

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ПРОДВИЖЕНИЕ МОДЕЛИ ПОДДЕРЖКИ НА
РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ КРЕДИТОВАНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА
Фонда «Институт экономики города»)**

Москва 2016

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. Оценка основных параметров общей финансовой модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.....	9
1.1. Оценка общего объема финансовых ресурсов в системе обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов.....	9
1.2. Оценка потенциального объема рынка кредитования капитального ремонта.....	10
1.3. Оценка кредитоспособности собственников помещений в многоквартирных домах.....	12
Раздел 2. Модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе под гарантии (поручительство) специализированных гарантийных агентств.....	16
2.1. Модель кредитования капитального ремонта с привлечением кредита владельцем специального счета по решению собственников помещений в многоквартирном доме.....	17
2.2. Модель кредитования капитального ремонта с предоставлением кредита подрядной организации, не являющейся владельцем специального счета.....	25
2.3. Риски и барьеры кредитования капитального ремонта.....	30
Раздел 3. Предложения по моделям создания специализированных гарантийных агентств по поддержке кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.....	38
3.1. Определение страхового случая.....	38
3.2. Предложения по возможным моделям гарантийных агентств.....	41
3.3. Основные составляющие стандарта предоставления гарантий (поручительств).....	42
Раздел 4. Предложения по развитию законодательства, обеспечивающего кредитование капитального ремонта многоквартирных домов.....	45
4.1. Разработка предложений по внесению изменений в законодательство.....	45
4.2. Участие в обсуждении и подготовка заключений по проектам законодательных и нормативных правовых актов.....	73

Выводы	76
ПРИЛОЖЕНИЯ	79
Приложение 1	79
Приложение 2	83
Приложение 3	87
Приложение 4	104
Приложение 5	106
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	112

Введение

Региональные системы капитального ремонта, основанные на финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах, начали функционировать в 2014 году. Стратегией развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (далее – Стратегия)¹ определено, что цель государственной политики в сфере капитального ремонта многоквартирных домов – создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) с постепенным переходом от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.

Задачу повышения эффективности функционирования созданных региональных систем капитального ремонта планируется решать путем привлечения дополнительных источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, прежде всего, за счет развития кредитования капитального ремонта многоквартирных домов. Доступ к кредитным ресурсам – одно из важнейших условий успешного функционирования модели «специальный счет».

Согласно Стратегии развитие механизмов кредитования является одной из приоритетных задач в рамках развития региональных систем капитального ремонта, а также имеет важное социальное значение.

В Стратегии указывается, что:

– повысить доступность и привлекательность кредитов на капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирных

¹ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р.

домах позволит государственная поддержка таких собственников в виде субсидирования процентной ставки и субсидирования части самого кредита;

– в целях снижения коммерческих рисков, снижения стоимости кредитов и увеличения их сроков будут применяться механизмы рефинансирования кредитов, выданных на капитальный ремонт многоквартирных домов;

– в качестве основного обеспечения по кредиту на капитальный ремонт многоквартирных домов рассматриваются платежи собственников помещений, обязательные в силу закона; в качестве дополнительного обеспечения предусматривается использование государственных и муниципальных гарантий при условии, если соответствующие меры поддержки предусмотрены соответствующими бюджетами.

В настоящее время лишь несколько банков заявили о наличии (или разработке) кредитного продукта для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов с использованием специальных счетов в качестве источника погашения кредитов. Кредиты на капитальный ремонт пока не предоставляются, за исключением немногочисленных кредитов товариществам собственников жилья (далее – ТСЖ) в Ростовской области, выданных ПАО КБ «Центр-Инвест»², и одного кредита ПАО «Банк «Возрождение».

Тема стимулирования и развития кредитования капитального ремонта многоквартирных домов широко обсуждалась в 2015-2016 годах, в том числе на уровне Правительства Российской Федерации, Минстроя России. В числе возможных мер поддержки обсуждаются: субсидирование процентной ставки по кредиту, привлеченному на капитальный ремонт;

² Кредитование капитального ремонта банком «Центр-Инвест» основано на опыте кредитования ТСЖ для внедрения энергосберегающих технологий в рамках сотрудничества банка с Международной Финансовой Корпорацией (IFC) по реализации программы «Энергоэффективность в сфере ЖКХ». Источник: <http://www.centrinvest.ru/ru/biz/investicii-v-energoberezhnie>.

предоставление субсидий на проведение капитального ремонта, финансируемого за счет кредита; возможность распространения на ТСЖ, управляющие организации при проведении ими капитального ремонта мер поддержки, предусмотренных в настоящее время для субъектов малого предпринимательства и другие.

Эксперты Фонда «Институт экономики города» (далее – ИЭГ) после дополнения Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» принимали активное участие в публичных и экспертных обсуждениях³ вопросов развития кредитования капитального ремонта, придерживаясь позиции, что способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете может успешно реализоваться только при создании системы кредитования капитального ремонта.

В 2015 году в рамках работ, финансируемых за счет средств Целевого капитала ИЭГ, была разработана концепция кредитования капитального ремонта многоквартирных домов. В 2016 году ИЭГ была продолжена работа по продвижению системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на специальных счетах, в части доработки механизмов поддержки на региональном уровне кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

В рамках данного направления деятельности ИЭГ в 2016 году были проведены следующие работы:

1. Доработка подготовленной ИЭГ в 2015 г. общей финансовой модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, в

³ Экспертная деятельность проводилась в рамках рабочей группы Минстроя России по реализации пилотных проектов кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, а также рабочей группы Международной Финансовой Корпорации (IFC) по развитию кредитования капитального ремонта многоквартирных домов. Эксперт ИЭГ И.В. Генцлер принимала участие в их деятельности.

том числе с учетом предложения по созданию на региональном уровне специализированных финансовых агентств по поддержке кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

2. Подготовка рекомендаций по использованию на региональном уровне модели по созданию специализированных финансовых агентств, предоставляющих поручительства по кредитам (займам) на цели капитального ремонта многоквартирных домов.

3. Подготовка проектов нормативно-правовых актов, направленных на развитие системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

4. Обсуждение предлагаемой общей финансовой модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов с представителями субъектов Российской Федерации, городов, банков, Минстроем России, Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд ЖКХ), другими экспертами.

Настоящий аналитический отчет содержит результаты проведенной работы.

Предлагаемая ИЭГ общая финансовая модель кредитования капитального ремонта многоквартирных домов включает:

– оценку общего объема финансовых ресурсов в системе обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов (параграф 1.1 раздела 1);

– оценку потенциального объема рынка кредитования капитального ремонта и кредитоспособности собственников помещений в многоквартирных домах (параграфы 1.2 и 1.3 раздела 1);

– модели (организационно-финансовые схемы) кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе под гарантии специализированных гарантийных агентств (параграфы 2.1 и 2.2 раздела 2);

– описание основных рисков и барьеров кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, а также предложения по их устранению или снижению (параграф 2.3 раздела 2).

Предложения ИЭГ по возможным моделям создания специализированных гарантийных агентств по поддержке кредитования капитального ремонта многоквартирных домов приведены в разделе 3 настоящего аналитического отчета, а предложения по развитию законодательства, обеспечивающего кредитование капитального ремонта многоквартирных домов, - в разделе 4 настоящего аналитического отчета.

Краткое изложение результатов обсуждения предлагаемой общей финансовой модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов с представителями субъектов Российской Федерации, городов, банков, Минстроем России, Фондом ЖКХ, другими экспертами приведено в приложении 5.

Раздел 1. Оценка основных параметров общей финансовой модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

1.1. Оценка общего объема финансовых ресурсов в системе обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов

Оценка общего объема финансовых ресурсов в системе обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов проведена на основании статистических данных об общей площади жилых помещений в многоквартирных домах⁴ (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными) и установленных в субъектах Российской Федерации минимальных размерах взносов на капитальный ремонт.

Общий объем средств, формируемых за счет установленных обязательных взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, в целом по стране в 2016 году должен составить порядка 188 млрд руб. (при уровне собираемости 100%). Объем формируемых за год средств существенно варьируется по субъектам Российской Федерации как в силу различий в площади многоквартирного жилищного фонда, так и различий в установленных ставках взносов на капитальный ремонт: от 33 млн руб. в Тыве до 40 млрд руб. в Москве (см. приложение 1). Максимально объем финансовых ресурсов по регионам различается в 1226 раз (за счет различий в площади жилищного фонда – в 81,8 раза и за счет различий в ставках взносов на капитальный ремонт – в 15 раз) (см. рисунок 1.1).

⁴ Не учитывалась площадь нежилых помещений в многоквартирных домах.



Рисунок 1.1 Потенциальный объем средств, ежегодно формируемых в субъектах Российской Федерации за счет взносов на капитальный ремонт

1.2. Оценка потенциального объема рынка кредитования капитального ремонта

Оценка потенциального объема рынка кредитования капитального ремонта проведена при следующих допущениях: средний уровень собираемости платежей на капитальный ремонт – 85%; доля многоквартирных домов, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальном счете – 20%; тип кредита - аннуитетный кредит; годовая процентная ставка по кредиту – 12%.

Согласно проведенным расчетам:

– объем формируемых средств в 2016 году достигнет примерно 160 млрд руб. в год, или 13,3 млрд руб. в месяц (для сравнения – максимальные объемы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в период активной работы Фонда ЖКХ (2008-2012 гг.) составляли 120-130 млрд руб. в год);

– денежный поток платежей на капитальный ремонт в размере 13,3 млрд руб. в месяц может обеспечивать от 149 млрд руб. коротких (на срок 1 год) до 833 млрд руб. длинных (на срок 10 лет) кредитов (см. рисунок 1.2).

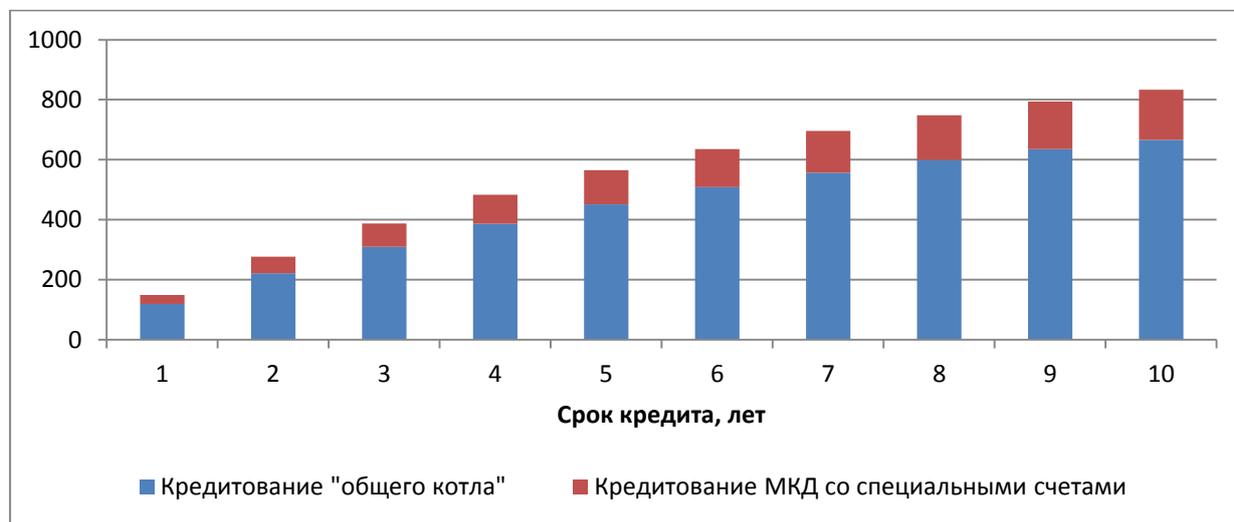


Рисунок 1.2 Максимальные объемы рынка кредитования капитального ремонта многоквартирных домов в России в зависимости от срока кредита, млрд руб.

Такие максимальные объемы кредитования могут быть реализованы при условии, если все 100% многоквартирных домов будут отремонтированы за счет кредитов. Учитывая, что около 80% многоквартирных домов в настоящее время находятся в системе регионального оператора⁵ (финансирование ремонта за счет средств «общего котла»), потребность в кредитах возникает у собственников помещений в многоквартирных домах со специальными счетами, на которых аккумулируется порядка 32 млрд руб. в год.

Соответственно, исходя из постоянного денежного потока взносов в размере 2,7 млрд руб. в месяц, который может направляться на погашение кредита, потенциальный объем кредитования капитального ремонта домов, в которых открыты специальные счета, составляет от 30 млрд руб. (кредиты на срок 1 год) до 167 млрд руб. (кредиты на срок 10 лет).

⁵ Данные Минстроя России.

Учитывая, что примерно половина таких домов построена после 1970 года и именно такие дома являются потенциальными объектами кредитования, можно оценить потенциал кредитования при среднем сроке кредита 5 лет примерно в объеме 100-120 млрд руб. При допущении, что в течение ближайших пяти лет во всех таких домах будет принято решение провести капитальный ремонт за счет кредитов, ежегодный объем кредитов может составить порядка 20-24 млрд руб.

1.3. Оценка кредитоспособности собственников помещений в многоквартирных домах

Проведены сценарные расчеты кредитоспособности собственников помещений в многоквартирных домах (см. приложение 2). В сценарных расчетах использованы следующие допущения: средняя рыночная процентная ставка (по аналогии со ставкой, характерной для ипотечных кредитов) – 12% годовых; средний показатель собираемости взносов – 85%; размер общей площади помещений в одном многоквартирном доме – 6,3 тыс. кв. м (средняя площадь 2-х подъездного 14-этажного дома серии П-44Т), в том числе 5,8 тыс. кв. м жилых помещений, 0,5 тыс. кв. м нежилых помещений. Максимальные размеры кредитов рассчитаны при сроках накоплений первоначального взноса 0, 5 и 10 лет.

Согласно проведенным расчетам (см. приложение 2, таблицу П 2.1), максимальная сумма кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома в зависимости от ставки взноса и срока кредита варьируется от 300 тыс. руб. (при ставке 5 руб./кв. м и сроке кредита 1 год) до 5,6 млн. руб. (при ставке 15 руб./кв. м и сроке кредита 10 лет).

При привлечении кредита без первоначальных накоплений⁶ могут быть проведены только небольшие или частичные ремонты: в зависимости от установленной ставки взноса на капитальный ремонт и срока кредита

⁶ Условный расчет, кредитор вряд ли согласится на представление такого кредита.

стоимость ремонта составит от 51 руб./кв. м (при ставке 5 руб./кв. м и сроке кредита 1 год) до 956 руб./кв. м (при ставке 15 руб./кв. м и сроке кредита 10 лет) (см. приложение 2, таблицу П 2.3).

Предварительные накопления на специальном счете до привлечения кредита позволяют проводить ремонты со стоимостью в 3-10 раз больше. Так, после 10 лет накоплений взносов удельная стоимость капитального ремонта может достигать от 599 руб./кв. м (при ставке 5 руб./кв. м и сроке кредита 1 год) до 2495 руб./кв. м (при ставке 15 руб./кв. м и сроке кредита 10 лет). Доля кредита в стоимости капитального ремонта при этом составляет от 8 до 34% (см. приложение 2, таблицу П 2.7).

Максимальные по размеру кредиты могут быть привлечены на капитальный ремонт многоквартирных домов в Москве, где установлен самый высокий размер взноса на капитальный ремонт (15 руб./кв. м). Предварительные накопления и привлечение долгосрочного кредита позволяют проводить ремонты со стоимостью, сопоставимой со стоимостью капитального ремонта в рамках адресных региональных программ, софинансируемых за счет средств Фонда ЖКХ⁷.

Установленные в большинстве регионов ставки взносов на капитальный ремонт на уровне 5-7 руб./кв. м (более 60 регионов) позволяют привлечь кредиты в максимальном размере от 1,7 до 2,6 млн. руб. (при сроке кредита 10 лет) и, соответственно, проводить только недорогие ремонты.

Если ограничить целевую группу потенциальных объектов кредитования только многоквартирными домами, построенными после 1970 г., максимальное количество таких потенциальных объектов составит примерно 1,6 млн. многоквартирных домов, в том числе 16,5 тыс. в Москве. Учитывая, что в настоящее время примерно в 20%

⁷ В период наибольшей активности Фонда ЖКХ (2008 - 2012 гг.) вложения в капитальный ремонт многоквартирных домов составляли в среднем 3-4 тыс. руб. в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

многоквартирных домов открыты специальные счета, то уже сегодня потенциальное количество кредитов на капитальный ремонт составляет 320 тысяч. При условии увеличения взносов на капитальный ремонт или выделения государственных, муниципальных субсидий на капитальный ремонт потенциальное количество кредитов может увеличиться.

Сравнивая кредиты на капитальный ремонт многоквартирных домов с ипотечными кредитами, можно отметить, что потенциальный размер кредита на капитальный ремонт в среднем сопоставим с размером ипотечного кредита. Так, средний ипотечный кредит на приобретение жилья в России составляет порядка 2 млн. рублей при сроке 15 лет. Проведенные расчеты показали, что при сроке кредита 10 лет кредит на капитальный ремонт дома площадью 5,8 тыс. кв. м при минимальной ставке взноса 5 руб./кв. м в месяц составляет 1,9 млн. руб., а при максимальной ставке в 15 руб./кв. м в месяц – 5,6 млн. руб., то есть в 3 раза выше среднего ипотечного кредита. Такое сравнение основано на допущениях о равной ставке по двум видам кредитных продуктов. Но даже если предположить процентную ставку по кредиту на капитальный ремонт на уровне 15%, то такой кредит на 10 лет составит от 1,7 до 5 млн. руб.

Размер кредита на капитальный ремонт типового 5-этажного дома может составить 450-750 тыс. руб. (в Москве до 4 млн. руб.) при сроке кредита 5 лет.

На размер возможного кредита на капитальный ремонт влияют различия между регионами в средней площади многоквартирных домов: если в Москве такая площадь равна примерно 6 тыс. кв. м, то в других регионах – в среднем около 1 тыс. кв. м (для таких домов потенциальный кредит на 10 лет варьируется от 300 тыс. руб. до 1 млн руб.).

Проведенные сценарные расчеты кредитоспособности собственников помещений в многоквартирных домах (NB: оценка на

основе потока взносов на капитальный ремонт, а не доходов собственников) позволили сделать следующие выводы:

1) собственники помещений в многоквартирных домах имеют относительно высокую кредитоспособность;

2) небольшие потоки взносов на капитальный ремонт (в силу установленных низких ставок взносов) обуславливают относительно небольшие потенциальные суммы кредитов;

3) в условия низких накоплений или их отсутствия кредит может быть единственным источником финансирования капитального ремонта, однако, обеспечивает лишь небольшие объемы такого финансирования, а значит, такие кредиты в основном предназначены для домов со сроком эксплуатации не более 40 лет;

4) для расширения потенциала кредитования капитального ремонта необходимо увеличение денежного потока взносов (например, за счет добровольного увеличения собственниками размера таких взносов) либо предоставление бюджетных субсидий.

Раздел 2. Модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе под гарантии (поручительство) специализированных гарантийных агентств

В зарубежной практике кредиты на проведение капитального ремонта предоставляются юридическому лицу, управляющему многоквартирным домом – ассоциации (товариществу) собственников жилья, управляющей организации. Преимуществом такого кредитования является то, что в отношении с банком-кредитором вступает юридическое лицо, а не сообщество собственников помещений, не имеющее своей отдельной правосубъектности. Заемщик - юридическое лицо при получении кредита для капитального ремонта действует от своего имени и за свой счет, а у собственников помещений в доме существуют обязательства перед данным юридическим лицом по внесению установленного общим собранием размера взноса (платежа) для возврата кредита.

Ранее проведенные исследования показали, что в России с появлением законодательно установленной возможности формировать обособленные общие средства собственников помещений на специальном счете возникла возможность существования различных организационно-финансовых схем кредитования капитального ремонта многоквартирных домов с погашением кредита за счет обязательных взносов на капитальный ремонт. Принципиальное отличие разных возможных схем, прежде всего, заключается в том, кто обращается за кредитом и кто является реальным заемщиком:

1 вариант – за кредитом обращается владелец специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, который действует на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по их поручению и от их лица;

2 вариант – заемщиком выступает исполнитель работ по капитальному ремонту (подрядчик или, например, управляющая организация), не являющийся владельцем специального счета.

Обе модели кредитования капитального ремонта имеют ряд особенностей, отличающих их от других видов кредитования, и требуют разработки новых кредитных продуктов.

2.1. Модель кредитования капитального ремонта с привлечением кредита владельцем специального счета по решению собственников помещений в многоквартирном доме

Первая модель основана на привлечении кредита на проведение капитального ремонта многоквартирного дома владельцем специального счета (товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, управляющей организацией) на основании решения собственников помещений в таком доме (см. рисунок 2.1).

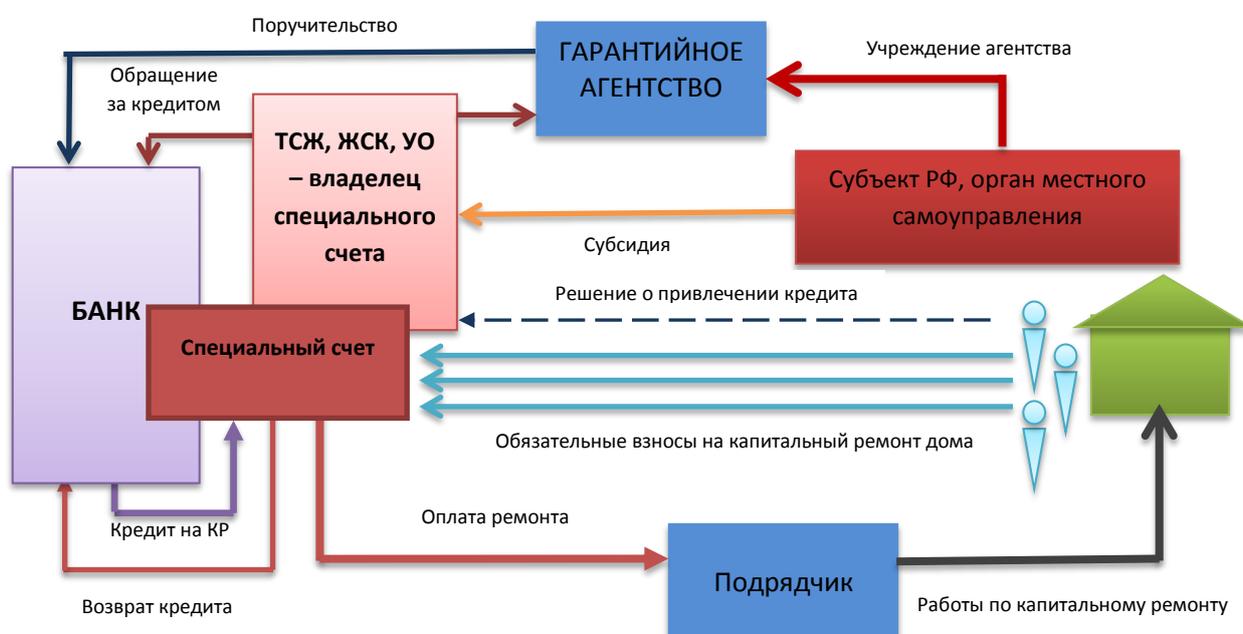


Рисунок 2.1 Модель кредитования капитального ремонта с привлечением кредита владельцем специального счета

В данной модели источником финансирования капитального ремонта являются средства фонда капитального ремонта на специальном счете, сформированные за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт, и кредитные средства, а также, возможно, субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета. Для получения кредита в целях снижения рисков кредитования может быть предоставлена гарантия (поручительство) специализированного гарантийного агентства. Погашение кредита осуществляется за счет будущих взносов на капитальный ремонт, поступающих на специальный счет.

Ключевым вопросом реализации предложенной модели является вопрос о том, кто является реальным заемщиком кредита.

Предложенной в рассматриваемой модели подход заключается в том, что, с правовой точки зрения, заемщиком кредита на капитальный ремонт является сообщество собственников помещений в многоквартирном доме. Размер ответственности по кредиту каждого из собственников помещений ограничен размерами их обязательных (установленных в силу закона) взносов на капитальный ремонт. При этом во взаимоотношениях с банком – кредитором по поручению собственников помещений (решению общего собрания таких собственников) и от их лица выступает владелец специального счета, на который зачисляются средства взносов на капитальный ремонт.

Этот подход соответствует следующим положениям законодательства:

– решение о получении кредита (а также при необходимости - о получении гарантии, поручительства по кредиту) принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (а не товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищно-строительный, жилищный или жилищно-строительный кооператив (далее

– ЖСК), управляющая организация, являющиеся владельцем специального счета);

– общее собрание собственников помещений в доме принимает решение о лице, уполномоченном на получение кредита (ТСЖ, ЖСК либо управляющая организация⁸, являющиеся владельцем специального счета);

– общее собрание собственников помещений принимает решение об определении существенных условий кредитного договора⁹;

– общее собрание собственников помещений принимает решение о погашении кредита, уплате процентов за пользование кредитом (а также при необходимости - об оплате расходов на получение гарантии, поручительства по кредиту) за счет фонда капитального ремонта, то есть за счет общих денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме, формируемых как фонд капитального ремонта на специальном счете¹⁰ (а не за счет средств ТСЖ, ЖСК или управляющей организации и не за счет средств каждого отдельного собственника помещения в многоквартирном доме).

Юридическое лицо, являющееся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме владельцем специального счета и уполномоченное решением общего собрания получить кредит на капитальный ремонт общего имущества – ТСЖ, ЖСК, управляющая организация, заключая кредитный договор, выступает представителем сообщества собственников помещений в многоквартирном доме и действует в соответствии с предоставленными ему решением

⁸ В соответствии с пунктом 1.2. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса общим собранием может быть принято решение о получении кредита и займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников. В предлагаемой модели в качестве лица, уполномоченного на получение кредита, рассматривается только лицо, являющееся владельцем специального счета.

⁹ См. пункт 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса.

¹⁰ См. часть 1 статьи 36.1 Жилищного кодекса.

собрания полномочиями. Владелец специального счета не вправе самостоятельно распоряжаться средствами на специальном счете в целях погашения кредита, он может лишь выполнять распорядительские функции – дать распоряжение банку списывать со специального счета денежные средства в счет возврата кредита и уплаты процентов по кредиту, полученному на проведение капитального ремонта, только на основании протокола общего собрания, содержащего соответствующие решения¹¹. Таким образом, владелец специального счета является агентом сообщества собственников помещений в многоквартирном доме при получении кредита на капитальный ремонт

Предложенная модель агентских отношений (между собственниками помещений в многоквартирном доме и владельцем специального счета) при получении кредита на капитальный ремонт не противоречит существующему гражданскому законодательству. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) допускает, что полномочия по представительству могут возникать на основе решения общего собрания¹², при этом кредитный договор, заключенный представителем собственников помещений в многоквартирном доме в силу полномочия, содержащегося в решении общего собрания, создает обязанности представляемых лиц (собственников помещений в многоквартирном доме)¹³. Но, к сожалению, банковское законодательство в настоящее время не предусматривает возможность агентских отношений при получении кредитов.

Пробелы в законодательном регулировании, наряду с отсутствием у банков ясного понимания роли юридического лица, обращающегося за кредитом от лица собственников помещений в многоквартирном доме на

¹¹ См. часть 5 статьи 177 Жилищного кодекса.

¹² В соответствии с частью 4 статьи 185 Гражданского кодекса правила Гражданского кодекса о доверенности применяются также в случаях, когда полномочия представителя содержатся в решении собрания.

¹³ См. часть 1 статьи 182 Гражданского кодекса.

основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме, приводят к применению традиционного подхода: заемщиком кредита является юридическое лицо (ТСЖ, ЖСК, управляющая организация), действующее от своего имени. Соответственно, оценка заемщика осуществляется банками как оценка юридического лица. В частности, многократно обсуждался вопрос о риске ликвидации ТСЖ, если заемщиком будет являться ТСЖ, о риске банкротства или прекращения управления многоквартирным домом управляющей организацией (по решению собственников помещений или при отзыве лицензии). Вследствие указанных проблем кредитование такого заемщика, как ТСЖ, ЖСК, управляющая организация, являющегося владельцем специального счета, рассматривается банками как имеющее высокие риски, а применяемые высокие требования к таким заемщикам явились причиной того, что ни в одном регионе, участвующем в реализации пилотных проектов в рамках рабочей группы Минстроя России, не были выданы кредиты на капитальный ремонт в 2015-2016 гг.

В случае если ТСЖ, ЖСК или управляющая организация не будет являться заемщиком кредита де-юре, а будет выступать как представитель собственников помещений, данные риски снимаются. В случае ликвидации ТСЖ, банкротства управляющей организации, прекращении управления данными лицами многоквартирным домом не произойдет смена заемщика, а только смена представителя заемщика, что является обычной практикой.

В результате многочисленных экспертных обсуждений предложенной модели кредитования капитального ремонта подготовленные ИЭГ предложения по устранению недостатков законодательства были частично учтены при внесении в Жилищный кодекс изменений Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ. Так, было определено, что:

– кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта¹⁴ (соответственно, кредитные средства должны зачисляться на специальный счет, а не на счет ТСЖ, кооператива или управляющей организации);

– в случае ликвидации или реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, прекращения управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, собственники помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев обязаны на общем собрании принять решение о выборе нового владельца специального счета; если в указанный срок решение собственниками не принято, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета¹⁵;

– в случае принятия решения о замене владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета; такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме¹⁶;

¹⁴ Изменения в часть 1 статьи 170 Жилищного кодекса внесены Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 355-ФЗ.

¹⁵ Дополнения в статью 175 Жилищного кодекса внесены Федеральным законом от 29 июня 2015 г. №176-ФЗ.

¹⁶ Изменения в часть 3 статьи 176 Жилищного кодекса внесены Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ.

– к новому владельцу специального счета переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет;

– до момента определения нового владельца специального счета лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом для владельцев специального счета;

– прежний владелец специального счета обязан передать новому владельцу специального счета документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

Указанные выше изменения, внесенные в Жилищный кодекс, устранили ряд рисков, связанных с предоставлением кредита на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирном доме в лице владельца специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и создали основу для того, чтобы специальный банковский счет, на котором формируется фонд капитального ремонта, оставался тем же самым, если по решению собственников помещений меняется лицо, уполномоченное ими на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, в том числе в случаях ликвидации, банкротства, прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом

прежнего владельца специального счета. Переход к новому владельцу специального счета прав и обязанностей владельца такого счета фактически означает, что новый распорядитель средствами на специальном счете продолжает выполнять функцию предыдущего распорядителя по перечислению средств со специального счета банку-кредитору для погашения кредита, тем самым обеспечивая исполнение обязательств собственников помещений в многоквартирном доме по возврату кредита.

Однако, с другой стороны, необходимо отметить, что особенностью предлагаемой модели агентских отношений (между собственниками помещений в многоквартирном доме и владельцем специального счета) является то, что размер финансовой ответственности заемщика (собственников помещений) ограничен размером обязательных взносов на капитальный ремонт. В данном случае возникают следующие основные риски для банка-кредитора:

- 1) неполнота и несвоевременность внесения взносов на капитальный ремонт. Таким риском можно управлять как путем определения размера кредита (через установление понижающего коэффициента к общему объему периодических взносов на капитальный ремонт), так и при необходимости путем предоставления гарантий (поручительства) по таким кредитам;
- 2) регуляторный риск, связанный со снижением или отменой обязательных взносов на капитальный ремонт нормативными правовыми актами. Таким риском можно управлять только путем предоставления гарантий (поручительства) по таким кредитам;
- 3) риск снижения или отмены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме дополнительных взносов на капитальный ремонт, установленных общим собранием. Представляется, что таким риском сегодня

управлять сложно, поэтому необходимо либо не учитывать при кредитовании такие дополнительные взносы, либо внести изменения в законодательство о запрете возможности отмены или изменения решения общего собрания об установлении размера дополнительного взноса до погашения кредита на капитальный ремонт.

Более подробно риски и барьеры кредитования капитального ремонта, а также предложения по их устранению будут рассмотрены в параграфе 2.3.

2.2. Модель кредитования капитального ремонта с предоставлением кредита подрядной организации, не являющейся владельцем специального счета

Данная модель кредитования капитального ремонта предусматривает предоставление кредита подрядной организации – исполнителю услуг по проведению капитального ремонта, не являющейся владельцем специального счета, с использованием счета эскроу¹⁷ для снижения рисков кредитования. Такой подрядной организацией может быть в том числе управляющая организация, с которой заключен договор ТСЖ/ЖСК – владельцем специального счета (см. рисунок 2.2).

Целесообразность открытия счета эскроу в данной модели обусловлена необходимостью гарантий приоритета расходования средств фонда капитального ремонта для оплаты работ подрядной организации (в частности, управляющей организации) по капитальному ремонту до их приемки и до погашения привлеченного кредита над другими расходами за счет средств фонда капитального ремонта, а также необходимостью предоставления гарантий полноты и своевременности самой такой оплаты.

¹⁷ Счет эскроу регулируется статьями 860⁷ - 860¹⁰ Гражданского кодекса.

Схема может применяться при любом способе управления многоквартирным домом.



Рисунок 2.2 Организационно-финансовая схема кредитования исполнителя капитального ремонта (подрядной организации), не являющегося владельцем специального счета

В соответствии с предложенной моделью:

– владелец специального счета (ТСЖ/ЖСК, управляющая организация) на основании решения общего собрания заключает договор специального счета с банком для формирования фонда капитального ремонта;

– собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании принимают решение о проведении капитального ремонта, которым утверждают:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) условия договора с подрядной организацией о проведении работ по капитальному ремонту, в том числе о перечне, сроках и качестве работ, о порядке их оплаты - в рассрочку (в том числе соглашением может быть предусмотрено открытие ТСЖ/ЖСК/управляющей организацией счета эскроу для оплаты работ по капитальному ремонту). В стоимость работ по договору должны быть включены расходы подрядчика, связанные с привлечением кредита для финансирования работ, получением гарантий, поручительств по такому кредиту;
- 5) использование средств специального счета для оплаты капитального ремонта, выполняемого подрядчиком (возможно, утверждают дополнительные размеры взносов в фонд капитального ремонта на специальном счете);
- б) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

– собственники помещений на общем собрании определяют полномочия владельца специального счета по открытию счета эскроу;

– после принятия общим собранием решения о проведении капитального ремонта владелец специального счета (ТСЖ/ЖСК/управляющая организация) открывает счет эскроу в банке, в

котором открыт специальный счет¹⁸, для перечисления и блокирования средств со специального счета на счет эскроу в целях будущей оплаты работ подрядной организации по капитальному ремонту (для этого между ТСЖ/ЖСК/управляющей организацией и подрядной организацией должен быть заключен договор о проведении капитального ремонта). В рамках договора счета эскроу устанавливается график депонирования средств со специального счета на счет эскроу. При этом накопленного объема средств в фонде капитального ремонта должно быть достаточно для перечисления аванса подрядной организации сразу после заключения договора (если такой аванс предусмотрен договором), а далее ежемесячного потока взносов в фонд капитального ремонта должно быть достаточно для оплаты ежемесячного платежа по кредиту подрядной организацией. При этом предполагается, что вся необходимая сумма для выполнения работ по договору за вычетом суммы аванса привлекается подрядной организацией в кредит. Договором должен быть определен срок выполнения работ и сумма, засчитываемая в счет оплаты договора по итогам приемки работ (равная сумме аванса и поступивших ежемесячных платежей), а также оставшаяся на момент подписания акта приемки работ сумма, не оплаченная заказчиком и равная сумме оставшегося долга подрядной организации банку. В этот момент должна происходить смена должника (перемена лица в обязательстве) – перевод долга по кредиту с подрядной организации на владельца специального счета (это условие должно быть определено в решении общего собрания, договоре на выполнение работ и в кредитном договоре)¹⁹;

– оплата со счета эскроу подрядной организации производится в соответствии с заключаемым договором условного депонирования между

¹⁸ Теоретически счет эскроу может быть открыт в другом банке, но это увеличивает риск банка – кредитора, поэтому на практике, скорее всего, кредитором может быть банк, в котором открыт специальный счет и счет эскроу.

¹⁹ См. §2 главы 24 Гражданского кодекса.

банком, подрядной организацией (заемщиком по кредиту и бенефициаром по счету эскроу) и владельцем специального счета (депонентом по счету эскроу) после наступления установленных таким договором обстоятельств, например:

- если договором предусмотрен аванс – такой аванс перечисляется подрядной организации в соответствии с порядком расчетов, установленным договором (сумма аванса может включать стоимость гарантии или поручительства по кредиту подрядной организации);
- далее до завершения работ по капитальному ремонту – ежемесячно депонируемая на счете эскроу сумма, равная платежу по кредиту, перечисляется подрядной организации (или сразу банку-кредитору, если такой порядок предусмотрен договором условного депонирования) в соответствии с графиком погашения кредита, установленного кредитным договором;
- после завершения и приемки работ по капитальному ремонту и перевода долга по кредиту на владельца специального счета счет эскроу закрывается, а дальнейшее погашение кредита в части оставшейся суммы осуществляется со специального счета новым должником - владельцем специального счета, представляющим собственников помещений в многоквартирном доме (в рамках модели, описанной в параграфе 2.1);

– подрядная организация и банк заключают кредитный договор, и, одновременно, владелец специального счета (на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме как собственников общих денежных средств на специальном счете) и банк заключают договор залога прав по договору специального счета либо залога денежных средств

(денежных требований) на специальном счете. То есть кредит подрядной организации обеспечен залогом, залогодателями выступают собственники помещений в многоквартирном доме;

– кредит на капитальный ремонт может быть предоставлен в формах единовременного кредита, кредитной линии; предпочтительной схемой погашения кредита является схема погашения равными (аннуитетными) платежами;

– при необходимости подрядная организация как заемщик приобретает гарантию или поручительство по кредиту в пользу банка и уплачивает комиссию за такую гарантию или поручительство. Возможна иная схема, когда такая гарантия приобретается банком, а комиссия включается в процент по кредиту. Такая 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;

– при наступлении гарантийного случая гарант (поручитель) приобретает по договору (договорам) уступки права кредитора по отношению к заемщику (принципалу) и права на заложенные права в части пропорционально уплаченной гарантом суммы по гарантии. Таким образом, обеспечивается ограничение возможного оппортунистического поведения собственников помещений (после оплаты гарантии появляется стимул не вносить взносы на капитальный ремонт).

2.3. Риски и барьеры кредитования капитального ремонта

В связи с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс в 2015-2016 годах, был актуализирован анализ существующих рисков и барьеров кредитования капитального ремонта и подготовлены предложения по их устранению или снижению.

Результаты проведенного анализа рисков кредитования капитального ремонта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Риски и проблемы кредитования капитального ремонта при возврате кредита за счет средств на специальном счете и предлагаемые решения для их устранения или снижения

Риски, проблемы кредитования	Предлагаемые решения
<p>Не определен агентский статус юридического лица - владельца специального счета, который обращается за кредитом от имени всех собственников помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (владелец специального счета оценивается как реальный заемщик, риск обращения взыскания на имущество юридического лица - заемщика).</p>	<p>Определить, что владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме выступает в качестве «кредитного агента» собственников, имеет полномочия оформлять кредит от имени и по поручению всех собственников помещений, погашать кредит и проценты по нему за счет средств на специальном счете.</p>
<p>Недостаточность обеспечения кредита на капитальный ремонт.</p>	<p>Определить возможность залога прав по договору специального счета, залога прав на денежные средства на специальном счете, порядок обращения взыскания на заложенные права. Создать систему получения за плату гарантий (поручительств) для распределения рисков кредитования (страхование кредитного риска на рынке кредитования капитального ремонта).</p>

Риски, проблемы кредитования	Предлагаемые решения
<p>При привлечении кредита подрядной организацией:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риск расходования средств со специального счета на другие услуги и работы; - срок выполнения обязательств подрядчика по проведению капитального ремонта значительно короче, чем срок кредита. 	<p>Предусмотреть депонирование средств для оплаты работ подрядной организации на счете эскроу. Определить порядок смены должника по кредиту после завершения подрядчиком работ по капитальному ремонту.</p>
<p>Не определена прямая юридическая ответственность собственников помещений в МКД за неуплату взносов на капитальный ремонт, за погашение кредита на капитальный ремонт, привлеченного на основании их решения.</p>	<p>Усилить ответственность за неуплату взносов на капитальный ремонт. Определить солидарную ответственность собственников помещений по возврату кредита, полученного по решению общего собрания на цели капитального ремонта МКД – пропорционально доле в праве собственности на общее имущество в МКД. Определить порядок погашения задолженности по кредиту при недостаточности средств на специальном счете (дополнительный взнос для покрытия дефицита средств по решению общего собрания, предоставление гарантии/поручительства по кредиту, взыскание неуплаченных взносов на капитальный ремонт).</p>
<p>Специальный счет в бухгалтерском учете кредитных организаций учитывается как счет юридического лица (не "привязан" к МКД): 40604 - Специальный банковский счет регионального оператора; 40705 - Специальный банковский счет товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций.</p> <p>Идентификация специальных счетов по наименованию юридического лица приводит к рискам ошибочного</p>	<p>Определить банковскими правилами механизмы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - учета и идентификации специальных счетов по адресу МКД; - перехода прав и обязанностей к новому владельцу специального счета с сохранением договора специального счета, кредитного договора.

Риски, проблемы кредитования	Предлагаемые решения
<p>зачисления взносов на капитальный ремонт на «чужой» специальный счет (если юридическое лицо является владельцем нескольких специальных счетов, открытых для разных МКД) или на счет «общего котла» регионального оператора, являющегося владельцем специальных счетов.</p>	
<p>Возможность нецелевого использования кредитных средств, полученных на основании решения собственников помещений, и средств собственников помещений, перечисляемых для возврата кредита (не определена обязанность владельца специального счета отчитываться о целевом расходовании средств на специальном счете).</p>	<p>Дополнить перечень операций по специальному счету операциями по зачислению средств кредитов, займов, полученных на капитальный ремонт по решению собственников помещений в МКД.</p> <p>Осуществлять возврат кредитов, займов, минуя счет заемщика - юридического лица.</p> <p>Определить обязанность владельца специального счета представлять отчет о расходовании средств по специальному счету (по аналогии с отчетом регионального оператора).</p>

Риски, проблемы кредитования	Предлагаемые решения
<p>Недостатки законодательного регулирования и практической организации выставления платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, работы с задолжниками (владельцем специального счета и лицом, выставляющим платежные документы, могут быть разные юридические лица; у владельца специального счета нет обязанности/полномочий принимать меры для взыскания задолженности по взносам; возможны сбои системы выставления платежных документов при смене лица, управляющего домом, владельца специального счета, банка, в которым открыт специальный счет).</p>	<p>Совершенствование законодательного регулирования уплаты взносов на специальный счет.</p> <p>Предоставить банку-кредитору право:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выставлять платежные документы для уплаты взноса на капитальный ремонт и начислять пени за их несвоевременную уплату, если уполномоченное собственниками лицо прекратило исполнение указанных функций или исполняет их ненадлежащим образом; - предъявлять собственникам помещений требование о погашении задолженности по кредитному договору путем внесения дополнительного взноса; - инициировать взыскание с собственников помещений взносов на капитальный ремонт, если неисполнение ими обязанности по уплате взносов на специальный счет приводит к нарушению обязательств по кредитному договору.
<p>Риск открытия недобросовестным владельцем специального счета более чем одного специального счета для одного МКД (в разных банках) при смене банка в соответствии частью 2.1 статьи 176 Жилищного кодекса (реестр специальных счетов ведется органом государственного жилищного надзора на основании уведомлений владельцев специальных счетов).</p>	<p>Определить порядок уведомления банками органа государственного жилищного надзора об открытии, закрытии специального счета.</p>

Подход к юридическому лицу - владельцу специального счета как к обычному заемщику и наличие указанных в таблице 2.1 рисков кредитования капитального ремонта приводит к установлению теми немногими банками, которые в настоящее время предлагают или разрабатывают такой кредитный продукт, завышенных требований, которым не могут соответствовать большинство владельцев специальных

счетов и сообществ собственников помещений в многоквартирных домах²⁰.

Кроме указанных в таблице 2.1 рисков и барьеров кредитования можно также указать на то, что развитию системы кредитования препятствует незначительный в настоящее время спрос на кредиты со стороны собственников помещений в многоквартирных домах. Это связано, в том числе с низкой долей многоквартирных домов, в которых открыты специальные счета для формирования фондов капитального ремонта (около 20% многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта). Последнее, в свою очередь, связано с наличием барьеров для выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирных домах способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Проведенные ранее экспертами ИЭГ анализ барьеров и рисков кредитования капитального ремонта показал, что существуют пробелы и недостатки законодательства, препятствующие развитию способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (а потенциальными целевыми объектами кредитования являются именно многоквартирные дома со специальным счетом).

Барьеры для способа «специальный счет» включают в себя:

– установленный законодательством «высокий порог» для принятия всех решений, связанных с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта на специальном счете (2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме);

²⁰ По имеющейся информации, банк «Возрождение» в качестве условия выдачи кредита требует создания в доме товарищества собственников жилья.

- большой и постоянно дополняемый перечень вопросов, связанных с выбором и реализацией способа «специальный счет», решения по которым должны приниматься общим собранием;
- сложные и затратные процедуры принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- недостатки законодательного регулирования системы выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет, учета поступлений взносов и взыскания задолженности;
- незаинтересованность управляющих организаций и региональных операторов выполнять обязанности владельцев специальных счетов в связи с постоянно увеличивающимся перечнем законодательно установленных обязанностей владельца специального счета и с неготовностью собственников помещений оплачивать их услуги;
- дополнительные расходы собственников помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, которых не несут собственники при выборе способа «общий котел» (оплата услуг по выставлению платежных документов; компенсация расходов владельца специального счета по его открытию и ведению; оплата услуг по организации капитального ремонта; расходы, связанные с привлечением заемных средств);
- инфляционные потери при длительном накоплении средств на специальном счете;
- ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса (невозможность использования на энергосберегающие мероприятия);
- риск изменения способа формирования фонда капитального ремонта без решения собственников помещений в многоквартирном доме (перевод в «общий котел» по решению органов местного самоуправления);

– недостаточная информированность собственников помещений в многоквартирных домах о преимуществах специального счета, недостаточность методической помощи и организационного содействия в выборе и реализации данного способа.

ИЭГ разработал предложения по устранению законодательных барьеров для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете²¹, неоднократно участвовал и организовывал экспертное обсуждение своих предложений и последовательно продвигает принятие подготовленных проектов изменений в Жилищный кодекс.

Для реализации предложений по устранению рисков и проблем кредитования капитального ремонта, указанных в таблице 2.1, подготовлены предложения о внесении изменений в законодательство (см. раздел 4).

²¹http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/snizheniya_riskov_uchastnikov_kreditovaniya_kr_gencler_ra_bochaya_gruppa_190416.pdf

Раздел 3. Предложения по моделям создания специализированных гарантийных агентств по поддержке кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Для страхования кредитора от неисполнения обязательств заемщика по кредитному договору, особенно на первом этапе создание системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, когда у банков еще нет опыта по оценке реальных рисков, связанных с таким кредитованием, возможно создание специализированных гарантийных агентств. Кроме того, как показывает международный опыт (см. приложение 3), создание специализированного гарантийного агентства для предоставления гарантий (поручительств) по кредитам на капитальный ремонт сопровождается разработкой стандартных требований к заемщику и проекту капитального ремонта для предоставления гарантии (поручительства), что способствует формированию стандартных требований к таким заемщикам со стороны банков и ускоряет появление нового банковского продукта, увеличивает объем выданных кредитов.

Далее изложены предложения по возможным моделям предоставления гарантий (поручительств) по кредитам на капитальный ремонт.

3.1. Определение страхового случая

Главное значение при предоставлении гарантии (поручительства) имеет определение страхового случая²², а также оценка вероятности его наступления в зависимости от различных факторов, в том числе от масштаба покрытия такой системой страхования кредитования

²² В данном параграфе понятие «страхование», «страховщик», «страховой случай» и другие понятия, связанные со страхованием рисков при кредитовании капитального ремонта, используются в экономическом смысле вне зависимости от юридической формы (страхование, гарантия, поручительство).

капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда в городе, регионе или стране.

Риск невыплаты ежемесячных платежей по кредитному договору может быть представлен риском нарушения сроков и размеров платежей в течение определенного периода (месяца, двух месяцев, иного ограниченного периода). При этом риском дефолта является риск потери способности заемщика обслуживать полученный кредит – например, просрочка платежей более чем 3 раза в течение 12 месяцев на срок более 2 месяцев (также может быть установлен размер просрочки и требования к минимальному размеру остатка долга).

Важно, чтобы страхуемый риск был идентифицируем и независим от носителя риска – заемщика (в целях ограничения оппортунистического поведения). Базовым индикатором для оценки риска невыплаты ежемесячных платежей по кредиту на проведение капитального ремонта многоквартирного дома является показатель собираемости взносов на капитальный ремонт за предшествующий период (чем длиннее период, тем более точной является оценка). В случае отсутствия таких ретроспективных данных оценка риска может быть дополнена оценкой собираемости платежей за жилищные и коммунальных услуги.

Следующим важным аспектом является право регресса страховщика к заемщику после исполнения обязательств перед кредитором. Такое право является не обязательным, если удастся сформировать сбалансированный страховой пул, в котором сумма страховых выплат не превышает сумму страховых премий. Вопрос размера и состава такого пула и является ключевым в финансово-экономическом обосновании такого страхового механизма наряду с оценкой вероятности наступления страхового случая (которая также определяет и размер страховой премии).

Требование о предоставлении такого страхования не должно быть обязательным для всех кредитов на капитальный ремонт, 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 средств на специальном счете или прав на взносы на капитальный ремонт на таком счете.

Страховая премия может уплачиваться как самим заемщиком (borrower-based model), так и кредитором (lender-based model).

Варианты страхового случая²³:

1) любой факт внесения платежа не в полном размере – по умолчанию в фонде капитального ремонта на специальном счете не может быть нулевая сумма (вероятность того, что ни один собственник не внесет взнос, ничтожно мала) – гарантия обеспечения полного платежа в течение не более 12 месяцев (либо другого срока);

2) просрочка платежа по кредиту более 90 дней – выплата банку страхового возмещения (в пределах лимита гарантии) – переход прав кредитора к гаранту (поручителю) или реализация права регресса к заемщику в сумме уплаченных кредитору сумм по гарантии (поручительству)²⁴ (возможно до обращения взыскания на специальный счет).

²³ Для сравнения - в системе ипотечного страхования страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является неисполнение заемщиком - физическим лицом требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме (ч. 4 ст. 31 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Размер страховой суммы – не менее 10% и не более 50% остатка основного долга.

²⁴ Такая схема действует по гарантиям Федеральной корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства.

3.2. Предложения по возможным моделям гарантийных агентств

В отсутствии рынка кредитования капитального ремонта важной институциональной задачей его развития является снижение рисков кредиторов. Система предоставления гарантий (поручительств) по кредитам на капитальный ремонт должна обеспечивать приемлемый уровень риска кредиторов, с одной стороны, и приемлемые ставки по таким кредитам, с другой стороны.

С учетом международного опыта и российского опыта предоставления гарантий по кредитам субъектам предпринимательства, относящимся к малому и среднему бизнесу (см. приложение 4), представляется целесообразным создание государственных региональных (или муниципальных) гарантийных организаций, предоставляющих гарантии (поручительства) на платной основе.

Возможны различные модели такой системы:

- 1) федеральная гарантийная организация + сеть региональных гарантийных организаций (независимых от федеральной) – по аналогии с системой поддержки малого и среднего бизнеса в России;
- 2) федеральная гарантийная организация + сеть территориальных отделений организации в субъектах Российской Федерации;
- 3) горизонтальная сеть региональных гарантийных организаций;
- 4) горизонтальная сеть муниципальных гарантийных организаций.

Выбор той или иной модели зависит от следующих факторов:

- a) требования к необходимому страховому портфелю (объем в денежном выражении, территориальное покрытие, что влияет на размер комиссии за гарантии через распределение рисков);
- b) необходимость распределения всех принятых по гарантиям обязательств между гарантами разного уровня (например, часть рисков принимает муниципальный гарант, а часть – региональный);

- с) оптимальная организация процессов выдачи, сопровождения, исполнения гарантий;
- d) координация деятельности гарантийных организаций;
- e) организация процедур 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.

Предпочтительной организационно-правовой формой гарантийной организации является форма акционерного общества с 100% участием субъекта Российской Федерации.

В случае нехватки средств гарантийного агентства для исполнения обязательств по предоставленным гарантиям учредитель (субъект Российской Федерации) не отвечает по таким обязательствам. Однако учредитель может докапитализировать акционерное общество.

Представляется целесообразным создание нового продукта - «Гарантия по кредитам на капитальный ремонт многоквартирного дома» в рамках существующей системы гарантий для субъектов малого и среднего предпринимательства (в том числе для заемщиков, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства).

3.3. Основные составляющие стандарта предоставления гарантий (поручительств)

Важной задачей является финансовая устойчивость системы гарантий (поручительств). Поэтому при предоставлении гарантий необходимо проведение андеррайтинга, включая:

- анализ собираемости взносов на капитальный ремонт (финансовой устойчивости потока взносов);
- адекватность планируемого капитального ремонта техническому состоянию дома, правильность составленной сметы;

- учет особенностей обеспечения кредита, отношений: «кредитный агент» - собственники помещений в многоквартирном доме (реальные заемщики);

- анализ финансового состояния, кредитной истории, репутации заемщика, если заемщиком является исполнитель капитального ремонта (например, управляющая организация), не являющийся владельцем специального счета.

Предложение по предоставлению гарантий (поручительств) по кредиту на капитальный ремонт многоквартирного дома включает установление требования к заемщику, кредиту, процессам накопления взносов на капитальный ремонт, решениям по поводу общего имущества многоквартирного дома в отношении следующий параметров:

- уровень собираемости взносов на капитальный ремонт в многоквартирном доме, на ремонт которого предоставляется кредит;

- сумма средств на специальном счете - минимальный первоначальный взнос (в % от стоимости капитального ремонта);

- обоснованность решений о работах по капитальному ремонту, сумме затрат на капитальный ремонт (требование независимого аудита жилого здания, экспертизы 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 (не

применяется в случае получения кредита владельцем специального счета от лица собственников помещений по решению общего собрания);

- наличие дополнительно установленных взносов на капитальный ремонт, показатель собираемости дополнительных взносов, скорость накопления средств на специальном счете;

- наличие субсидий на капитальный ремонт,

- требования к периоду накопления и периоду погашения (в зависимости от уровня собираемости взносов на капитальный ремонт);

- требования к схеме организации кредита;

- требования к форме обеспечения, к условиям обращения взыскания на заложенные права по договору специального счета;

- требования к условиям договора управления, договора на оказание услуг по капитальному ремонту до погашения кредита;

- требования к условиям смены должника (после завершения работ по капитальному ремонту и до погашения кредита, привлеченного подрядной организацией);

- требования к условиям изменения способа управления многоквартирным домом, к принятию решений по поводу расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества, других расходов до погашения кредита;

- требования к определению лица, имеющего право выставить счета, пени, осуществлять взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт;

- финансовое состояние, кредитная история, репутация заемщика – подрядной организации на проведение капитального ремонта (в том числе управляющей организации, если она не является владельцем специального счета).

Раздел 4. Предложения по развитию законодательства, обеспечивающего кредитование капитального ремонта многоквартирных домов

В 2016 году ИЭГ были разработаны предложения по внесению изменений в действующее законодательство для устранения барьеров для развития специальных счетов и кредитования капитального ремонта. Эксперты ИЭГ участвовали в обсуждении и подготовке заключений по проектам законодательных и нормативных правовых актов, направленных на предоставление государственной поддержки и развитие системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

4.1. Разработка предложений по внесению изменений в законодательство

В 2016 году экспертами ИЭГ разработаны предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс для устранения барьеров для развития специальных счетов и кредитования капитального ремонта (таблица 5.1).

Таблица 5.1 – Предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, направленных на развитие специальных счетов и обеспечение кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:</p> <p>1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;</p>	<p>1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений;</p>	<p>Согласно действующей редакции пункта 1 части 2 статьи 44 и части 1 статьи 46 для принятия решения о капитальном ремонте, в том числе предусмотренном региональной программой капитального ремонта, и использовании для такого ремонта фонда капитального ремонта, необходимо 2/3 голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме. Предлагаемое изменение облегчит принятие решений о проведении капитального ремонта, предусмотренного</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
		региональной программой, в многоквартирных домах со специальным счетом.
1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;	1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, заключение договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее - специальный депозит), и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, специальном депозите, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет, специальный депозит, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российских кредитных организациях, проведении капитального ремонта, использовании средств фонда	Предлагаемые изменения в пункты 1.1 и 1.1-1 части 2 статьи 44 позволяют установить одинаковые требования к количеству голосов, необходимых для принятия всех решений, связанных с выбором и реализацией способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и снизить требования к необходимому количеству голосов для принятия решений по указанным вопросам до "более 50% от общего числа голосов собственников помещений в доме" (в соответствии с частью 1

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>1.1-1) принятие решений о размере вноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером вноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, заключении договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее - специальный депозит), совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, специальном депозите в российской кредитной организации, в которой</p>	<p>капитального ремонта»;</p> <p>1.1-1) принятие решений о размере вноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером вноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта);</p>	<p>статьи 46).</p> <p>Предлагаемые изменения снизят барьеры для развития способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>должен быть открыт специальный счет, специальный депозит, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, специальном депозите в российских кредитных организациях;</p>		
<p>1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях</p>	<p>1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях</p>	<p>Предлагаемые изменения позволят:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реализовать модель агентских отношений (собственники помещений в многоквартирном доме – уполномоченный представитель собственников помещений) при заключении кредитного договора, договора залога прав по специальному счету; - использовать средства на специальном счете, права по специальному

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;</p>	<p>гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства, а также об использовании средств специального счета или прав по специальному счету как обеспечения (залога) по кредитам и займам, получаемым для оплаты расходов на капитальный ремонт, об определении лица, уполномоченного представлять всех собственников помещений в многоквартирном доме в кредитном договоре, договоре залога прав по специальному счету;</p>	<p>счета в качестве залога по кредитам, займам на капитальный ремонт. Предлагаемые изменения будут способствовать развитию кредитования капитального ремонта.</p>
<p>Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме 2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств</p>	<p>2¹. При привлечении лицами, указанными в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса кредита, займа на</p>	<p>Предлагаемые изменения: - устанавливают ответственность собственников помещений по</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.</p> <p>3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.</p>	<p>капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в таком доме, обязанность по погашению такого кредита, займа, а также уплате процентов за пользование таким кредитом, займом возникает у каждого собственника помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном доле собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. В случае недостаточности средств в фонде капитального ремонта на специальном счете для погашения задолженности по кредиту, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны погасить задолженность путем внесения дополнительных взносов.</p> <p>2². Собственники помещений в многоквартирном доме солидарно несут субсидиарную ответственность по погашению кредита, займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в пределах</p>	<p>погашению кредита, займа на капитальный ремонт, уплате процентов по кредиту, займу, полученному в соответствии с решением общего собрания собственников помещений уполномоченным лицом (агентом собственников помещений);</p> <p>- определяют, что ответственность каждого собственника пропорциональна его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме;</p> <p>- определяют способ покрытия дефицита средств на специальном счете для погашения задолженности по кредиту – внесение дополнительных взносов.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
	невнесенной части дополнительного взноса каждого из собственников помещений в многоквартирном доме.	Предлагаемые изменения будут способствовать развитию кредитования капитального ремонта.
<p>Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления</p>	<p>2¹. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме использовать для финансирования работ по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) средства фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из</p>	<p>Предлагаемые изменения позволят собственникам помещений в многоквартирных домах со специальными счетами использовать сформированные средства фондов капитального ремонта на проведение мероприятий, повышающих энергоэффективность многоквартирных домов в случаях, когда их проведение не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ, без обязательного установления дополнительного взноса</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.</p>	<p>минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</p>	<p>на капитальный ремонт. Предлагаемые изменения дополняются изменения в статью 173. Предлагаемые изменения будут способствовать развитию специальных счетов.</p>
<p>Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах</p> <p>4. Внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:</p>		<p>Предлагаемое изменение даст возможность для работ, запланированных региональной программой и проведенных в более ранний срок, но в течение срока реализации утверждения региональной программы, просто устанавливать срок очередного ремонта без обязательной процедуры подтверждения отсутствия необходимости повторного проведения ремонта в установленный</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;</p>	<p>2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен до даты утверждения региональной программы и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;</p>	<p>срок. Обязательная проверка отсутствия необходимости повторного проведения работ в запланированный срок будет осуществляться только в отношении работ, выполненных до утверждения региональной программы и не учтенных при планировании региональной программы.</p>
<p>Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда</p> <p>5¹. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает</p>	<p>5¹. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом</p>	<p>Действующая редакция позволяет субъектам РФ не предоставлять отсрочку по уплате взносов в домах-новостройках. Уплата взносов начинается в период, когда лица, получившие от застройщика помещения, еще не оформили право</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.</p>	<p>государственной власти субъекта Российской Федерации, но не ранее трех лет и не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.</p>	<p>собственности, не организованы, не могут провести общее собрание. В результате в таких домах решением органов местного самоуправления фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора. Предлагаемое изменение обеспечивает лицам, получившим помещения в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, период освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт не менее чем 3 года, в течение которого указанные лица оформят право собственности на помещение и смогут совместно принять обоснованное решение о способе формирования</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
		<p>фонда капитального ремонта.</p> <p>Предлагаемые изменения способствуют развитию специальных счетов.</p>
<p>8. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением</p>	<p>8. Законом субъекта Российской Федерации устанавливается минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, который не может превышать пятьдесят процентов стоимости капитального ремонта, определенной исходя из установленного региональной программой капитального ремонта перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в таких многоквартирных домах и размера предельной стоимости таких услуг и (или) работ, установленной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить</p>	<p>Действующая редакция позволяет субъектам РФ не устанавливать минимальный размер фондов капитального ремонта на специальных счетах. В домах с коротким сроком эксплуатации, в том числе после проведенного капитального ремонта, реконструкции, накопление средств на специальном счете без необходимости их расходования в ближайшие годы приводит к увеличению инфляционных потерь собственников помещений.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.</p>	<p>размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.</p>	<p>Предлагаемое изменения обеспечивает возможность собственникам помещений ограничить накопления на специальном счете суммой, позволяющей в дальнейшем привлечь кредит на проведение капитального ремонта.</p>
<p>Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта</p> <p>1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда</p>	<p>2¹. В случае если при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного</p>	<p>Предлагаемые изменения дополняют предлагаемые изменения в статью 166 и устанавливают условие изменения способа формирования фонда капитального ремонта по решению собственников помещений в многоквартирном доме со способа «специальный счет» на способ «на счете регионального оператора»</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.</p>	<p>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, профинансированы работы по капитальному ремонту общего имущества, не предусмотренные в отношении многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии восстановления размера фонда капитального ремонта.</p>	<p>- необходимость восполнить средства фонда капитального ремонта, израсходованные на оказание услуг, выполнение работ, не включенных в перечень услуг и работ, финансируемых за счет минимального размера взноса.</p> <p>Предлагаемые изменения обеспечивают одинаковые условия использования средств фонда капитального ремонта при его формировании на счете регионального оператора для всех собственников помещений.</p>
<p>5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального</p>	<p>5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального</p>	<p>Предлагаемое изменение позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.</p>	<p>ремонта на специальном счете вступает в силу через один месяц после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. Средства фонда капитального ремонта, сформированные на счете регионального оператора, перечисляются региональным оператором на специальный счет в течение пяти дней после истечения срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, который не может превышать двух лет после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.</p>	<p>уже через месяц после принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта уплачивать взносы на специальный счет. При этом реализация решения собственников помещений не наносит ущерба финансовой устойчивости деятельности регионального оператора – он имеет необходимое время для планирования исполнения финансовых обязательств по финансированию капитального ремонта и возврату средств собственников помещений, ранее сформированных на его счете. Предлагаемое изменение</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
		способствует развитию специальных счетов.
<p>Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта</p> <p>1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного</p>	<p>1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам, а также как обеспечение (залог, в том числе прав по специальному счету) кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты расходов на капитальный ремонт. При этом за счет</p>	<p>способствует развитию специальных счетов.</p> <p>Предлагаемые изменения позволят использовать средства фонда капитального ремонта в качестве обеспечения по кредиту, займу, полученному для проведения капитального ремонта.</p> <p>Предлагаемые изменения будут способствовать развитию кредитования капитального ремонта.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.</p>	<p>средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.</p>	
<p>Статья 175. Специальный счет 1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 настоящего Кодекса.</p>	<p>1¹. Банк в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета, закрытия специального счета обязан направить уведомление в орган государственного жилищного надзора.</p>	<p>Предлагаемые изменения обеспечат достоверный учет специальных счетов, предотвратят создание нескольких специальных счетов для одного многоквартирного дома. Предлагаемые изменения будут способствовать развитию кредитования капитального ремонта.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>3¹. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.</p>	<p>3². В случае, если лицо, указанное в части 3¹ настоящей статьи, прекратило оказание услуг по представлению платежных документов или исполняет их ненадлежащим образом, банк, предоставивший кредит на проведение капитального ремонта, возврат которого и уплата процентов за пользование таким кредитом осуществляются за счет средств, находящихся на специальном счете, вправе выставлять платежные документы для уплаты взноса на капитальный ремонт, начислять пени за их несвоевременную уплату, предъявлять собственникам помещений в многоквартирном доме требование о погашении задолженности по кредитному договору путем внесения дополнительного взноса, принимать установленные законодательством меры для взыскания с собственников помещений задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, если не исполнение ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет приводит к</p>	<p>Предлагается дать банку-кредитору право принимать меры для обеспечения уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, за счет которых погашается задолженность по кредиту. Предлагаемые изменения будут способствовать развитию кредитования капитального ремонта.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
	<p>нарушению обязательств по кредитному договору, передавать права требования лицу, уполномоченному решением общего собрания оказывать услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.</p>	
<p>Статья 177. Совершение операций по специальному счету</p> <p>1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:</p> <p>1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса;</p> <p>2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и</p>	<p>2.1) списание денежных средств в счет исполнения обязательств по договорам залога средств на специальном счете, договорам залога прав по договору специального счета, заключенным для обеспечения кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты расходов на капитальный</p>	<p>Предлагается дополнить список разрешенных операций по специальному счету:</p> <p>- зачисление средств кредитов, займов, привлеченных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (средства кредита, займа станут средствами фонда капитального ремонта, принадлежащими собственникам помещений в</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>в соответствии с условиями договора специального счета;</p> <p>7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 настоящего Кодекса;</p> <p>7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;</p> <p>8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Кодексом.</p>		
<p>Статья 179. Имущество регионального оператора</p> <p>3. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в</p>	<p>3¹. Права по договору банковского счета регионального оператора, на который поступают средства</p>	<p>Предлагаемые изменения:</p> <p>- определяют возможность использовать в качестве обеспечения обязательств</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 настоящего Кодекса, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса.</p>	<p>собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть предметом залога для обеспечения исполнения обязательств регионального оператора по возврату кредита, займа, привлекаемых региональным оператором с целью финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. При этом объем залога прав по договору банковского счета регионального оператора не может превышать установленной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации доли от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших на счет регионального оператора за предшествующий год или прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.</p>	<p>по кредитному договору средства на счете регионального оператора, сформированные за счет взносов собственников помещений, права по договору банковского счета регионального оператора;</p> <p>- определяют ограничения объема залога прав по договору банковского счета регионального оператора;</p> <p>- определяют возможность обращения взыскания на средства, сформированные за счет взносов собственников помещений на счете регионального оператора по договорам залога.</p> <p>Предлагаемые изменения обеспечат возможность привлечения кредитов региональным</p>
<p>5. На денежные средства,</p>	<p>5. На денежные средства, полученные</p>	

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.</p>	<p>региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями, и договоров обеспечения (залога) средств или прав по счету, счетам регионального оператора, на которые поступают средства собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, по кредитам, займам для финансирования</p>	<p>оператором для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
	капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.	
<p>Статья 189. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.</p>	<p>1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта в отношении которого формируется на счете регионального оператора, предусмотренного региональной программой капитального ремонта.</p>	<p>Предлагаемые изменения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - исключают необходимость принятия решения о проведении капитального ремонта, запланированного региональной программой, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется у
<p>3. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее</p>	<p>3. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление</p>	<ul style="list-style-type: none"> - устраняют необходимость принятия решения о проведении капитального ремонта, запланированного региональной программой, органами местного самоуправления при формировании фонда

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
<p>управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.</p>	<p>многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.</p> <p>3¹. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, региональный оператор в срок, указанный в части 3 настоящей статьи, информирует собственников помещений в таком доме о сроке начала капитального ремонта, перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном</p>	<p>капитального ремонта на счете регионального оператора;</p> <p>- сохраняют право собственников помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, принимать решения об изменении периодичности и сроков проведения капитального ремонта, запланированных региональной программой;</p> <p>- позволяют упростить процедуру и сократить сроки принятия решений о проведении капитального ремонта, запланированного региональной программой, в отношении</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
	<p>доме, которые будут проведены (оказаны) в соответствии с региональной программой капитального ремонта.</p>	<p>многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на счете регионального оператора.</p>
<p>4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи.</p>	<p>4. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи.</p> <p>4¹. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, вправе в срок не позднее чем через три месяца с момента получения информации, указанной в части 3¹ настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым</p>	<p>Предлагаемые изменения позволяют повысить эффективность реализации региональной программы.</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
	<p>актом субъекта Российской Федерации), принять решение об изменении срока и (или) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и не позднее чем за один месяц до указанного в информации регионального оператора срока начала капитального ремонта принять решение в соответствии с пунктом 5 части 5 настоящей статьи.</p>	
<p>6. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения срока, указанного в части 4 настоящей статьи, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.</p>	<p>Исключить.</p>	<p>Предлагаемое изменение связано с изменениями, предложенными в части 1,3 и 4 статьи 189, согласно которым при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора исключена обязанность принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта,</p>

Действующая норма	Предлагаемая редакция	Обоснование
		<p>предусмотренного региональной программой. Соответственно, нет необходимости в принятии такого решения органом местного самоуправления.</p>

4.2. Участие в обсуждении и подготовка заключений по проектам законодательных и нормативных правовых актов

1. Эксперты ИЭГ в составе рабочей группы ИФС участвовали в подготовке предложений по внесению изменений в Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Подготовленные поправки в Федеральный закон № 209-ФЗ предусматривали предоставление мер финансовой поддержки владельцам специальных счетов при привлечении ими кредитов на капитальный ремонт в рамках уже существующей системы поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства: доступ к долгосрочному целевому финансированию из средств института развития - Корпорации развития малого и среднего предпринимательства (далее – «Корпорация МСП»), что позволит снизить стоимость и увеличить продолжительность периода пользования кредитными средствами, привлекаемыми владельцами специальных счетов на цели капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Кроме этого, «Корпорация МСП» по закону имеет право выдавать «поручительства и независимые гарантии». Это позволяет владельцам специальных счетов при необходимости получать поручительства по кредитам коммерческих банков на рыночных условиях.

Проект Федерального закона прошел общественное обсуждение на портале <http://regulation.gov.ru>. На момент подготовки настоящего аналитического отчета законопроект не принят.

2. Эксперты ИЭГ подготовили комментарии по проектам федеральных законов, вносящих дополнения и изменения в регулирование системы капитального ремонта многоквартирных домов:

– О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной

системе жилищно-коммунального хозяйства» в части уточнения положений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах» (проект № 1094733-6, внесен депутатами Государственной Думы С.Е. Нарышкиным, П.В. Крашенинниковым);

– О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (проект № 904736-6);

– О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (проект № 890949-6, внесен депутатами Государственной Думы А.Г. Сидякиным, М.Л. Шаккумом, П.Р. Качкаевым).

3. ИЭГ также было подготовлено заключение на проект постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»²⁵, в котором в целом поддержал предлагаемое стимулирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в целях повышения их энергоэффективности.

При этом были сформулированы и обоснованы следующие замечания и предложения к Правилам предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Правила):

– противоречия в механизмах предоставления финансовой поддержки, в том числе с Жилищным кодексом;

²⁵ <http://www.urbanomics.ru/research/analytics/zaklyuchenie-ieg-na-proekt-postanovleniya-pravitelstva-rf-o-predostavlenii>

- механизм предоставления поддержки на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам на капитальный ремонт не стимулирует банки к предложению соответствующих кредитных продуктов;
- отсутствие финансово-экономического обоснования к проекту постановления;
- небольшой охват многоквартирных домов финансовой поддержкой и неэффективное распределение рисков и ответственности между участниками процедуры предоставления поддержки;
- механизм предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах создает неочевидные стимулы для участников программ капитального ремонта.

В заключении сделан вывод о необходимости дальнейшей проработки Правил в части механизмов предоставления финансовой поддержки, в том числе получателей такой поддержки, для исключения противоречий с Жилищным кодексом, прояснения мотивации получателей такой поддержки для проведения энергосберегающих мероприятий и создания стимулов развития банковского кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

Выводы

1. Проведенная оценка показала, что потенциальный объем рынка кредитования капитального ремонта многоквартирных домов составляет от 150 млрд руб. коротких (на срок 1 год) кредитов до 833 млрд руб. длинных (на срок 10 лет) кредитов. Но реализация максимального объема кредитования зависит от доли многоквартирных домов, в которых открыты специальные счета. При доле таких домов в настоящее время около 20% потенциальный объем кредитования капитального ремонта составляет от 30 млрд руб. (кредиты на срок 1 год) до 167 млрд руб. (кредиты на срок 10 лет). Учитывая, что потенциальными объектами кредитования являются многоквартирные дома, построенные после 1970 года, можно оценить потенциал кредитования при среднем сроке кредита 5 лет примерно как 100-120 млрд руб. При допущении, что за пять лет во всех таких домах будет принято решение о проведении капитального ремонта за счет кредитов, ежегодный объем кредитов может составить порядка 20-24 млрд руб.

2. Собственники помещений в многоквартирных домах имеют относительно высокую кредитоспособность, но небольшие потоки взносов на капитальный ремонт (в силу установленных низких ставок взносов) обуславливают относительно небольшие потенциальные суммы кредитов: от 300-400 тыс. руб. (при ставке взноса 5 руб./кв. м в месяц и сроке кредита 1 год) до 4-5 млн. руб. (при размере взноса 15 руб./кв. м в месяц и сроке кредита 10 лет). В условиях низких накоплений при невысоких размерах взносов на капитальный ремонт привлечение кредита позволяет выполнить лишь недорогие ремонты. Для расширения потенциала кредитования капитального ремонта необходимо увеличение денежного потока взносов (за счет установления более высокого обязательного взноса на капитальный ремонт или добровольного увеличения размера таких взносов собственниками) либо предоставление бюджетных субсидий.

3. Спрос на кредиты сегментирован по размерам и состоянию многоквартирных домов, уровню ставок взносов на капитальный ремонт, уровню их собираемости, уровню волатильности сборов, что вызывает потребность в широкой линейке кредитных продуктов для разных многоквартирных домов и разных заемщиков.

4. При разработке моделей кредитования капитального ремонта ключевыми вопросами являются: кто заемщик кредита, кто несет ответственность за его погашение.

Разработаны две модели кредитования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- 1) заемщиком кредита, действующим по поручению и от лица собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания таких собственников, является владелец специального счета («кредитный агент»); ответственность по возврату кредита возникает у собственников помещений, кредит погашается за счет общих средств собственников помещений, формируемых на специальном счете;
- 2) заемщиком кредита является организация - исполнитель услуг по проведению капитального ремонта (в том числе управляющая организация), которая не является владельцем специального счета; для обеспечения приоритета расходования средств фонда капитального ремонта на оплату работ по капитальному ремонту, на проведение которых предоставлен кредит, над другими расходами за счет средств фонда капитального ремонта владельцем специального счета открывается счет эскроу, на котором депонируются средства, перечисляемые со специального счета для оплаты выполненного подрядчиком ремонта.

Обе модели предусматривают возможность получения гарантии/поручительства специализированного агентства для обеспечения распределения рисков в системе (при необходимости).

5. Проанализированы риски и барьеры кредитования капитального ремонта и предложены инструменты управления такими рисками и меры по снижению барьеров.

6. Разработаны предложения по моделям создания специализированных гарантийных агентств по поддержке кредитования капитального ремонта. Сделан вывод о целесообразности создания нового продукта - «Гарантия по кредитам на капитальный ремонт многоквартирного дома» в рамках существующей системы гарантий для субъектов малого и среднего предпринимательства (в том числе для заемщиков, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства). Предложены возможные требования к заемщику, кредиту, процессам накопления взносов на капитальный ремонт, решениям общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при предоставлении гарантии/поручительства.

7. Подготовлены предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс, обеспечивающих развитие специальных счетов и системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

8. Проведено широкое экспертное обсуждение разработанных моделей кредитования капитального ремонта, в том числе с представителями субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, бизнес-сообщества, банков, Минстроем России, Фондом ЖКХ, другими экспертами.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Оценка общей суммы взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов за год

Таблица П 1.1 – Расчет общей суммы взносов на капитальный ремонт по субъектам Российской Федерации и по России в целом в 2016 г.

Субъект Российской Федерации	Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах (за исключением признанных аварийными), тыс. кв. м	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, руб. за 1 кв. м в месяц	Общая сумма взносов на капитальный ремонт при 100% собираемости, млрд руб.
Российская Федерация	2288007,1	6,9	187,7
Белгородская область	19201,8	6,7	1,5
Брянская область	16696,2	5,5	1,1
Владимирская область	24849,3	6,5	1,9
Воронежская область	35769,9	6,6	2,8
Ивановская область	16704	5	1,0
Калужская область	17520,7	6,32	1,3
Костромская область	11752,6	6,34	0,9
Курская область	15253,9	6,5	1,2
Липецкая область	17404,7	5,65	1,2
Московская область	159082,34	7,82	14,9
Орловская область	11248,2	6,6	0,9
Рязанская область	19060,1	6	1,4
Смоленская область	15533,4	5,6	1,0
Тамбовская область	12575,99	6,34	1,0
Тверская область	22716,7	5,56	1,5
Тульская область	29889,4	5	1,8
Ярославская область	24621,6	6,37	1,9
г. Москва	225218,1	14,99	40,5
Республика Карелия	14274,3	6,05	1,0

Субъект Российской Федерации	Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах (за исключением признанных аварийными), тыс. кв. м	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, руб. за 1 кв. м в месяц	Общая сумма взносов на капитальный ремонт при 100% собираемости, млрд руб.
Республика Коми	17832,9	2,24	0,5
Архангельская область	22347,9	6,51	1,7
Вологодская область	16042,4	6,6	1,3
Калининградская область	19466,9	5,9	1,4
Ленинградская область	31831,73	5,55	2,1
Мурманская область	18327,2	3	0,7
Новгородская область	10714,2	5,97	0,8
Псковская область	10938,5	5,95	0,8
г. Санкт-Петербург	110591,1	2,74	3,6
Республика Адыгея	4061,9	4,52	0,2
Республика Калмыкия	3095,4	5,5	0,2
Краснодарский край	50318,6	5,32	3,2
Астраханская область	12149,7	3,95	0,6
Волгоградская область	32605,3	5,06	2,0
Ростовская область	50337,9	6,2	3,7
Республика Дагестан	9766,1	5,2	0,6
Республика Ингушетия	2105,1	5,11	0,1
Кабардино-Балкарская Республика	5725,3	6,22	0,4
Карачаево-Черкесская Республика	3183,2	5,8	0,2
Республика Северная Осетия - Алания	10353,6	5	0,6
Чеченская Республика	5343,6	6,72	0,4
Ставропольский край	25805,2	5	1,5
Республика Башкортостан	52164,5	5,41	3,4

Субъект Российской Федерации	Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах (за исключением признанных аварийными), тыс. кв. м	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, руб. за 1 кв. м в месяц	Общая сумма взносов на капитальный ремонт при 100% собираемости, млрд руб.
Республика Марий Эл	9907,5	4,2	0,5
Республика Мордовия	9783	6,83	0,8
Республика Татарстан	59286,92	5,03	3,6
Удмуртская Республика	21372,64	6,89	1,8
Чувашская Республика	15878	5,5	1,0
Пермский край	43674,39	6,83	3,6
Кировская область	23573,7	7,1	2,0
Нижегородская область	55145,8	6,3	4,2
Оренбургская область	26844,9	5,71	1,8
Пензенская область	18535	6,9	1,5
Самарская область	58460,5	5,36	3,8
Саратовская область	39609,6	5,55	2,6
Ульяновская область	21194,8	5,2	1,3
Курганская область	12579,1	6,97	1,1
Свердловская область	81682,1	8,2	8,0
Тюменская область	60537,5	9,33	6,8
Челябинская область	63700,9	6,4	4,9
Республика Алтай	1915,7	6,7	0,2
Республика Бурятия	11886,51	6,08	0,9
Республика Тыва	2753,26	1	0,0
Республика Хакасия	8396,6	4,16	0,4
Алтайский край	32210,1	4,56	1,8
Забайкальский край	13078,4	6,2	1,0
Красноярский край	52322,63	6,76	4,2
Иркутская область	40025,4	5,69	2,7

Субъект Российской Федерации	Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах (за исключением признанных аварийными), тыс. кв. м	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, руб. за 1 кв. м в месяц	Общая сумма взносов на капитальный ремонт при 100% собираемости, млрд руб.
Кемеровская область	42946,4	3,9	2,0
Новосибирская область	46199,21	6,1	3,4
Омская область	33647,22	6,7	2,7
Томская область	18852,12	6,14	1,4
Республика САХА (Якутия)	11338,5	3,33	0,5
Камчатский край	7212,9	7,36	0,6
Приморский край	32998,87	6,57	2,6
Хабаровский край	26247,8	3,77	1,2
Амурская область	14054,3	6,52	1,1
Магаданская область	3787,6	8,2	0,4
Сахалинская область	10284,8	6	0,7
Еврейская автономная область	2443,4	3,5	0,1
Чукотский автономный округ	1191,09	8,2	0,1
Республика Крым	17966,5	6,16	1,3

**Оценка максимальной суммы кредита на капитальный ремонт
многоквартирного дома**

**Таблица П 2.1 – Оценка максимальной суммы кредита в зависимости от
ставки взноса на капитальный ремонт и срока кредита**

Ставка	Срок кредита									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Максимальная сумма кредита (ставка 12% годовых), тыс. руб.									
5	301	569	806	1016	1203	1369	1516	1647	1763	1866
6	362	682	967	1220	1444	1643	1820	1976	2115	2239
7	422	796	1128	1423	1685	1917	2123	2306	2468	2612
8	482	910	1289	1626	1925	2191	2426	2635	2821	2985
9	542	1024	1451	1830	2166	2464	2729	2964	3173	3358
10	603	1137	1612	2033	2407	2738	3033	3294	3526	3731
11	663	1251	1773	2236	2647	3012	3336	3623	3878	4105
12	723	1365	1934	2440	2888	3286	3639	3953	4231	4478
13	783	1478	2095	2643	3129	3560	3942	4282	4583	4851
14	844	1592	2257	2846	3369	3834	4246	4611	4936	5224
15	904	1706	2418	3049	3610	4107	4549	4941	5289	5597

Сценарий «Кредит без первоначального взноса»

Таблица П 2.2 – Исходные условия

Ставка взноса (руб. за кв. м в мес.)	Первоначальный взнос=сумма накоплений к моменту обращения за кредитом, тыс. руб.	Ежемесячный платеж=ежемесячная сумма накоплений, руб.
5	0	26767
6	0	32121
7	0	37474
8	0	42828
9	0	48181
10	0	53535
11	0	58888
12	0	64242
13	0	69595
14	0	74949
15	0	80302

Таблица П 2.3 – Стоимость возможного капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, руб.*

Ставка	Срок кредита									
	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

*Примечание. Стоимость капитального ремонта полностью оплачивается за счет кредита

Сценарий «Кредит после 5 лет накоплений»

Таблица П 2.4 – Исходные условия

Ставка взноса (руб. за кв. м в мес.)	Первоначальный взнос=сумма накоплений к моменту обращения за кредитом, тыс. руб.	Ежемесячный платеж=ежемесячная сумма накоплений, руб.
5	1606	26767
6	1927	32121
7	2248	37474
8	2570	42828
9	2891	48181
10	3212	53535
11	3533	58888
12	3854	64242
13	4176	69595
14	4497	74949
15	4818	80302

Таблица П2.5 – Стоимость возможного капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений, руб.

Ставка	Срок кредита									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	326	371	412	448	480	508	533	555	575	593
6	391	446	494	537	576	610	640	666	690	711
7	456	520	577	627	672	711	746	778	805	830

Ставка	Срок кредита									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	521	594	659	716	767	813	853	889	920	948
9	586	668	741	806	863	914	960	1000	1035	1067
10	651	743	824	896	959	1016	1066	1111	1150	1186
11	716	817	906	985	1055	1118	1173	1222	1265	1304
12	782	891	988	1075	1151	1219	1279	1333	1380	1423
13	847	965	1071	1164	1247	1321	1386	1444	1495	1541
14	912	1040	1153	1254	1343	1422	1493	1555	1611	1660
15	977	1114	1235	1343	1439	1524	1599	1666	1726	1778

Сценарий «Кредит после 10 лет накоплений»

Таблица П 2.6 – Исходные условия

Ставка взноса (руб. за кв. м в мес.)	Первоначальный взнос=сумма накоплений к моменту обращения за кредитом, тыс. руб.	Ежемесячный платеж=ежемесячная сумма накоплений, руб.
5	3212	26767
6	3854	32121
7	4497	37474
8	5139	42828
9	5782	48181
10	6424	53535
11	7067	58888
12	7709	64242
13	8351	69595
14	8994	74949
15	9636	80302

Таблица П 2.7 – Стоимость возможного капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений, руб.

Ставка	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 стоимо- сти	8%	15%	19%	23%	26%	28%	30%	32%	33%	34%

Ставка	Срок кредита
ремонта	

Опыт Эстонии по государственной поддержке капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов²⁶

Кредитование квартирных товариществ²⁷ (аналог российских ТСЖ), жилищных товариществ²⁸ и сообществ владельцев квартир²⁹ без образования юридического лица на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов получило в Эстонии широкое развитие.

Система кредитования заработала не сразу. Законодательство разрешало собственникам квартир привлекать заемные средства для финансирования капитального ремонта еще с 1996 года. Однако до 2001 года товариществам было почти невозможно воспользоваться этим правом, так как закон требовал обязательного залога квартир всеми собственниками в доме для обеспечения кредита. В 2000 году обязательный залог недвижимости был отменен, и в 2001-2002 годах банки предоставляли кредиты товариществам под поручительства собственников квартир. Эти условия также оказались мало приемлемыми, так как собрать поручительства от каждого из собственников лишь немногим проще, чем добиться залога квартир.

В период с 2003 по 2008 годы в Эстонии действовала Программа развития жилищного сектора (Housing Development Plan), которая была направлена на улучшение состояния жилищного фонда и повышение доступности жилья для молодых семей. Для выполнения задач данной программы предполагалась реализация ряда мероприятий, таких как:

²⁶ Обзор опыта Эстонии по государственной поддержке кредитования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов подготовлен в 2012 году в рамках проекта «Программа повышения энергоэффективности российского городского жилищного фонда – Разработка Модели и законодательно-нормативной базы», финансируемого ЕБРР.

²⁷ Аналог российских ТСЖ.

²⁸ Аналог российских жилищных, жилищно-строительных кооперативов.

²⁹ Аналог российских собственников помещений в многоквартирном доме, сосособственников общего имущества в многоквартирном доме.

1. Предоставление субсидий на проведение капитального ремонта и модернизацию многоквартирных домов, на увеличение муниципального жилищного фонда, предоставляемого внаем.

2. Предоставление гарантий по ипотечным кредитам для молодых семей, гарантий по кредитам для квартирных товариществ.

В числе мер государственной поддержки собственников при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирного дома, предусмотренных Программой развития жилищного сектора на 2003-2008 г.г., можно выделить следующие:

- предоставление пособий (компенсаций) на техническую экспертизу и энергоаудит;
- предоставление пособий (компенсаций) на капитальный ремонт и модернизацию;
- предоставление пособий (компенсаций) на обучение.

Все перечисленные выше меры по предоставлению пособий осуществлялись путем целевого выделения бюджетных средств из государственного бюджета. Оператором этих бюджетных средств выступило специализированное агентство «KredEx»³⁰, которое было создано путем слияния трех внебюджетных гарантийных фондов: жилищного (ипотечного) фонда, фонда поддержки малого предпринимательства и фонда поддержки экспорта, и является многоцелевым агентством.

За 2001-2006 годы банками Эстонии было выдано более 2 тысяч кредитов товариществам, иными словами, более четверти квартирных товариществ в стране воспользовались банковскими кредитами для проведения ремонта своих домов. Однако данная Программа развития жилищного сектора не затрагивала все целевые группы и задачи жилищной политики и не имела достаточного финансирования для ее реализации.

³⁰ Основано Министерством экономики и коммуникаций в 2001 году.

В 2007 году была принята новая Программа развития жилищного сектора на 2007 – 2013 г.г.³¹, основной целью которой было вовлечение участия министерств, местных органов власти, собственников и арендаторов жилья с тем, чтобы затронуть все главные проблемные секторы жилищной сферы. Основной целью новой Программы развития является:

- повышение доступности жилья для всего населения Эстонии;
- улучшение состояния жилищного фонда;
- улучшение качества жизненной среды.

Реализацию ряда задач жилищной политики в области предоставления гражданам возможности построить или реновировать жилье выполняет агентство «KredEx», которое:

- предоставляет гарантии (поручительство) по жилищным кредитам;
- предоставляет гарантии (поручительство) по кредитам для многоквартирных домов;
- предоставляет реновационный кредит для многоквартирных домов через банки-партнеры;
- руководит пособиями в жилищном секторе и до 2010 года координировало деятельность Эстонии в сфере энергосбережения.

Помимо задач жилищного сектора «KredEx» выполняет реализацию задач и в других секторах экономики и предоставляет:

- гарантии по предпринимательским кредитам;
- кредиты на капитальные вложения;
- экспортные гарантии.

Таким образом, «KredEx» совмещает две функции:

- самокупаемую деятельность по предоставлению платных гарантий на модернизацию многоквартирных домов, гарантий по предпринимательским кредитам и т.п.;

³¹Одобрена Правительством Эстонии 17.01.2008 г.

- осуществление мер государственной поддержки, определенных нормативными документами и финансируемых из государственного бюджета.

Опыт агентства «KredEx» показал, что предоставление поручительств особенно важно на начальном этапе создания системы кредитования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов, когда у банков еще нет опыта кредитования таких проектов и работы с такими заемщиками, представляющими сообщества собственников помещений в многоквартирных домах (см. рисунки П 3.1 и П 3.2). Затем поручительства требуются только в отдельных случаях, когда существуют повышенные риски кредитования.

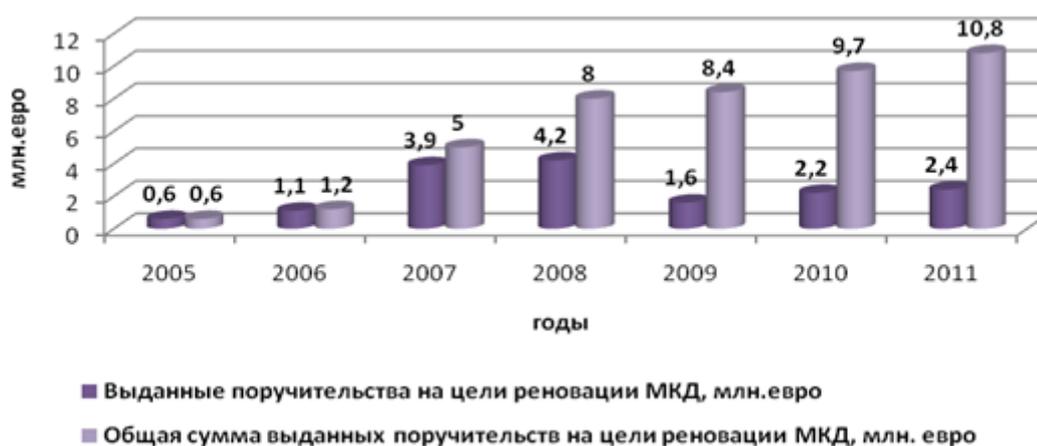


Рисунок П 3.1 Динамика выданных поручительств гарантийным агентством KredEx на капитальный ремонт и энергоэффективную модернизацию многоквартирных домов

В конце 2008 года предложение финансирования значительно сократилось, увеличились цены на межбанковские кредиты и возникли сложности с получением долгосрочного ресурса. Возникла опасность того, что, помимо увеличения бизнес-рисков, финансирование организаций, в том числе для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, может значительно сократиться также вследствие ухудшения условий финансирования. С целью оживления кредитной активности агентство

«KredEx» в 2009 году начало предлагать банкам недорогой кредитный ресурс, предназначенный для кредитования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов через банки.

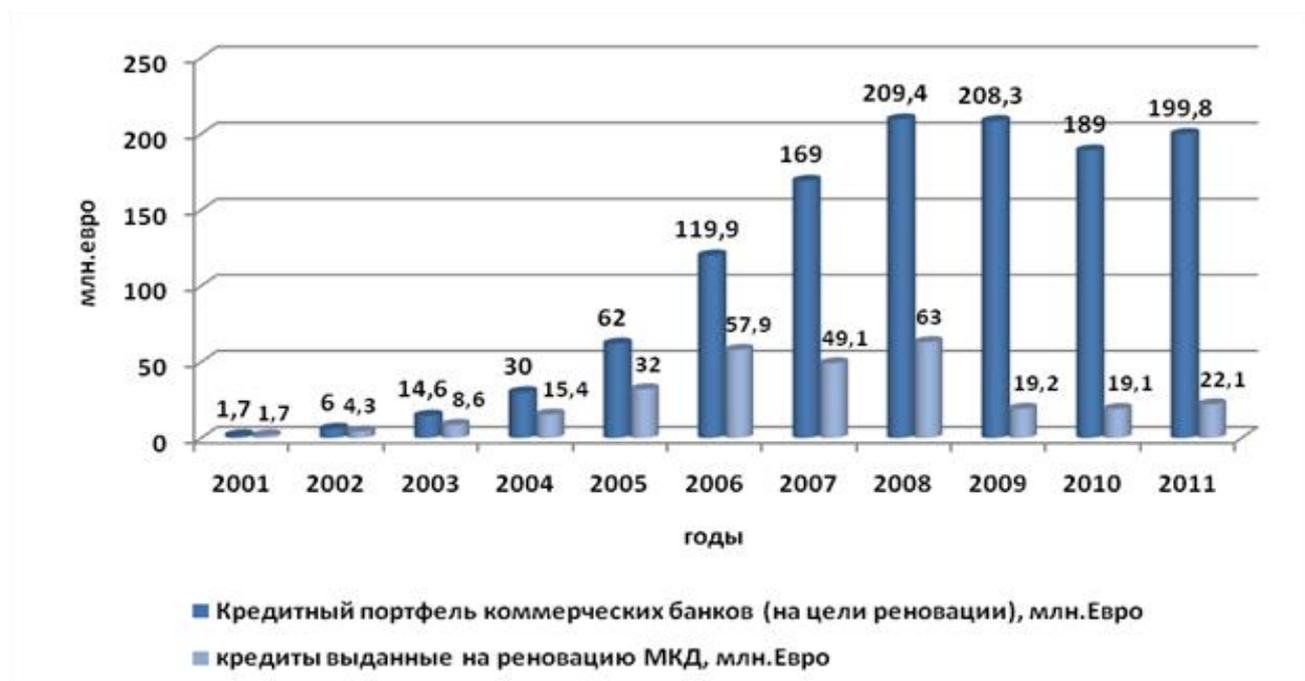


Рисунок П 3.2 Динамика выданных коммерческими банками кредитов на капитальный ремонт и энергоэффективную модернизацию многоквартирных домов под поручительство гарантийного агентства KredEx

В связи с получаемыми из структурных фондов Европейского Союза средствами и дополнительно полученным из Банка Развития Европейского Совета кредитом «KredEx» позволяет банкам - партнерам выдавать на построенные до 1993 года жилые здания льготные кредиты с фиксированной процентной ставкой 4,1% - 4,8% и с более продолжительным сроком возврата (до 20 лет) без возможности рефинансирования, назначением которых является достижение энергосбережения путём проведения работ по реновации (см рисунок П 3.3).

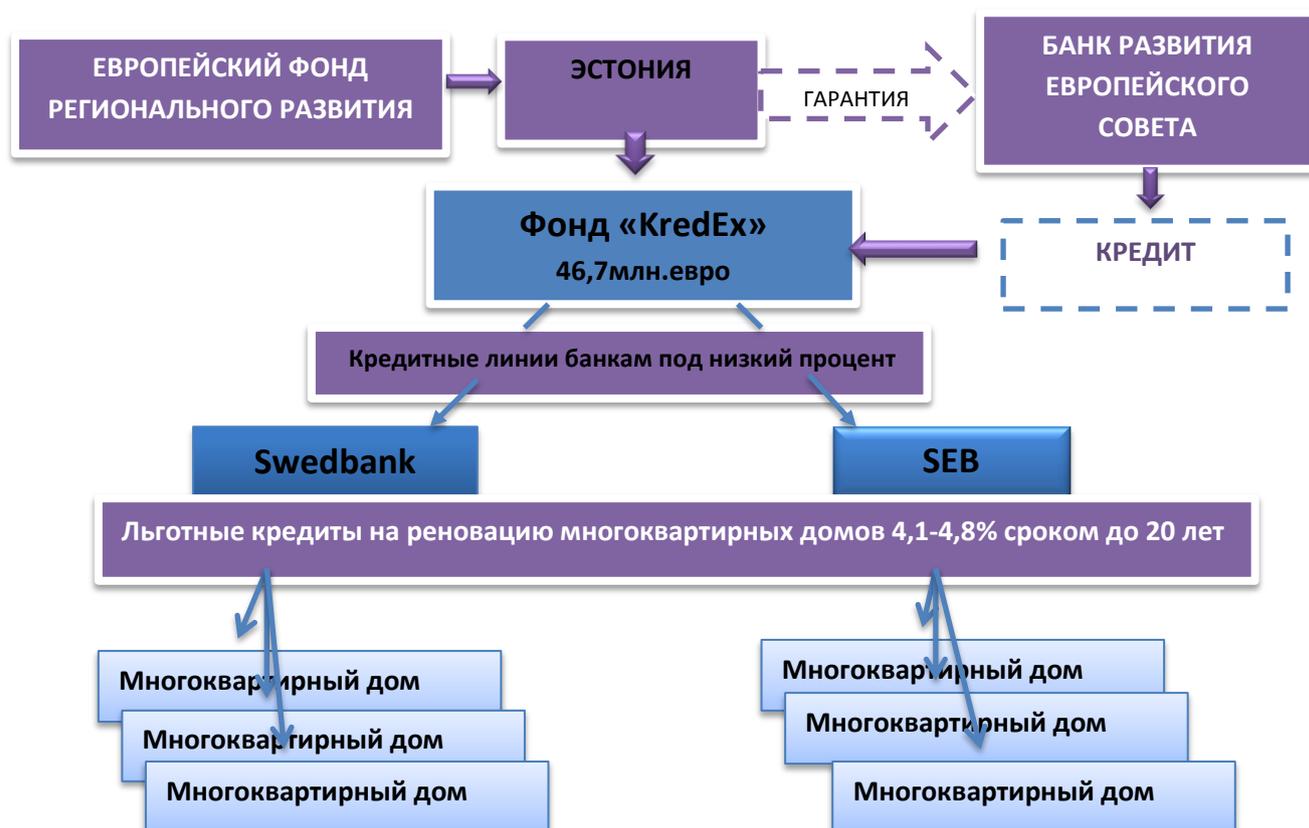


Рисунок П 3.3 Схема реновационного кредита для многоквартирных домов

Целью выдачи реновационного кредита является поддержка реконструкции жилых зданий и достижение, благодаря комплексным решениям, энергосбережения в жилых зданиях площадью до 2000 кв. м - как минимум на 20% и в жилых зданиях площадью более 2000 кв. м - как минимум на 30%. Максимальная сумма кредита - в пределах 127 EUR/кв. м (в зависимости от местоположения многоквартирного дома). В качестве обеспечения кредита выступает залог материальных требований против членов квартирного товарищества. При необходимости предоставляется поручительство «KredEx»³².

Предварительным условием при выдаче реновационного кредита является проведение энергоаудита, в котором указаны приоритетные работы по реновации. Кредитом финансируются только указанные в отчёте по

³² <https://www.swedbank.ee/business/finance/loans/aptbuilding>

энергоаудиту работы. Организация, которая проводит энергоаудит, должна иметь регистрацию энергоаудитора в Регистре коммерческой деятельности.

Реновационный кредит предоставляется на оплату планируемых работ по реконструкции и не предоставляется, если работы уже были выполнены и оплачены в соответствии с актом сдачи-приема работ. Данный кредит в 2008-2013 г.г. льготировался за счет средств Европейского Фонда Регионального Развития суммой в 17 000 498,51 евро³³.

Помимо предоставления гарантий по кредитам, осуществляемых на платной основе и обеспеченных уставным капиталом агентства, «KredEx» также имеет полномочия от Министерства экономики и коммуникаций Эстонии предоставлять товариществам или объединениям собственников квартир (без образования юридического лица) по их заявлениям специальные пособия в форме компенсации части расходов собственников жилья на указанные цели. Иначе говоря, агентство «KredEx» выполняет роль оператора при реализации мер государственной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов, предусмотренных Программой развития жилищного сектора Эстонии.

В соответствии с Программой развития жилищного сектора на 2007-2013 г.г. агентство «KredEx» уполномочено предоставлять следующие виды пособий:

- пособие на проведение энергоаудита, экспертизы строения, строительного проекта в размере:
 - до 50% от стоимости энергоаудита или экспертизы, но не более 10 000 крон в год;
 - до 50% от стоимости необходимого строительного проекта, на работы по реконструкции, соответствующие рекомендациям энергоаудита, но не более 50 000 крон в год;

³³<http://www.kredex.ee/12877>

- пособие на реконструкцию, которое финансируется за счет средств, поступающих от международных договоров на продажу квот на загрязнение окружающей среды.

По оценкам специалистов, реконструкция жилищного фонда Эстонии позволит добиться 20% - 30% экономии энергии и, соответственно, уменьшения выбросов вредных веществ в атмосферу. По экспертной оценке агентства «KredEx», проведенные ранее мероприятия по энергосбережению, согласно действовавшему в 2003-2008 г.г. Плану развития жилищного сектора, позволили уменьшить потребление энергии на многоквартирный дом на 26 % с 270 кВт/кв. м до 200 кВт/кв. м.

Цель пособия на реконструкцию заключается в комплексной модернизации многоквартирных домов, в результате которой:

- повысится энергоэффективность с учетом требований, предъявляемых к внутреннему климату;
- повысится класс энергетического паспорта здания;
- расширится использование возобновляемой энергии.

Условия предоставления пособия на реконструкцию:

- суммарная стоимость работ не менее 115 000 крон;
- на время реконструкции обязателен надзор собственника;
- общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме должно быть застраховано;
- подрядная организация должна быть зарегистрирована в Регистре экономической деятельности;
- исполнителя работ следует выбрать на основе трех предложений;
- поддерживаются работы, которые будут начаты и выполнены после подачи ходатайства о пособии;
- при вычислении уровня энергосбережения можно учесть ранее выполненные работы (соответствие условиям пособия подтверждает энергоаудитор).

Пособие на реконструкцию предоставляется, чаще всего, в качестве дополнения к реновационному кредиту для многоквартирного дома с целью уменьшения доли необходимого софинансирования собственников. Также возможно предоставление пособия в дополнение к средствам собственников без использования кредита. Собственники квартир в домах, построенных после 1993 года и не входящих в целевую группу реновационного кредита «KredEx», могут комбинировать пособие с обычным кредитом.

Размер пособия в зависимости от уровня комплексной модернизации многоквартирного дома составляет 15%, 25% или 35% от общей стоимости проекта, включающего только те работы по реновации, которые указаны в энергетическом аудите в качестве рекомендованных работ и которые соответствуют принципу целостного решения.

Для получения пособия в размере 15% необходимо придерживаться следующих требований при реконструкции многоквартирного дома:

- выполнить требования, касающиеся получения реновационного кредита, и рекомендации энергетического аудита;
- в результате реконструкции многоквартирного дома достичь экономии потребления тепловой энергии не менее 20% в многоквартирном доме с общей площадью до 2000 кв. м и экономии не менее 30% в многоквартирном доме с общей площадью более 2000 кв. м;
- в результате выполнения работ по реконструкции следует обеспечить соответствие внутреннего климата здания требованиям стандарта EVS-EN 15251 и класс Е энергетического паспорта (удельная энергоэффективность < 250 кВт*ч/(кв.м в год)).

Для получения пособия в размере 25% в дополнение к требованиям, касающимся реновационного кредита и энергетического аудита, необходимо выполнить следующие условия:

- в результате реконструкции многоквартирного дома достичь экономии потребления тепловой энергии не менее 40%;

- в результате выполнения работ по реконструкции следует обеспечить соответствие внутреннего климата здания требованиям стандарта EVS-EN 15251 и класс D энергетического паспорта (удельная энергоэффективность <math>< 200 \text{ кВт}\cdot\text{ч}/(\text{кв.мв}\cdot\text{год})</math>);
- реконструировать систему отопления многоквартирного дома, предусмотрев местную регулировку, и установить на радиаторы аллокаторы расхода тепла или устройства, позволяющие измерять потребление тепла в квартирах;
- заменить окна на энергоэкономичные окна, обеспечивающие комплексную теплопроводность оконного проёма $U \leq 1,10 \text{ Вт}/(\text{кв.м}\cdot\text{°К})$ или соответствующие требованиям стандарта EVS-EN 15251 в отношении воздухообмена (к теплопроводности требования не предъявляются). Замену окон можно не производить, если органы местного самоуправления не предоставили разрешение на замену окон по соображениям защиты культурного наследия и исторически сложившейся среды. В таком случае требуемый уровень энергосбережения следует обеспечить при помощи других работ по реконструкции;
- частично или полностью утеплить и реконструировать фасад многоквартирного дома, чтобы планируемая теплопроводность ограничивающей конструкции с учётом мостов холода была не менее $0,22 \text{ Вт}/(\text{кв. м}\cdot\text{°К})$. Окончательная толщина теплоизоляции зависит от требуемого энергосбережения и планируемой удельной энергоэффективности. Фасад можно не утеплять, если органы местного самоуправления не предоставили разрешение на утепление фасада по соображениям защиты культурного наследия и исторически сложившейся среды. В таком случае следует обеспечить требуемый уровень энергосбережения при помощи других работ по реконструкции;

- утеплить и реконструировать крышу многоквартирного дома (с планируемым уровнем теплопроводности $U \leq 0,15$ Вт/(кв.м·°К), причём окончательная толщина теплоизоляции зависит от требуемого энергосбережения и планируемой удельной энергоэффективности).

Для получения пособия в размере 35% вышеуказанные условия дополняются следующими требованиями:

- в результате реконструкции многоквартирного дома достичь экономии тепловой энергии не менее 50%;
- в результате выполнения работ по реконструкции следует обеспечить соответствие внутреннего климата здания требованиям стандарта EVS-EN 15251 и класс С энергетического паспорта (удельная энергоэффективность < 150 кВт*ч/(кв.м в год);
- установить в многоквартирном доме систему вентиляции с рекуперацией тепла, которая будет обслуживать все помещения.

Для многоквартирных домов, построенных до 1993 года, ходатайство о предоставлении пособия на реконструкцию необходимо подавать в банк, предоставляющий реновационный кредит, или в «KredEx», если финансирование производится за счет собственных средств. Для многоквартирных домов, построенных после 1993 года, ходатайство подается в «KredEx».

По оценке управляющего «KredEx», кредиты, гарантии и другие финансовые инструменты действуют гораздо эффективнее, чем прямые пособия. Эти инструменты намного меньше искажают рыночную конкуренцию, поскольку они не покрывают расходы получателя кредита и, в общем случае, не предоставляются бесплатно и безвозмездно. Более того – за кредитное поручительство нужно заплатить, и в случае неудачи компенсацию получит не предприятие, а финансовое учреждение, которое сможет покрыть свои убытки. С точки зрения экономической целесообразности, предприятие воспользуется гарантиями только в случае крайней необходимости. Банки также не заинтересованы в дополнительных

расходах, которые, с одной стороны, уменьшают их риски, но, с другой стороны, за счет платы за гарантию делают кредитование дороже³⁴.

Субсидирование процентной ставки не предусмотрено как мера поддержки кредитования капитального ремонта государственной Программой развития жилищного сектора и не является функцией специализированного агентства «KredEx». Отдельные муниципалитеты некоторое время субсидировали процентную ставку по кредитам, предоставляемым квартирным и жилищным товариществам коммерческими банками на цели капитального ремонта. Такие субсидии предоставлялись по решению муниципалитетов и за счет муниципальных бюджетов. Например, муниципалитет Таллинна раз в год объявлял конкурс среди банков, и на депозите выигравшего банка размещал определенную сумму, выделенную из бюджета. Банк, в свою очередь, снижал процентную ставку по кредитам для квартирных товариществ.

Далее приведена информация с сайта специализированного агентства «KredEx»³⁵.

Для кого подходит поручительство по кредиту?

Поручительство по кредиту подходит для квартирных домов, жильцы которых хотят взять в банке кредит с целью реновации и финансирования работ, связанных с повышением качества жизни жильцов, но банк оценивает связанные с квартирным домом риски выше обычного (например, большая доля должников, квартирный дом находится в районе, для которого характерна низкая рыночная стоимость квартир, или в монофункциональном населённом пункте, инвестиция в расчёте на 1 м² значительно выше обычного), либо квартирный дом хочет воспользоваться поручительством KredEx для устранения риска финансовых трудностей.

³⁴http://www.kredex.ee/kredex-28&tpl=1071&c_tpl=1047&op=extract

³⁵ <http://kredex.ee/korteriuhistule-4/laen-ja-kaendus-2/kortere lamulaenu-kaendus/>, дата посещения сайта - 06.12.2016 .

Каковы основные требования к ходатайствующему?

- Получателем кредита является квартирное товарищество, домовое товарищество или собственники квартир, являющиеся членами объединения собственников квартир.

- В случае объединения собственников квартир обязанности представителя получателей кредита может исполнять управляющий на основании простой письменной доверенности.

- Товарищество или объединение должно обладать достаточной кредитной состоятельностью.

- У получателя кредита должно быть действующее решение общего собрания о выполнении реновационных работ, взятии кредита и заключении договора поручительства. Реновационные работы должны быть предусмотрены в хозяйственном плане квартирному дома.

- В качестве квартирному дома рассматриваются жилые дома, по меньшей мере, с 2 квартирами.

Условия поручительства

- Не более 75% суммы кредита.
- Сумма поручительства уменьшается пропорционально сумме кредита.

- Плата за поручительство составляет 1,2-1,7% остатка поручительства в год.

- В случае возникновения финансовых трудностей получатель кредита может ходатайствовать перед KredEx о том, чтобы последний временно выплачивал платежи согласно графику платежей, утверждённому в договоре о кредите. Выплаты KredEx в пользу банка от имени получателя кредита не являются предоплатой по поручительству; обязательства получателя кредита, возникающие перед KredEx в результате выполняемых последним выплат, регулируются отдельным соглашением между сторонами. В случае объединения собственников квартир управляющий привлекается к

сбору платежей собственников квартир в пользу целевого учреждения и при необходимости также к предъявлению требований против собственников квартир.

Как ходатайствовать о поручительстве по кредиту?

Чтобы ходатайствовать о поручительстве по кредиту, следует обратиться в банк. Более подробную информацию о поручительстве по кредиту для квартирному дома можно получить у специалиста по работе с клиентами KredEx.

Поручительство по кредиту для квартирному дома предоставляют банки: [Danske Bank](#), [Krediidipank](#), [Nordea Pank](#), [SEB Pank](#), [Swedbank](#), [Tallinna Aripank](#), [Versobank](#).

Особенности поручительства по кредиту для квартирному дома

- Целью кредита на реновацию должно быть финансирование работ по реновации здания и улучшению качества жизни жильцов.
- Сумма кредита выплачивается предприятию-производителю работ на основании счетов в пределах сумм, определяемых актами приема-передачи работ.
- При необходимости 30% от суммы кредита может выплачиваться производителю работ в виде предоплаты.
- В доме должен быть сделан технический осмотр и/или энергоаудит, и финансируемые посредством кредита работы перечислены в акте технического осмотра или отчете аудитора, или же на производство работ должно быть выдано разрешение на строительство.
- Технический осмотр должен быть проведен юридическим или физическим лицом, производящим проектные и экспертные работы и занесенным в Регистр экономической деятельности (MTR).
- Производимые работы должны быть согласованы на общем собрании товарищества или объединения собственников и внесены в хозяйственную программу.

- Реновируемое здание необходимо застраховать против пожара, аварии водопроводных сетей, природной катастрофы и вандализма. Страховка требуется на весь кредитный период.

Какие работы считаются реновационными?

- Работы, в результате которых достигается стабильность строительных конструкций, или с помощью которых улучшаются жилищные условия в квартирном доме, в том числе строительные работы, а также работы по благоустройству и повышению безопасности, производимые для поддержания в порядке, улучшению экономичности, повышению безопасности и благоустройству домов, обслуживающих дома участков земли и находящихся на таких участках обслуживающих дом строений.

- Если получателем кредита являются собственники квартир, входящие в объединение собственников, и расходы на планируемую перестройку или реновацию превышают расходы, затрачиваемые на плановое поддержание здания в порядке, необходимо согласие всех собственников квартир. Если расходы находятся в пределах сумм, планируемых на обслуживание дома, достаточно решения, принятого большинством голосов.

Какие документы необходимы для подачи ходатайства о поручительстве по кредиту?

Банк может сам оформить поручительство по кредиту, если:

- суммарная задолженность владельцев квартир товариществу и управляющему не превышает 15% от суммы среднемесячных квартплат за последние 6 месяцев;

- задолженностью считаются задержка платежей более чем на 30 дней после наступления срока оплаты (на день поступления на счет товарищества или управляющего);

- сумма, которую владельцы квартир перечисляют в ремонтный фонд, возрастет в результате получения кредита не более, чем на 5 (пять) крон на квадратный метр в месяц;

- сумма, которую владельцы квартир перечисляют в ремонтный фонд, превышает ежемесячные платежи по кредиту не менее чем на 15%. Это требование должно быть выполнено не позднее, чем по состоянию на месяц заключения кредитного договора, что должно быть заверено полномочным органом получателя кредита.

Если дом не отвечает этим требованиям, банк заполняет для представителя поручительства форму ходатайства. К ходатайству необходимо приложить копии следующих документов:

- годовой отчет за последний год (для объединения собственников рекомендуется форма для целевого учреждения (sihtasutus));

- отчет по денежным потокам за последние 6 месяцев (для объединения собственников рекомендуется форма для целевого учреждения (sihtasutus));

- отчет по долгам жильцов по форме KredEx;

- акт технического осмотра здания, отчет по энергоаудиту или разрешение на строительство;

- хозяйственная программа дома или выписка из нее о производимых работах;

- годовой отчет управляющего (для объединений собственников квартир). Если управляющий является предпринимателем - физическим лицом, он должен представить последние предоставленные в Налоговый и Таможенный департамент декларацию подоходного налога или налога с оборота и баланс, причем декларации должны иметь штамп департамента;

- решение(я) общего собрания, в которых фиксируются целевое предназначение кредита, решение о кредите, принятие хозяйственной программы, выборы управляющего и наделение его полномочиями (для объединений собственников квартир).

При каких условиях можно ходатайствовать о поручительстве?

- Сумма поручительства не превышает 75% от суммы кредита и уменьшается пропорционально возврату кредита.
- Стоимость поручительства составляет 1,2-1,7% от остатка суммы в год, для оформляемого банком поручительства - 1,4% в год.
- В случае возникновения задержек с платежами основной должник может ходатайствовать перед KredEx, чтобы за него временно производились платежи по кредиту. Платежи KredEx банку за должника не являются предоплатой по поручительству, возникающие при производстве платежей обязательства должника перед KredEx регулируются отдельным соглашением сторон. В случае объединения собственников к сбору с жильцов сумм возврата кредита и при необходимости к предъявлению требований владельцам квартир привлекается управляющий.
- KredEx оплачивает задолженность одного основного должника на протяжении 12 месяцев, причем сумма выплат не может превышать 75% от остатка кредита на момент подачи соответствующего заявления.
- С уплаченных за должника сумм начисляется интресс величиной 1/2 от интресса по кредиту.
- Товарищество/банк/управляющий прилагают усилия для того, чтобы должник ликвидировал свой долг, при необходимости реализуют квартиру должника и, если получаемая при этом сумма достаточна для покрытия.».

Пример системы гарантий по кредитам малому и среднему бизнесу³⁶

АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» (АО «Корпорация МСП») совместно с АО «МСП Банк» и сетью партнеров - региональных гарантирующих организаций (РГО³⁷) предлагают 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.

³⁶ Источник: <http://corpmsp.ru>

³⁷ Учредитель РГО - субъект Российской Федерации. Организационно-правовая форма РГО: фонд, АО, ООО, некоммерческое партнерство.

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.

Параметры гарантии:

- Безотзывная гарантия в размере 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 предоставляется только субъектам малого и среднего предпринимательства (МСП), которые не могут быть некоммерческими организациями.

АО «Корпорация МСП» гарантирует не более 50% основного долга + не более 20% поручительство РГО (если предусмотрено правилами РГО).

АО «Корпорация МСП» либо приобретает по договору уступки права кредитора по отношению к заемщику (принципалу) и права на заложенное имущество в части пропорционально уплаченной гарантом суммы по независимой гарантии, либо реализует свои права по последующему залогу, которым обеспечивается регрессное право гаранта.

Краткие результаты обсуждения предлагаемых моделей кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

ИЭГ проведено обсуждение предлагаемых моделей кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, рисков кредитования капитального ремонта многоквартирных домов и инструментов управления рисками с представителями субъектов Российской Федерации, городов, банков, Минстроем России, Фондом ЖКХ, другими экспертами.

1. Модель кредитования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счета (см. рисунок 2.1 аналитического отчета) была представлена участникам X Юбилейного Ежегодного Всероссийского Форума «Система управления жилищным фондом России» (организатор - Торгово-промышленная палата Российской Федерации, 13 апреля 2016 г.). Представители управляющих организаций высказали свою неготовность быть заемщиками по кредитам на капитальный ремонт в связи с рисками прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом (по решению собственников или в связи с отзывом лицензии на управление домом), возможной утратой доходов в виде платежей собственников помещений за проведенный капитальный ремонт для погашения кредита и обращением взыскания на имущество управляющей организации. Для привлечения кредитов необходимо определить ответственность собственников помещений в доме (а не управляющей организации) за возврат кредита.

2. Результаты анализа рисков предоставления кредита на капитальный ремонт владельцу специального счета и предложения по внесению изменений в законодательство для их устранения были представлены на заседании Рабочей группы по развитию кредитования капитального ремонта многоквартирных домов (организатор - Международная финансовая

корпорация (IFC), 19 апреля 2016 г)³⁸. В обсуждении участвовали представители Минстроя России, Минэкономразвития, Фонда ЖКХ, представители четырех регионов (г. Москва, Московская область, Удмуртская Республика, Калининградская область), девяти банков, эксперты. Участники обсуждения поддержали большую часть подготовленных ИЭГ предложений.

Предложения ИЭГ частично учтены в Плане мероприятий (Дорожной карте) по развитию кредитования капитального ремонта и повышению энергоэффективности многоквартирных домов (Сводной матрице предложений Рабочей группы), подготовленном IFC для Минстроя России.

3. Обсуждение проблем развития специальных счетов, было организовано ИЭГ на заседании Дискуссионного клуба на тему "Специальный счет: механизм реализации инициатив собственников жилья по проведению капитального ремонта" (16 июня 2016 г.). В обсуждении приняли участие 36 экспертов, представляющих федеральные законодательные и исполнительные органы власти, банки, аналитические центры, объединения управляющих организаций и собственников жилья. ИЭГ на заседании был представлен доклад по вопросам выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирных домах способа формирования фонда капитального на специальном счете и доступа собственников помещений в многоквартирных домах к кредитным ресурсам³⁹. Участники обсуждения поддержали предложения ИЭГ о необходимости разработки и реализации комплекса мер для развития специальных счетов, которые в среднесрочной перспективе должны стать преобладающим способом формирования фондов капитального ремонта.

4. Эксперты ИЭГ также приняли участие в дискуссии "Специальный счет: проблемы, риски и пути решения", организованной Комиссией по ЖКХ

³⁸ http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/snizheniya_riskov_uchastnikov_kreditovaniya_kr_gencler_raboc_haya_gruppa_190416.pdf

³⁹ <http://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/ieg-provel-diskussionnyy-klub-specialnyy-schet-mehanizm>

Общественной палаты города Москвы (19 октября 2016 г.), и предложили решения по снятию законодательных барьеров для развития специальных счетов.

5. Эксперт ИЭГ выступил на конференции Ассоциации сибирских и дальневосточных городов (АСДГ) (19 ноября 2016 г.) с сообщением на тему «Развитие региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов: постепенный переход к специальным счетам»⁴⁰. 6. Разработанные ИЭГ модели кредитования капитального ремонта с участием гарантийных агентств были представлены на совместном заседании Комиссии в сфере жилищной политики и Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (30 ноября 2016 г.)⁴¹.

В обсуждении приняли участие 59 человек – представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, члены Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, приглашенные эксперты, представители региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ.

По результатам обсуждения было предложено сформировать компактную рабочую группу с участием крупнейших банков, чтобы через три месяца выйти с конкретными предложениями по кредитному продукту для капитального ремонта.

7. Для обсуждения с представителями банков и экспертного сообщества предложенных ИЭГ моделей кредитования капитального ремонта с участием гарантийных агентств ИЭГ организовал заседание дискуссионного клуба (7 декабря 2016 г.). По результатам обсуждения предложено продвигать разработанные модели через реализацию пилотных проектов кредитования в одном-двух регионах.

⁴⁰http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/asdg_gencler_noyabr_2016.pdf

⁴¹http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/model_kreditovaniya_kapremonta_mkd_-_fond_institut_ekonomiki_goroda_0.pdf

8. Детальные обсуждения предлагаемых моделей кредитования капитального ремонта многоквартирных домов под гарантии специализированных агентств проведены с представителями двух субъектов Российской Федерации, наиболее заинтересованных в развитии системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов – Калининградской области и Удмуртской Республики.

8.1. Круглый стол для обсуждения моделей кредитования капитального ремонта был проведен в г. Калининграде 28 ноября 2016 г. при организационной поддержке Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Калининградской области⁴². В обсуждении приняли участие представители органов государственной власти и органов местного самоуправления, управляющих организаций и объединений собственников помещений в многоквартирных домах.

В ходе дискуссии было отмечено, что в Калининградской области в период выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта проводилась большая информационно-разъяснительная работа. Для стимулирования выбора собственниками помещений способа «специальный счет» в 2015 году в бюджете области были предусмотрены средства в размере 1 млрд рублей для предоставления субсидий на проведение капитального ремонта, на который привлекается кредит, и субсидирование процентной ставки по кредиту до уровня ставки рефинансирования. Ни в 2015, ни в 2016 году бюджетные средства для поддержки кредитов не были востребованы, хотя собственники помещений в большом количестве домов и заинтересованы в получении кредита и субсидии. Причинами является то, что на специальных счетах еще нет значительных накоплений (уплата взносов на капитальный ремонт началась только в октябре 2015 года), в области нет региональных банков, требования к заемщикам при предоставлении кредитов на капитальный ремонт всецело зависят от

⁴² http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/model_kreditovaniya_kapremonta_mkd_-_fond_institut_ekonomiki_goroda_0.pdf

политики центральных офисов банков, представительства которых работают в области, и требования эти высокие, в настоящее время таким требованиям не соответствует ни один дом.

По результатам обсуждения была достигнута договоренность продолжить совместно с Институтом экономики города работу по продвижению различных моделей кредитования капитального ремонта в Калининградской области.

8.2. Республика Удмуртия – второй регион, в наибольшей степени заинтересованный в развитии системы кредитования капитального ремонта. Специальные счета открыты в Удмуртии в 64% многоквартирных домов, включенных в региональную программу. Владельцами большинства специальных счетов являются управляющие организации.

Удмуртия была пилотным регионом Минстроя России по проектам кредитования капитального ремонта. Заинтересованность в предоставлении кредитов на капитальный ремонт проявил региональный банк - ПАО АКБ "Ижкомбанк". Хотя предоставление банку целевых ресурсов на финансирование пилотных проектов было согласовано с "МСП Банком", но средства так и не были предоставлены, поскольку управляющие организации не соответствовали требованиям, предъявляемым к субъектам предпринимательства для предоставления гарантий по кредитам.

Обсуждение разработанных моделей кредитования с представителями Удмуртской Республики проходило во время мероприятий, организованных ИЭГ на своей площадке (дискуссионный клуб 16 июня 2016 г.), в рамках рабочей группы ИФС, а также дистанционно. Представителям органов государственной власти республики, профессионального сообщества по управлению многоквартирными домами и общественным организациям была направлена презентация по итогам разработки моделей кредитования капитального ремонта под гарантии специализированного агентства⁴³. По

⁴³ http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/model_kreditovaniya_kapremonta_mkd_-_fond_institut_ekonomiki_goroda_0.pdf

результатам обсуждения представителями Удмуртской Республики был подготовлен и направлен в ИЭГ отзыв, в котором выражается готовность отработки предлагаемой ИЭГ модели кредитования в многоквартирных домах в городе Ижевске, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, и предлагается:

1) поддержать предложение о кредитовании капитального ремонта с использованием счетов эскроу;

2) в случае отработки механизма кредитования капитального ремонта по схеме "взнос - специальный счет - счет эскроу - кредитор" предложить направлять все поступающие на специальный счет средства на счет эскроу;

3) рассмотреть возможность определить региональных операторов гаранты по уплате средств собственниками за проведенный ремонт в случае наступления гарантийных случаев (отсутствие средств на счете, банкротство управляющей организации, ликвидация ТСЖ и т.д.).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Используемые законодательные и нормативные правовые акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»
5. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р

Использованные источники сети «Интернет»

6. <http://regulation.gov.ru>
7. <http://fondgkh.ru>
8. <https://www.reformagkh.ru>
9. <http://www.minstroyrf.ru>
10. <http://corpmsp.ru>
11. <http://www.ifc.org/russian>
12. <http://www.kredex.ee>
13. <http://www.vbank.ru>
14. <http://www.centriinvest.ru>