

Статья №3 капремонт с кредитом

Как мы уже информировали наших жителей, открывших спецсчета на сбор средств для проведения капитального ремонта, на проведение энергоэффективного капремонта можно взять кредит. Особенно это касается ТСЖ, ЖСК, которые уже начали использовать эти средства на капремонт отдельных конструктивных элементов, а работы предстоит еще больше, и средств как всегда не хватает. Вот в этом случае государство предлагает воспользоваться кредитами банков. Еще раз повторим, что: **преимущества капитального ремонта в кредит- ЭТО:**

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

Приведем пример расчета размера финансовой поддержки для капремонта за счет этого источника:

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, текущая ключевая ставка ЦБ РФ 7.75%,

Сумма процентов, начисленная банком за 5 лет составит **427 396 руб.**

Размер государственной поддержки за 5 лет исходя из ставки рефинансирования 7,75% в год составит **209 418 руб.,**

Сумма процентов за кредит в 1 000 000 руб., которую собственники должны будут заплатить с учетом господдержки, составит **217 978 руб.**

(427 396-209 418).

Сам кредит собственники будут погашать со спецсчета, на который банк зачисляет кредит согласно кредитному договору. На спецсчет поступает и господдержка по уплате процентов за кредит.

Схема подачи заявки на получение кредита на энергоэффективный капремонт

Подача заявки:

Собственники МКД- принимают решение об участии в программе господдержки, собирают необходимые документы и подают обращение а ОМСУ.

Субъект РФ – формирует и подает заявку в ФОНД ЖКХ,

Фонд ЖКХ – рассматривает заявки субъектов РФ, заключает с ними договоры, резервирует суммы для господдержки.

Выполнение работ и подача отчетности:

Собственники МКД – проводят ремонтные работы и отправляют документы, подтверждающие проведение работ и привлечение кредита до 31 декабря года подачи заявки.

Субъект РФ – направляет отчет до 31 декабря в ФОНД ЖКХ.

ФОНД ЖКХ – проводит проверку подтверждающих документов.

Перечисление средств господдержки

ФОНД ЖКХ – перечисляет средства господдержки в субъект РФ,

Субъект РФ – распределяет средства через ОМСУ между МКД,

Собственники МКД - в течение 30 дней направляют в ОМСУ: реквизиты банковского счета, решение ОСС о капремонте, справку о сумме начисленных и выплаченных процентах.

Документы, необходимые для подачи обращения на получение субсидии на оплату процентов по кредиту:

- обращение на участие в программе государственной финансовой поддержки на капремонт;

- письмо банка-кредитора о намерении выдать кредит (в рублях) ТСЖ, ЖК, ЖСК или управляющей организации для проведения капитального ремонта МКД;

протокол с решением общего собрания собственников МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, получении кредита и порядке использования средств государственной поддержки.

Документы, необходимые для предоставления отчетности на получение субсидии на оплату процентов по кредиту

Предоставление отчета в ОМСУ не позднее 31 декабря года подачи заявки (лучше подать отчет заблаговременно, с точным сроком подачи отчетности можно ознакомиться в ОМСУ):

- о выполнении работ и (или) услуг по капитальному ремонту МКД;
- договор с подрядчиками на проведение работ по капитальному ремонту, в соответствии с перечнем работ, принятым на ОСС.
- форма КС-2 «Акт о приемке выполненных работ»;
- форма КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».
- кредитный договор;
- справка из банка о сумме процентов по кредиту за весь срок кредита *(не более 5 лет)*.

Как включиться в программу господдержки?

ШАГ 1.

Во-первых : нужно узнать, соответствует ли ваш дом установленным требованиям для господдержки,

Во-вторых: получить информацию в ОМСУ о форме и сроках подачи заявки, а также о перечне необходимых документов.

Шаг2. . Получить от банка предварительную оценку возможности получения кредита на проведение капитального ремонта МКД.

Шаг 3. На общем собрании собственников помещений МКД принять решения, необходимые для участия в программе господдержки, включая: а) решение о проведении капремонта общего имущества МКД , б) решение о порядке использования средств господдержки, в) решение о привлечении кредита на капремонт.

При этом решения на ОСС должны быть принятыми не менее чем 2/3 голосов.

Также должны быть приняты решения о проведении капремонта МКД:

- а) Об утверждении перечня услуг/работ по капитальному ремонту (согласно ч. 1-2, ст. 166 ЖК РФ),

- б) Об утверждении сметы расходов на проведение работ/услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД,
- в) Об утверждении срока проведения капитального ремонта,
- г) Об утверждении источников финансирования капитального ремонта, включая размер собственных средств ТСЖ, ЖК, ЖСК или собственников помещений в МКД; размер заемных (кредитных) средств, которые планируется привлечь на капитальный ремонт,
- д) О выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено на подготовку и подачу обращения на получение господдержки, участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе, подписывать соответствующие акты.

Решение о привлечении кредита на капитальный ремонт:

- 1) О получении займа (кредита) на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
- 2) Об одобрении сделки и определении существенных условий кредитного договора:
 - сумма кредита _____ рублей
 - срок пользования кредитом: _____
 - процентная ставка за пользование кредитом: _____
 - цель получения кредита: финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД (согласно утвержденному перечню работ),
 - другие существенные условия кредитного договора
- 3) Об утверждении источником погашения задолженности по кредитному договору денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Шаг 4. Получить от банка-кредитора письмо о намерении выдать кредит с указанием: цели кредита; срока кредита; размера кредита; размера годовой процентной ставки; даты окончания погашения кредита; суммы процентов за весь период кредитного договора (не более 5 лет)

Шаг 5. Собрать необходимый пакет документов и предоставить в орган местного самоуправления:

Минимальный пакет документов: обращение на участие в программе государственной поддержки

протокол общего собрания собственников с перечнем необходимых решений

письмо от банка-кредитора о намерении выдать кредит.

Шаг 6. Заключить кредитный договор с банком

подготовить пакет документов:

- протокол общего собрания собственников с решением о проведении капитального ремонта и привлечении кредита,

- выписку со специального счета,

- анкету-заявление на получение кредита

- и прочие, согласно требованиям банка

обратиться в банк с заявлением на получение кредита.

«Можно сэкономить на обслуживании кредита и получить кредитные средства в момент расчетов с подрядчиком, после завершения работ по капремонту. Как это сделать:

После одобрения кредита, получить от банка-кредитора официальное письмо с обязательством выдать кредит в течение определенного срока или заключить кредитный договор с условием отсрочки перечисления кредитных средств на специальный счет».

Шаг 7. Провести капитальный ремонт и направить отчет в ОМСУ

- Необходимо представить в ОМСУ до установленного срока, но не позднее 31 декабря года подачи заявки документы, подтверждающие:

1)выполнение работ и (или) услуг по капитальному ремонту МКД:

2)договор с подрядчиками на проведение работ по капитальному ремонту, в соответствии с перечнем работ, принятым на ОСС.

3) форма КС-2 «Акт о приемке выполненных работ»; форма КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат».

-Привлечение кредита для проведения капитального ремонта МКД:

кредитный договор;

справка из банка о сумме процентов по кредиту за весь срок кредита (*не более 5 лет*).

Шаг 8. Получить средства господдержки на возмещение части расходов на уплату процентов по кредиту

В течение 30 рабочих дней после получения уведомления от ОМСУ о выделении субсидии, ТСЖ/ЖСК/ЖК или управляющая организация должны направить в ОМСУ:

- реквизиты банковского счета (специального счета) для перечисления средств финансовой поддержки (*в соответствии с решением общего собрания собственников*);
- решение общего собрания собственников о капитальном ремонте и порядке использования средств государственной поддержки;
- справку из банка о сумме начисленных и выплаченных процентов за соответствующий период.

После получения документов ОМСУ в течение 5 рабочих дней перечисляет средства государственной поддержки на указанные счета.

«Важно!!! Перечисление субсидии осуществляется в несколько этапов (например, ежеквартально). Поэтому, по завершении очередного временного периода необходимо предоставить в ОМСУ документ, подтверждающий оплату процентов по кредиту за этот период.»

По материалам сайта Фонда ЖКХ

ЦОК ЖКХ РМЭ Михайлова Н.Х.