми видами работ по капитальному ремонту (выбирается из перечня в ст. 288 Жилищного кодекса РФ):


- 1) ремонт инженерных инженерных систем (электрика, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение (с установкой приборов учета));
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, присоединенного к общему для эксплуатации, ремонт лифтового шахты;
- 3) ремонт кровли;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундаментов многоквартирного дома.



3

**2 ШАГ**

Принять на общем собрании решение об использовании проектно-сметной документации с определенным источником финансирования (проводится в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ и оформляется протоколом)



11

**10 ШАГ**

Обратиться в органы местного самоуправления за возмещением части % ставки по кредитному договору по факту уплаты процентов (но не более чем за 5-летний период)

# Контактная информация ПАО Банк «Возрождение»

**Контактное лицо:** Веселов Алексей Михайлович –

Департамент корпоративного бизнеса

**тел.:** 8 (495) 620-19-55 доб. 2702

**моб.:** 8 (926) 140-99-29

**E-mail:** [A.Veselow@voz.ru](mailto:A.Veselow@voz.ru)

# Контактная информация:

## Международная финансовая корпорация (IFC):

**Левитанская Екатерина Юрьевна**

**+7 495 411 7555**  
[klevitanskaya@ifc.org](mailto:klevitanskaya@ifc.org)

**Миняев Илья Евгеньевич**

**+7 925 428 5847**  
**+7 499 396 1086**  
[iminyaev@ifc.org](mailto:iminyaev@ifc.org)