

Модель кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Подготовлено в рамках направлений деятельности Фонда «Институт экономики города», на финансирование которой предоставлены средства Целевого капитала Фонда «Институт экономики города» в 2016 году

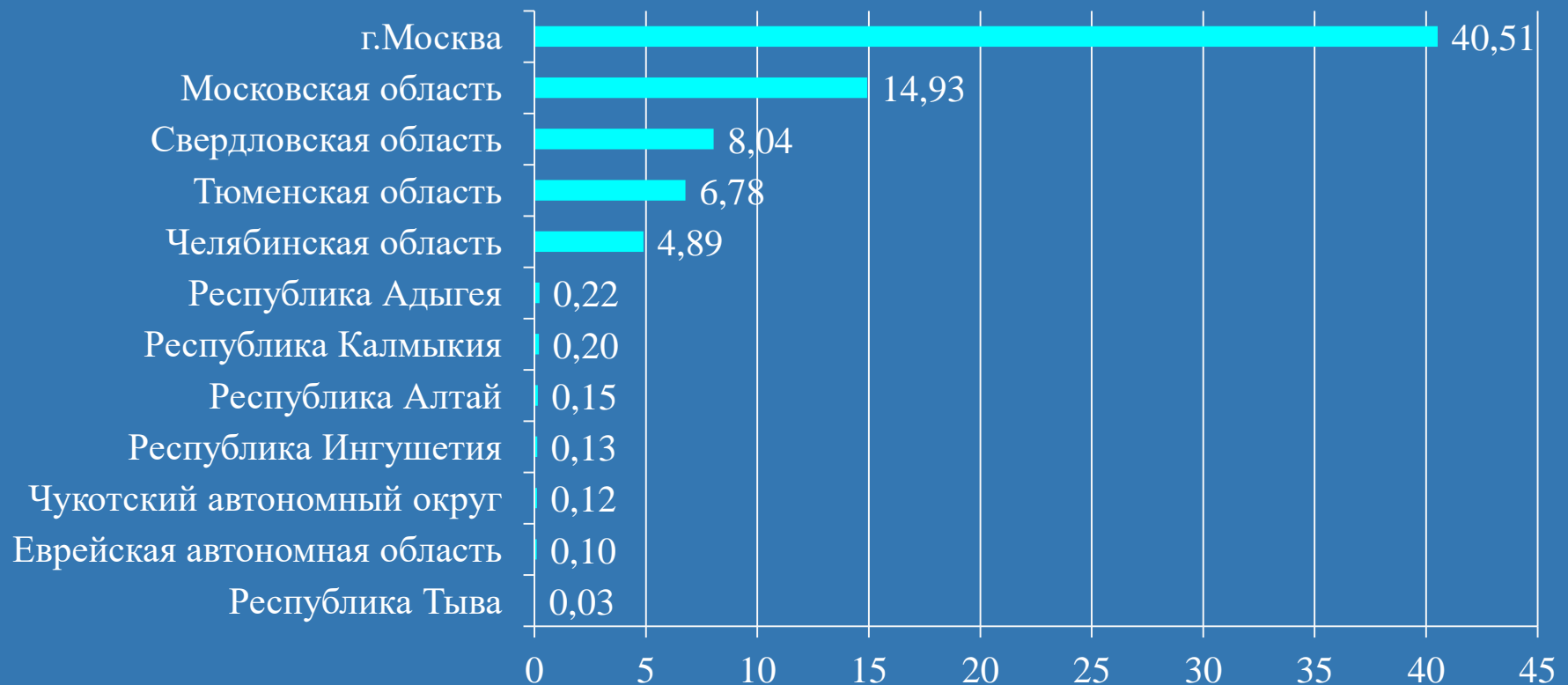
**ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»**





Ежегодные потенциальные объемы платежей за капитальный ремонт в различных регионах отличаются по размеру ставок в 15 раз: в 62 регионах ставки от 5 до 7 руб. за 1 кв. м в мес.

РФ в целом – 188 млрд руб. в год

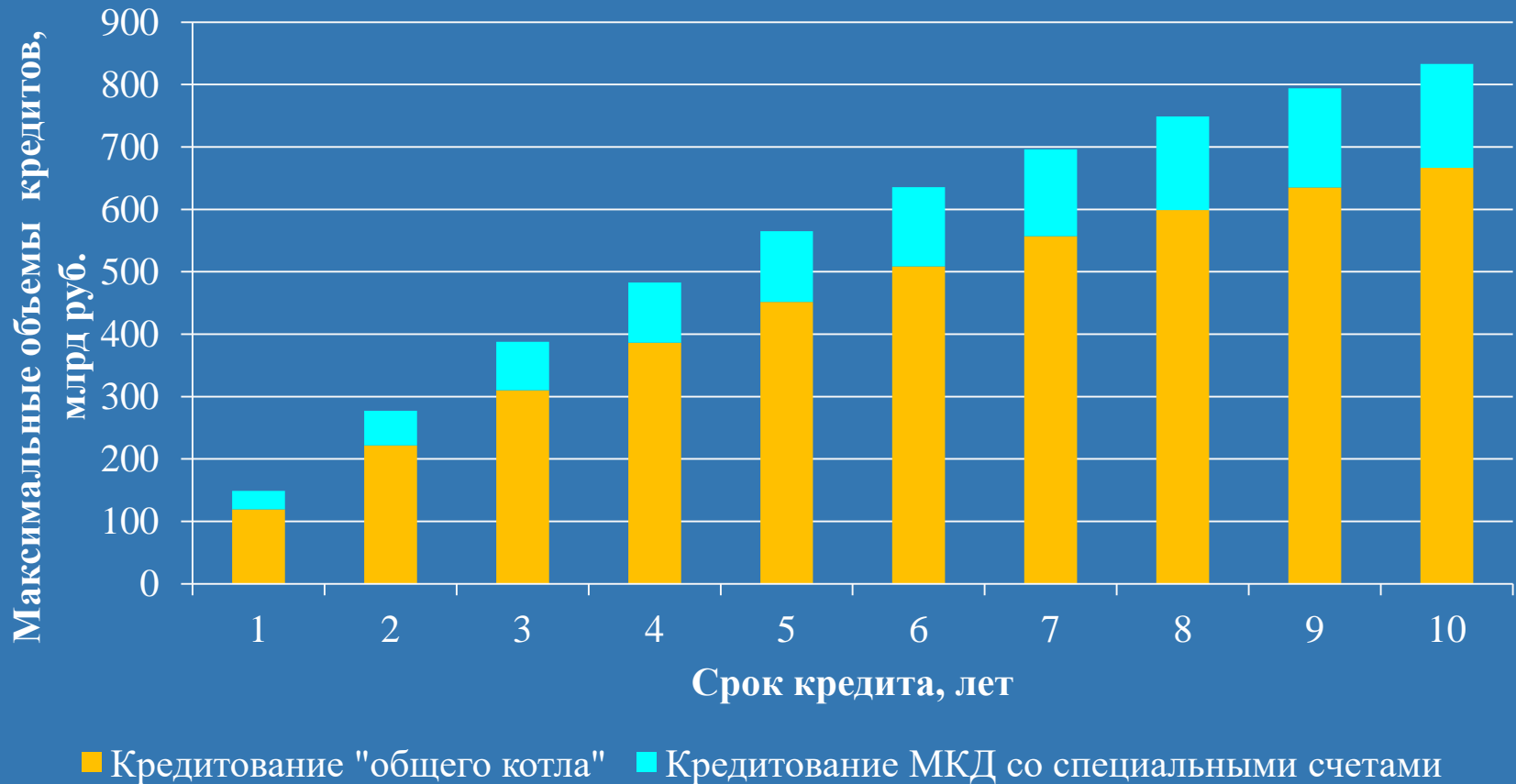


Объем потенциальных платежей за капитальный ремонт, млрд руб.

Расчеты ИЭГ: произведение общей площади жилых помещений в МКД за исключением аварийных МКД и установленной в регионе в 2016 г. ставки отчислений за капитальный ремонт (не учтены взносы с нежилых помещений); предполагается уровень собираемости 100%



Ежегодные объемы общих платежей (собираемость 85%) составляют порядка 160 млрд руб. (32 млрд руб. – на специальные счета), такие потоки способны обеспечивать потенциально объемы кредитов до 900 млрд руб. (срок кредита 10 лет)



Расчеты ИЭГ: аннуитетный кредит, ставка 12% годовых, доля МКД со специальным счетом 20%, предполагается уровень собираемости взносов 85%



Установленные ставки взносов и отсутствие накоплений позволяют привлекать кредиты на небольшой или частичный ремонт в МКД со спецсчетами

Стоимость возможного капремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений, руб.

Ставка , руб. за 1 кв. м в мес.	Срок кредита, лет									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	51	97	138	174	205	234	259	281	301	319
6	62	117	165	208	247	281	311	337	361	382
7	72	136	193	243	288	327	362	394	421	446
8	82	155	220	278	329	374	414	450	482	510
9	93	175	248	312	370	421	466	506	542	573
10	103	194	275	347	411	468	518	562	602	637
11	113	214	303	382	452	514	570	619	662	701
12	123	233	330	417	493	561	621	675	722	764
13	134	252	358	451	534	608	673	731	783	828
14	144	272	385	486	575	655	725	787	843	892
15	154	291	413	521	616	701	777	844	903	956

Расчеты ИЭГ: предполагается отсутствие первоначального взноса, ставка кредита 12% годовых, уровень собираемости взносов 85%

Привлечение кредита через 10 лет накоплений позволяет увеличить объем ремонта в 3 раза



Стоимость возможного капремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений, руб.

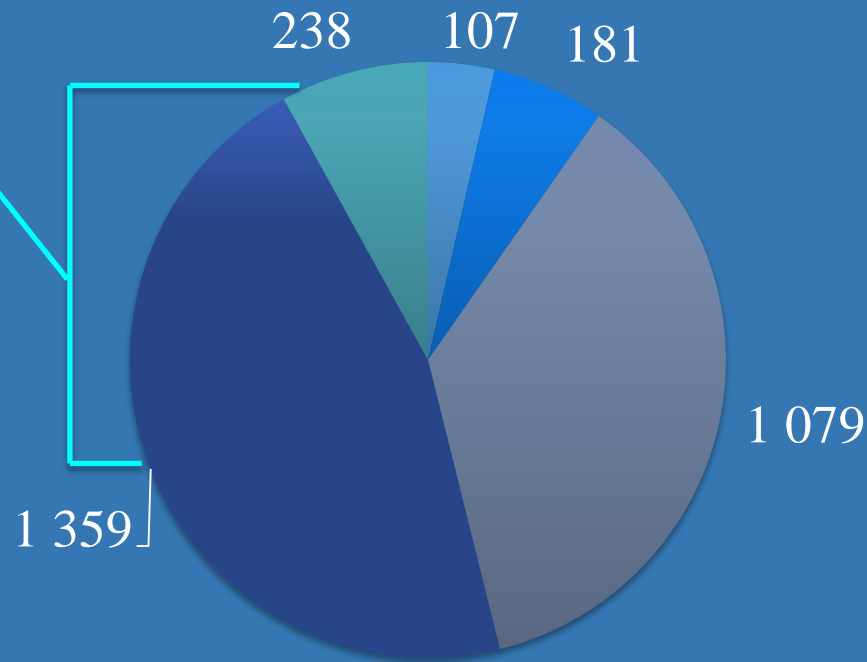
Ставка , руб. за 1 кв. м в мес.	Срок кредита									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	599	643	680	713	741	765	785	803	818	832
6	719	771	816	855	889	917	942	964	982	998
7	839	900	952	998	1037	1070	1099	1124	1146	1164
8	958	1028	1088	1140	1185	1223	1256	1285	1310	1331
9	1078	1157	1224	1283	1333	1376	1413	1446	1473	1497
10	1198	1285	1361	1425	1481	1529	1571	1606	1637	1663
11	1318	1414	1497	1568	1629	1682	1728	1767	1801	1830
12	1438	1542	1633	1710	1777	1835	1885	1927	1964	1996
13	1558	1671	1769	1853	1925	1988	2042	2088	2128	2162
14	1677	1799	1905	1995	2073	2141	2199	2249	2292	2329
15	1797	1928	2041	2138	2222	2294	2356	2409	2455	2495
Доля кредита в стоимости ремонта	8%	15%	19%	23%	26%	28%	30%	32%	33%	34%

Расчеты ИЭГ: предполагается первоначальный взнос в размере 10 лет накоплений, ставка кредита 12% годовых, уровень собираемости взносов 85%



Потенциальная целевая аудитория – кредиты на капитальный ремонт 1,6 млн МКД, построенных после 1970 г. (в т.ч. 736 тыс. МКД в регпрограммах, из них порядка 147 тыс. со спецсчетами). Типичный размер кредита на ремонт 5-этажки– 450-750 тыс. руб. (в Москве до 4 млн руб.) при сроке 5 лет

Потенциальные
объекты
кредитования



■ до 1920 года

■ 1921-1945 гг.

■ 1946-1970 гг.

■ 1971-1995г.г.

■ после 1995 года

Количество многоквартирных домов по годам постройки, тыс. единиц

Основные отличия кредитования капитального ремонта от стандартных потребительских кредитов



Характеристика	Стандартный потребительский кредит	Кредит на капитальный ремонт
Заемщик	Физическое лицо (максимум 2 созаемщика)	1) ТСЖ, ЖСК, уполномоченное общим собранием лицо 2) Управляющая компания
Источник погашения кредита	Доходы заемщика	1) Обязательные взносы собственников помещений (которые не являются заемщиком) 2) Доходы управляющей компании от предоставления услуг по проведению капитального ремонта
Оценка кредитного риска	Доходы и кредитная история заемщика	Оценка собираемости взносов на капитальный ремонт (зависят от доходов собственников по отдельности)
Обеспечение	Без залога (мелкие объекты кредитования) Залог заемщиком объекта кредитования (недвижимость, авто) Поручительство третьего лица	Без залога (мелкие кредиты) Залог прав по договору спецсчета или денежных средств на спецсчете (залогодатель – собственники помещений/потребитель) – ст. 358.9-358.14 ГК РФ, ст. 175 ЖК РФ Поручительство/гарантия третьих лиц (собственники, ТСЖ, ЖСК, специальный гарант/поручитель) §§ 5-6 ГК РФ Обеспечительный платеж от третьих лиц (собственники, ТСЖ, ЖСК) - § 8 ГК РФ



Базовые подходы концепции кредитования капитального ремонта МКД

- ❖ **Спрос на кредиты сегментирован:** по размерам и состоянию дома, по уровню собираемости, по уровню волатильности сборов, по уровню ставок взносов
- ❖ **Максимально широкая линейка** кредитных продуктов для разных МКД и разных заемщиков, в том числе:
 - заемщик ТСЖ, ЖСК, УК, уполномоченное лицо — владелец спецсчета или нет
 - с залогом и без залога
 - с гарантией и без гарантии
 - с открытием счета эскроу и без открытия такого счета



Ключевые проблемы кредитования капремонта, требующие решения (1)

Характеристика кредитного продукта	Проблема	Решение
Заемщик	Собственники помещений в МКД владеют денежным потоком, из которого погашается кредит, но не могут выступать как созаемщики ТСЖ, ЖСК, УК, уполномоченное лицо не владеют денежным потоком, из которого погашается кредит	1) Предусмотреть возможность получения группового кредита собственниками 2) Кредитование УК как бенефициара по счету эскроу, на который поступают денежные средства со спецсчета. Счет эскроу открывается на конкретный проект по капитальному ремонту и закрывается после оплаты ремонта, погашения кредита. Смена должника после завершения работ по капремонту. 3) Кредитование ТСЖ, ЖСК как владельца спецсчета. Смена должника после завершения работ по капремонту.
Оценка кредитного риска	Отсутствие достаточной истории взносов, отсутствие кредитной истории (типично для новых продуктов)	Усиление обеспечения Расчет максимально возможного кредита исходя из определенного процента потока взносов (например, 60 или 80%) Анализ собираемости платы за ЖКУ
Обеспечение	Обеспечением могут быть права по договору спецсчета или денежные средства на спецсчете Не ясна надежность такого обеспечения и процедура реализации обеспечения Также возможны: поручительства собственников/ТСЖ, обеспечительный платеж собственников/ТСЖ	Урегулировать процедуру предоставления в залог прав по договору спецсчета или денежных средств на спецсчете, обращения взыскания на заложенные права Ввести в систему сильного гаранта/поручителя для обеспечения распределения рисков в системе и предоставления гарантий/поручительств за плату (страхование кредитного риска на рынке кредитования капремонта)



Ключевые проблемы кредитования капремонта, требующие решения (2)

Характеристика кредитного продукта	Проблема	Решение
Ответственность	При отсутствии группового кредита отсутствует солидарная ответственность по кредиту плательщиков взносов – собственников помещений в МКД. Заемщик не может нести полную ответственность, так как не является собственником денежных средств на спецсчете.	Предусмотреть возможность получения группового кредита собственниками, а также пределы ответственности собственников в случае такого кредита (если такой кредит вообще нужен), отдельных других случаев. Предусмотреть пределы ограниченной ответственности заемщика (ТСЖ, ЖСК, УК).
Возврат кредита	Возврат кредита осуществляется дольше, чем оказание услуг заемщиком (УК).	Урегулировать вопрос смены должника в момент закрытия актов приемки работ по капремонту или в момент смены УК, прекращения деятельности ЖСК, ТСЖ (если они – заемщик) или запрет на смену до погашения кредита (возможно только в отношении УК). Установить переход долга в момент закрытия актов по работам от УК к собственникам помещений в МКД в силу закона, установить ответственность каждого собственника в пределах доли в праве на общее имущество.



Модель кредитования капитального ремонта с предоставлением гарантии: заемщик – Подрядчик





Модель кредитования капитального ремонта с предоставлением гарантии: заемщик – владелец спецсчета ТСЖ/ЖСК/УК



Пример системы гарантий по кредитам малому и среднему бизнесу - 1



АО «Корпорация МСП» совместно с АО «МСП Банк» и сетью партнеров региональных гарантов (РГО) предлагает следующие гарантии по кредитам в партнерских банках:

- Прямая гарантия для обеспечения кредитов на исполнение контрактов
- Прямая гарантия для инвестиций
- Прямая гарантия для застройщиков
- Прямая гарантия для обеспечения финансирования индустриальных парков
- Прямая гарантия для обеспечения кредитов для неторгового сектора с целью пополнения оборотных средств
- Прямая гарантия для обеспечения выданных кредитов
- Прямая гарантия для обеспечения реструктурируемых/рефинансируемых кредитов
- Прямая гарантия, выдаваемая совместно с поручительством РГО (согарантия)
- Прямая гарантия для обеспечения кредитов предприятиям, зарегистрированным в республике Крым и/или городе федерального значения Севастополь
- Прямая гарантия для Дальнего Востока и моногородов, выдаваемая совместно с поручительством РГО (согарантия для Дальнего Востока и моногородов)
- Контргарантия
- Синдицированная гарантия



Пример системы гарантий по кредитам малому и среднему бизнесу - 2

- Гарантийный случай: просрочка исполнения Заемщиком (Принципалом) обязательства вернуть полностью или частично денежную сумму, полученную по Кредитным договорам или иным договорам кредитного характера, в течение более чем 90 дней
- Разные условия гарантии в зависимости от сегмента (суммы запрашиваемой гарантии – массовый (до 15 млн руб.), малый (от 15 до 50 млн руб., средний (более 50 млн руб.); целей получения кредита; характера деятельности субъекта МСП; географии
- Безотзывная гарантия на не более 70% долга
- Срок: от 40 до 184 месяцев
- Вознаграждение: 0,75%-1,25% годовых от суммы гарантии за весь срок действия гарантии
- Сумма гарантии: по решению коллегиального органа



Гарантия по кредиту на капитальный ремонт – вопросы для решения

- ❖ Модель организации системы гарантий по кредитам на капремонт (с учетом опыта гарантий малому и среднему бизнесу)
- ❖ Основные составляющие стандарта предоставления гарантий: требования к кредиту, заемщику, проекту ремонта, финансовой устойчивости потока взносов, срокам гарантии, суммам гарантии, вознаграждению за предоставление гарантии
- ❖ Важно учесть особенности в части форм обеспечения по таким кредитам, а также в части отношений заемщик-потребитель (реальный должник)



Гарантия по кредиту на капитальный ремонт - 1

- ❖ **Гарантия** обеспечивает покрытие дефицита средств на счете эскроу для погашения задолженности по кредиту, если просрочка платежей (полностью или частично) превышает 90 дней, в размере установленного гарантийного лимита (например, не более 50% кредита)
- ❖ В целях ограничения оппортунистического поведения собственников помещений (после оплаты гарантии появляется стимул не вносить взносы на капитальный ремонт) предлагается предусмотреть право регресса по гарантии (или уступки прав кредитора, прав на заложенные права) пропорционально уплаченной гарантом сумме
- ❖ Требование о получении гарантии не должно быть обязательным для всех кредитов, а должно распространяться только на кредиты с низким первоначальным взносом и относительно большие кредиты, когда залоговое обеспечение недостаточно гарантирует возвратность средств. В других случаях достаточным обеспечением должен являться залог денежных прав на взносы на капитальный ремонт/прав по договору спецсчета



Гарантия по кредиту на капитальный ремонт - 2

- ❖ **Требования к заемщику, кредиту, процессам накопления взносов на капремонт, решениям по поводу общего имущества:**
 - финансовое состояние и кредитная история заемщика
 - репутации заемщика – управляющей компании на рынке по управлению жилищным фондом
 - уровень собираемости взносов на капитальный ремонт
 - минимальный первоначальный взнос (в % от стоимости ремонта)
 - максимальное значение отношения затрат на ремонт к оценке стоимости здания для контроля адекватности суммы общих затрат на ремонт или требование независимого аудита здания, правильность и достоверность составленной сметы
 - требования к страхованию общего имущества до погашения кредита (в целях сокращения риска возникновения дополнительных затрат на проведение ремонта в связи с непредвиденными обстоятельствами и сокращением денежного потока на погашение кредита)
 - минимальное значение отношения суммы средств на специальном счете к затратам на ремонт и к сумме кредита
 - максимальные значения показателя отношения платежей по кредиту и доходов заемщика в целях ограничения кредитного риска
 - сумма средств на спецсчете, наличие дополнительно установленных взносов, наличие субсидий, показатель собираемости платежей, скорость накопления платежей;
 - требования к периоду накопления и периоду погашения (в зависимости от уровня собираемости);
 - требования к схеме организации кредита
 - требования к форме обеспечения, к условиям обращения взыскания
 - требования к условиям договора управления, договора на оказание услуг по капремонту до погашения кредита
 - требования к условиям смены должника (в случае прекращения деятельности УК по договору)
 - требования к условиям изменения способа управления общим имуществом, к принятию решений по поводу расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества (других расходов) до погашения кредита
 - требования к определению лица, имеющего право выставлять счета, пени, осуществлять взыскание задолженности

Возможные модели системы гарантий по кредитам на капремонт



- ❖ Создание нового продукта «Гарантия по кредитам на капитальный ремонт многоквартирного дома» в рамках системы гарантий для малого и среднего бизнеса (для заемщиков, не являющихся субъектами малого и среднего бизнеса)
- ❖ Федеральная гарантийная организация + сеть региональных гарантийных организаций (независимых от федеральной) – по аналогии с системой поддержки малого и среднего бизнеса в России
- ❖ Федеральная гарантийная организация + сеть территориальных отделений организации в субъектах РФ
- ❖ Горизонтальная сеть региональных гарантийных организаций
- ❖ Горизонтальная сеть муниципальных гарантийных организаций



Критерии выбора модели системы гарантий

Выбор той или иной модели зависит от следующих факторов:

- ❖ требования к необходимому страховому портфелю (объем в денежном выражении, территориальное покрытие (что влияет на размер комиссии за гарантии через распределение рисков)
- ❖ необходимости распределения всех принятых по гарантиям обязательств между гарантами разного уровня (например, часть рисков принимает муниципальный гарант, часть – региональный, часть – федеральный)
- ❖ оптимальная организация процессов выдачи, сопровождения, исполнения гарантий
- ❖ координация деятельности гарантийных организаций
- ❖ организация процессов реализации права кредитора при переходе такого права от банка к гарантийной организации по договору уступки такого права или права регресса в случае наступления гарантийного случая

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ