****

**ОСНОВЫЕ ПРАВОВЫЕ РИСКИ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ТРЕБУЮЩИЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НОРМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**17 октября 2014 года**

В таблице ниже систематизированы основные правовые риски, препятствующие развитию кредитования капитального ремонта МКД. При выявлении и анализе рисков подразумевалась базовая схема кредитования, при которой заемщиком по кредиту является ТСЖ/ЖСК/ЖК (и потенциально управляющая организация), а источником погашения кредита являются взносы собственников помещений МКД в фонд капитального ремонта, формируемый на специальном счете в банке. При этом банк кредитор и банк-держатель специального счета не обязательно могут совпадать в одном лице.

Систематизация рисков была проведена на основе информации, предоставленной членами рабочей группы Международной финансовой корпорации (IFC) по вопросам формирования гарантийного механизма кредитования капитального ремонта в многоквартирных домах.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Риск** | **Основания возникновения** | **Последствия для банка кредитора** | **Необходимые изменения в законодательство** |
| 1 | Риск ликвидации ТСЖ. | Общее собрание собственников помещений в МКД обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ч. 2, ст. 141 ЖК РФ).  ТСЖ может быть ликвидировано по решению решения суда по иску органа государственного жилищного надзора или органа муниципального жилищного контроля (пп. 2, ч. 6, ст. 20 ЖК РФ). | Потеря источника погашения кредита (в данном случае закрытие специального счета) для банка-кредитора.   * При ликвидации ТСЖ денежные средства, аккумулированные на специальном счете и принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме, не будут использованы для расчетов с кредиторами ликвидируемого ТСЖ, поскольку не входят в состав имущества ТСЖ. * При этом члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ (ч.6, ст. 135 ЖК РФ). | Предусмотреть ограничение на добровольную ликвидацию либо ликвидацию по основанию численного состава ТСЖ на период до полного погашения кредитов на капремонт |
| 2 | Риск банкротства ТСЖ. | ТСЖ может быть ликвидировано по решению суда о признании ТСЖ банкротом при наличии у ТСЖ признаков банкротства: неспособность ТСЖ исполнить обязательства перед кредиторами в течение 3-х месяцев с даты, когда такие обязательства должны быть исполнены (ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)). | Невозможность погашения кредита в рамках процедуры банкротства ТСЖ:   * В соответствии с ч. 7 ст. 175 ЖК РФ в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу. Соответственно, получение погашения требований по возврату кредита на капитальный ремонт за счет фонда капитального ремонта на специальном счете в рамках процедуры банкротства не представляется возможным. * В случае банкротства ТСЖ, в соответствии с абз.3. п.1 статьи 133 Закона о банкротстве, предусмотрено закрытие всех счетов банкрота, в том числе и специального счета. Исключение – счет для расчетов с кредиторами. * При этом члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ (ч.6, ст. 135 ЖК РФ). | * Предусмотреть запрет на банкротство ТСЖ, как некоммерческой организации. * Установить ответственность собственников МКД по обязательствам ТСЖ, которые были приняты на основании решений общих собраний собственников такого МКД |
| 3 | Риск признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. | Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт не распространяется на собственников помещений в МКД, который был признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (ч. 2, ст. 169 ЖК РФ).  В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, средства, находящиеся на специальном счете, используются на цели сноса или реконструкции этого МКД (ч. 2, ст. 174 ЖК РФ). | Если в течении срока действия кредитного договора, МКД признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в результате аварий или природных явления, то банк-кредитор фактически лишается источника погашения кредита. Кроме того, средства, находящиеся на специальном счете, направляются на снос или реконструкцию МКД, а не в счет погашения кредита. | Предусмотреть требование страхования общего имущества МКД от последствий аварий и природных явления на сумму не менее существующей задолженности и процентов на нее. |
| 4 | Риск изъятия земельного участка, на котором находится МКД, для государственных или муниципальных нужд. | Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт не распространяется на собственников помещений в МКД, в отношении которого принято решение об изъятия земельного участка, на котором находится МКД, для государственных или муниципальных нужд (ч. 2, ст. 169 ЖК РФ).  В случае изъятия земельного участка, на котором находится МКД, для государственных или муниципальных нужд, средства, находящиеся на специальном счете, распределяются между собственниками помещений в этом МКД (ч. 2, ст. 174 ЖК РФ). | Если в течение срока действия кредитного договора изымается земельный участок, на котором находится МКД, для государственных или муниципальных нужд, то банк-кредитор фактически лишается источника погашения кредита. Кроме того, средства находящиеся на специальном счете, распределяются между собственниками помещений МКД, а не в счет погашения кредита. | Предусмотреть ответственность за полное погашение кредита органа государственного управления, принимающего решение об изъятии участка |
| 5 | Риск изменения владельца специального счета. | Ч. 3, ст. 176 ЖК РФ потенциально допускает ситуацию, при которой договор специального счета, владельцем которого является ТСЖ/ЖСК, может быть расторгнут даже при наличии у этого ТСЖ/ЖСК задолженности о кредиту, привлечённому на капитальный ремонт, при условии, что кредит взят в кредитной организации, которая не осуществляет ведение спец. счета, договор обслуживания которого расторгается. | Отсутствие у банка-кредитора оснований для взыскания задолженности по кредиту у нового владельца специального счета, т.к. новый владелец специального счета не является стороной кредитного договора и соответственно, не несет обязательств то обслуживанию кредита. | Уточнить формулировку ч.3 ст. 176 ЖК РФ, убрав ссылку «в этой» кредитной организации |
| 6 | Риск отзыва лицензии / ликвидации или банкротства управляющей организации. | Начиная с 01.01.2015 управляющая организация может быть владельцем специального счета (п. 3, ч. 2, ст. 175 ЖК РФ).  Деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии (ч.1, ст. 192 ЖК РФ). | Отсутствие у банка-кредитора оснований для взыскания задолженности по кредиту.   * Предполагается, что при отзыве лицензии управляющая организация не может оставаться владельцем специального счета. В этом случае, собственники помещений в МКД должны принять решение о выборе нового владельца специального счета. Однако если управляющей организацией был привлечен кредит на проведение капитального ремонта, то договор специального счета не может быть расторгнут при непогашенной задолженности по кредиту (ч. 3, ст. 176 ЖК РФ). * Кроме того, даже при возможности замены владельца специального счета, новый владелец специального счета не является стороной кредитного договора и соответственно, не несет обязательств то обслуживанию кредита. | Необходимо предусмотреть порядок перевода специального счета и обязательств по кредитному договору третьему лицу |
| 7 | Риск прекращения договора на управление с управляющей организацией |  | Собственники не ограничены в смене управляющей организации, что создает дополнительный фактор нестабильности для банка-кредитора | Предусмотреть ограничение права собственников на смену управляющей организации до полного погашения кредитных обязательств по капремонту, оформленных по поручению собственников |
| 8 | Риски кредитной организации, в которой открыт специальный счет: снижение капитала ниже 20 млрд. руб; отзыв лицензии; банкротство |  | * Не установлены правовые последствия снижения собственного капитала банков-держателей спецсчетов ниже установленного уровня 20 млрд. руб. * Проблема перевода специального счета в новый банк с сохранением условий по обслуживанию кредита (в т.ч . право безакцептного списания) * Отдельно стоит проблема, если кредит был выдан в третьем банке, не являющимся держателем спецсчета заемщика | Предлагается ввести обязательное страхование накоплений на специальных счетах |
|  | **ДРУГИЕ ИЗМЕНЕНИЯ** | | | |
| 9 | Неопределенность прав и обязанностей между собственниками МКД и организацией, выступающей владельцем специального счета и заемщиков | * Права и обязанности владельца спецсчета в законодательстве не оговорены * ЖК РФ напрямую не закрепляет ответственность по взысканию взносов на капитальный ремонт за владельцем специального счета. * Законодательно не установлена обязанность владельца спецсчета по взысканию просроченной задолженности по взносам на капремонт | * У владельцев специального счета нет материальных ресурсов на ведение работы по сбору текущих и взысканию просроченных взносов на капремонт. * При этом существует запрет на использование на эти цели средств, поступающих в размере минимального взноса на капремонт | * Предлагается внести изменения в ЖК РФ, закрепляющие ответственность по взысканию взносов на капитальный ремонт за владельцем специального счета. * В законодательстве необходимо указать на источник финансирования для выполнения владельцами спецсчетов своих обязанностей (минимальный взнос, обязательные дополнительные взносы и т.п.) |
| 10 | Риск изменения способа формирования фонда капитального ремонта при непогашенной задолженности по кредиту на капитальный ремонт | Возможно наличие противоречия между следующими нормами ЖК:  Согласно ч. 2, ст. 173 ЖК РФ в случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.  Однако ч. 3, ст. 176 ЖК РФ потенциально допускает ситуацию, при которой собственники помещений в МКД могут изменить способ формирования фонда капитального ремонта даже при наличии непогашенной задолженности по кредиту, привлечённому на проведение капитального ремонта МКД (такая ситуация возможна, когда кредит был взят в кредитной организации, которая не осуществляет ведение специального счета, договор обслуживания которого расторгается). |  | Возможно, необходимо устранение существующих противоречий (см. предложения в п. 5) |
| 11 | Ограничения по имущественной ответственности собственников за уклонение от обязанности оплаты взносов на капремонт | В законодательстве отсутствует механизм полной имущественной ответственности собственника помещений за оплату взносов на капремонт |  | * Предлагается распространить не неплательщиков взносов на капремонт меры воздействия, применяемые к неплательщикам за коммунальные услуги * Предлагается снять ограничения по обращению взыскания не единственное жилье при наличии существенной задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт и одновременном наличии кредита на капремонт * Предусмотреть возможность внесения в реестр недвижимого имущества записи об обременении, препятствующем продаже имущества, в виде задолженности по взносам на капремонт |