

Алексей ЩЕГЛОВ

Кредит — двигатель ремонта

Банковские ссуды могут ускорить процесс обновления жилого фонда

Предварительные итоги реализации программы капитального ремонта свидетельствуют, что она уже приносит реальные результаты. Так, за два последних года удалось существенно увеличить число ремонтируемых домов, а уровень собираемости взносов в конце 2016 года превысил 83% и продолжает увеличиваться. Вместе с тем в системе обнаружилось некоторые проблемы и ограничители. Главная из них — взносы на капремонт, установленные во многих регионах, не имеют достаточного экономического обоснования. Более чем в 60 регионах размер взноса составляет от 5 до 7 рублей за один квадратный метр общей площади, этого недостаточно для финансирования всех необходимых работ по капитальному ремонту. Даже в Москве, где тариф составляет 15 рублей за кв. метр, собранных денег не хватает для полноценного финансирования программы. Вместе с тем делать ремонт надо. И одним из возможных направлений развития может стать внедрение различных моделей кредитования. Одну из них предлагают реализовать эксперты Института экономики города (ИЭГ).

Как полагает исполнительный директор института Татьяна Полиди, целесообразнее развивать рынок кредитования капремонта тех домов, жители которых платят не в «общий котел», а накапливают средства на специальных счетах. Сейчас на такие спецсчета перечисляют взносы жители примерно 20% многоквартирных домов. А всего, по оценкам ИЭГ, потенциальная «целевая аудитория» программ кредитования капремонта составляет 1,6 млн многоквартирных домов, построенных после 1970 года.

Некоторые банки уже готовы реализовать пилотные проекты по финансированию капремонта, хотя пока массового развития практика выдачи таких кредитов не получила. Так, одна из проблем, которая мешает развитию кредитования капремонта, заключается в том, что денежным потоком, из которого погашается кредит, владеют собственники помещений в МКД. Однако они не могут выступать в качестве созаемщиков. Заемщиками могут быть ТСЖ, ЖСК или управляющая компания, которые формально могут быть лишь владельцами спецсчета, но не средств на нем. Для банков это — дополнительный риск. Но проблему, в принципе, можно

Справочно

■ Типичный размер кредита в рамках модели ИЭГ на ремонт пятиэтажки — 450-750 тыс. рублей (в Москве — до 4 млн рублей) при сроке кредита 5 лет. В качестве обеспечения по кредиту могут использоваться права по спецсчету или денежные средства на спецсчете. Это позволит сократить риски банков и жильцов и сделать кредиты на капремонт более доступными.



решить, например, с помощью открытия счетов-эскроу. Он открывается под конкретный проект по капитальному ремонту и закрывается после оплаты ремонта, погашения кредита, давая, таким образом, дополнительные гарантии как банкам, так и собственникам жилья (оплата услуг по капремонту производится после выполнения и приемки работ, которые проводятся за счет кредита). И главное — жильцы получают возможность провести ремонт раньше.

Уже есть банки, которые готовы кредитовать собственников. Их менеджеры считают, что постоянный денежный поток сборов на капремонт — это достаточный страховочный фактор в случае любых юридических и финансовых осложнений. По данным ИЭГ, сегодня ежегодные объемы платежей граждан по капремонту

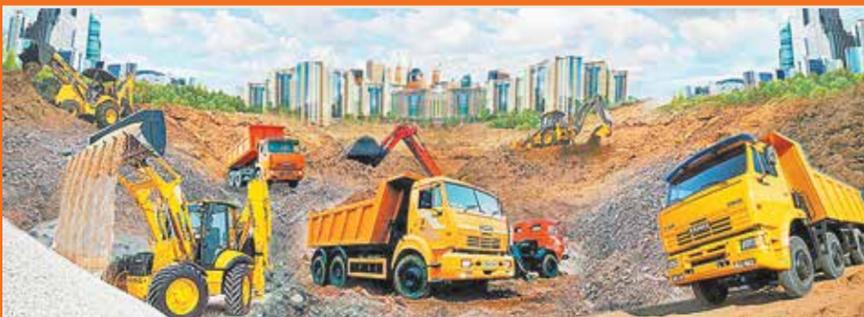
составляют примерно 188 млрд рублей. Такие денежные потоки могут служить обеспечением кредитов на сумму до 900 млрд рублей при среднем сроке кредита в 10 лет. Конечно, ситуация в регионах очень разная, но в экономически сильных субъектах, например, в Москве, объем платежей составляет 40,5 млрд рублей, а еще в четырех регионах — от 5 до 15 млрд рублей (Московская, Свердловская, Тюменская и Челябинская области). Это достаточно большие средства, на их базе можно строить кредитование капремонта. «Расчеты показывают, что привлечение кредита через десять лет накопленный позволяет увеличить объем ремонта в три раза», — резюмирует Татьяна Полиди. А это — привлекательная цель, достижение которой стоит усилий со стороны всех заинтересованных сторон.

Самый удобный сервис по заказу СПЕЦТЕХНИКИ В РОССИИ «КАРТАИНФО»



«КАРТАИНФО» — это самый быстрый поиск свободной спецтехники в любом городе Российской Федерации.

- Заказать технику можно через смартфон (Android или iOS) или на сайте сервиса kartainfo.ru
- Бесплатная и удобная регистрация.



Компания «КАРТАИНФО» поздравляет своих партнеров и всех работников строительной отрасли с наступающим 2017 годом! Желаем крепкого здоровья вам и вашим близким, счастья и успехов в жизни!

С уважением, коллектив сервиса «КАРТАИНФО»

Контакты — сайт: kartainfo.ru; e-mail: info@kartainfo.ru; тел.: 8-800-505-05-91 (звонок бесплатный)



С Новым годом!

Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с наступающим Новым 2017 годом и светлым праздником Рождества Христова!

Проводя уходящий год, по традиции мы подводим его итоги, с большой надеждой строим планы на будущее, веря в себя и свой коллектив.

Пусть наступающий год будет для всех удачным и плодотворным, годом новых возможностей, наполненным яркими событиями и добрыми делами.

Надеемся, что наше сотрудничество будет успешным и надежным, направленным на взаимопонимание!

Желаю здоровья, мира, добра и благополучия вам и вашим близким!

Генеральный директор Саморегулируемых организаций Союзов «Строители Урала» и «Проектные организации Урала».

V. A. Sherenyev В. А. Шереньев

