



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кредитование УК на цели капремонта: практическая реализация

2015 год





Промежуточные результаты реализации пилотных проектов кредитования капремонта

	Калининградская область	Нижегородская область	Ростовская область	Республика Удмуртия
НПА по стимулированию кредитования	Приняты	Частично	Не приняты	Не приняты
Параметры бюджетной поддержки	Со-финансирование (до 70%) и субсидирование % ставки по кредиту	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие банка-кредитора	«Возрождение»	«Возрождение»	«Центр-инвест»	«Ижкомбанк»
Количество и объем выданных кредитов	–	–	9 кредитов 18 млн.руб.	–



Обязательства УО о надлежащем содержании ОИ

Управляющая организация, заключившая договор управления несет ответственность: за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают **надлежащее содержание** общего имущества (ч.2.3 ст.161 ЖК РФ)

Надлежащее содержание

должно
обеспечивать

- 1) соблюдение требований к **надежности и безопасности** МКД
- 2) **безопасность жизни и здоровья** граждан, имущества физических, юридических лиц

ч.1.1 ст.161 ЖК РФ



**Кто несет ответственность:
за выполнение капремонта до наступления срока в РПКР?
за выполнение работ невключенных в РПКР?**



Финансирование краткосрочного плана реализации РП КР Новосибирской области

Общая стоимость КР	Средства собственников	Средства местного бюджета	Средства областного бюджета	Средства фонда ЖКХ
9 млрд.	1,7 млрд.	55 млн.	112 млн.	128 млн.

Дефицит: 7 112 796 797,10

203 МКД (см. Приложение 1.), введенных в эксплуатацию с 1933 по 1968 гг. - ФКР на специальном счете, владелец которого региональный оператор.

Стоимость 476 услуг и (или) работ по данным МКД - 650 462 929,66 руб.

Дефицит средств - **503 422 294,84** руб.*



*Будущие финансовые и социальные риски в случае непроведения
капитального ремонта*

*Не включены МКД, формирующие фонд ремонта на спецсчете, владелец которого ТСЖ/ЖСК



Сценарии минимизации рисков

1. Предложить собственникам помещений в МКД, формирующих фонды ремонта на специальных счетах, включенных в краткосрочный план, принять решение о смене способа формирования фонда капремонта со спецсчета на счет РО заранее, до установленного срока проведения капремонта.
2. Предложить собственникам перенести сроки капремонта на более поздние периоды по решению общего собрания, учитывая необходимость проведения капитального ремонта.
3. Провести техническую инвентаризацию МКД, попадающих в группу риска в целях поиска технических решений для снижения стоимости капитального ремонта или внесения предложений о признании домов аварийными, с последующим исключением из программы.
4. Предложить собственникам увеличить размер взноса на капремонт на общем собрании.
5. Субсидировать капитальный ремонт МКД, попадающих в группу риска, из средств муниципального или федерального бюджетов.
6. Поддерживать реализацию пилотного проекта по привлечению кредита на капремонт с применением льготной схемы и субсидированием со стороны областного и местных бюджетов.



Характеристика пилотных МКД. Стоимость капремонта в краткосрочном плане

137 МКД, управляемые пилотной УК формируют фонды ремонта на спецсчетах

29 МКД включены в краткосрочный план на 2015-2017 гг.

2016 год - плановый год проведения капитального ремонта объекта общего имущества МКД

от **960** до **6262,3** м² общая площадь данных МКД, включенных в краткосрочный план

1950-1963 годы постройки данных МКД

Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, руб.*	Источник финансирования из средств собственников общего имущества в многоквартирном доме, руб.*	Дефицит средств, руб.
107 375 401,2	25 061 619,9	82 313 781,3

0 руб. софинансирование из бюджета



Основные стимулы для УК

Экономические:

- Выполнение обязательств по организации проведения КР МКД (пп. «з» п. 11, п.21, 491 ПП)
- Снижение операционных затрат
- Подряды на проведение капитального ремонта МКД после пилотной реализации

Социальные:

- Повышение лояльности собственников
- Помощь собственникам помещений, формирующим фонды ремонта на специальном счете, в выполнении обязательства по капитальному ремонту

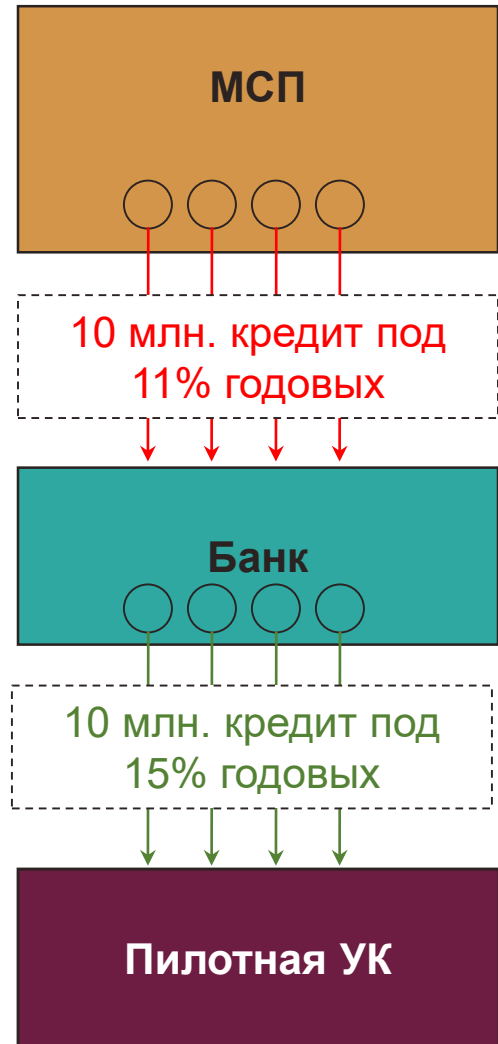
Организационные:

- Демонстрация роли УО в капремонте
- Отработка механизма принятия решений о КР на общем собрании собственников помещений
- Реализация всего цикла работ по КР в рамках рег. программы, где УО – технический заказчик



Характеристика пилотного проекта

- Пилотные МКД, формирующие фонды капремонта на спецсчете, **включены в краткосрочный план.**
- **Заемщик – управляющая организация**
- **Не предполагается** увеличение минимального размера взноса на капитальный ремонт.
- Собственники **уплачивают минимальный размер взноса** во исполнение обязательств по кредитному договору.
- Заемщик – УК **владелец специального счета**. Кредит предоставляется без обеспечения, под специальный счет.



Параметры согласованной льготной схемы кредитования капитального ремонта МКД в НСО

- **9 529 461,9 руб.** - кредит, выданный на срок 5 лет.
- **15 %** годовых - согласованная ставка для реализации пилотного проекта по кредиту: **МСП** кредитует под 11% годовых, **Банк** кредитует пилотную УК под 15% годовых.
- Гарантия банкам: **гарантия АКГ, поручительство**
- **Господдержка:**
 - субсидирование ставки по кредиту (на согласовании с администрацией НСО)
 - субсидирование КР, либо части кредита (на согласовании с администрацией НСО)



Развилки, требующие решений

- Собственники помещений в МКД не являются стороной кредитного договора с банком – **риск невозврата, риск ненадлежащего выполнения обязательств по платежам на спецсчет**
- УО извлекает прибыль в интересах ограниченной группы учредителей, отличных от собственников помещений в МКД – **УО не может делать взносы на спецсчет и перевести на него средства кредита**
- Кредитные средства не могут зачисляться на спецсчет - **не формируют фонд ремонта, не формируют обязательств собственников**
- Финансирование ремонта за счет кредитных средств происходит со счета УО – **риск нецелевого использованию средств**
- Погашение кредита происходит со специального счета – **финансовый риск УО в случае отсутствия достаточного объема накоплений на спецсчете**
- Большинство управляющих организаций имеют кредиторскую задолженность перед РСО - **банки рассматривают наличие задолженности как ограничение при выдаче кредита**



- **С**тимулирование спроса и повышение доступности кредитов: наличие сбалансированной государственной и муниципальной поддержки.
- **С**тимулирование предложения кредитов: информационная и методологическая работа с банками федерального и регионального уровня
- **Ф**ормирование спроса на кредиты: стимулирование специальных счетов, информационная и образовательная работа
- **Обеспечение устойчивости заемщиков: риск отзыва лицензии; риск расторжения договора управления; риск банкротства**



Необходима разработка мер государственной поддержки развития кредитования капитального ремонта



Дополнительные профессиональные программы

1. Учебная программа профессиональной переподготовки для сотрудников ГЖИ **«КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ»**/260 часов/3 мес.
Диплом – на право ведения нового вида профессиональной деятельности в сфере государственного жилищного надзора.
2. Учебная программа профессиональной переподготовки **«Региональное и муниципальное управление сферой ЖКХ»**/260 час./ Диплом на право ведения нового вида профессиональной деятельности по управлению сферой ЖКХ
3. Учебная программа профессиональной переподготовки для руководителей и специалистов управляющих организаций и ТСЖ **«Управление и эксплуатация МКД»**/288 часов/3 мес.
4. Учебная программа повышения квалификации для руководителей и специалистов, управляющих организаций и ТСЖ **«УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА»**/72 часа/1 мес.
5. Дополнительные профессиональные программы для руководителей и специалистов региональных фондов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов **«ОРГАНИЗАЦИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД»**/16/42/72 часа/1-3 мес.



Спасибо за внимание!

Шишка
Константин Петрович

shishka@ac.gov.ru