



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Пилотный проект по льготному кредитованию на цели капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) в Новосибирской области (НСО)

2015 год





Характеристика пилотного проекта по реализации льготной схемы кредитования

- Пилотные МКД, формирующих фонды капремонта на спецсчете, **включенные в краткосрочный план.**
- **Не предполагает** увеличения минимального размера взноса.
- **Минимальный размер взноса** уплачивается во исполнение обязательств по кредитному договору.
- Заемщиком по кредиту является управляющая организация – **владелец специального счета.**



Характеристика пилотных МКД. Стоимость капремонта в краткосрочном плане

7 МКД, управляемых УК «Дзержинец», и **22** МКД, управляемых УК «МКС-Новосибирск», включены в краткосрочный план

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 капремонта, руб.*	Средства собственников, руб.*	Дефицит средств, руб.
107 375 401,2	25 061 619,9	82 313 781,3

203 МКД - ФКР на специальном счете, владелец которого региональный оператор.

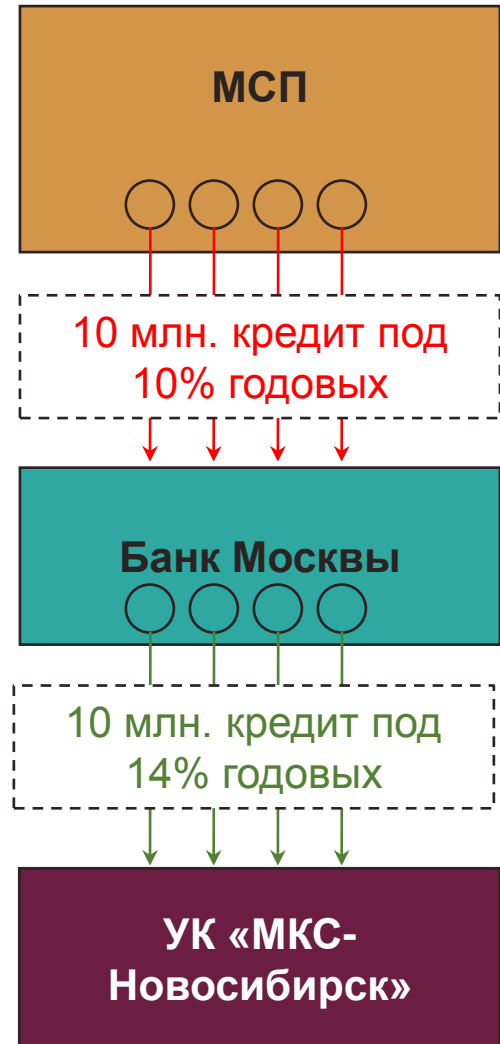
Стоимость **476** услуг и (или) работ по данным МКД - **650 462 929,66** руб.

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



Сценарии минимизации рисков

1. **Принять решение о смене способа** формирования фонда капремонта со спецсчета на счет РО
2. **Перенести сроки капремонта на более поздние периоды** по решению общего собрания
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. Поддержать реализацию пилотного проекта по **привлечению кредита на капремонт с применением льготной схемы** и субсидированием со стороны областного и местных бюджетов.



Параметры согласованной льготной схемы кредитования капитального ремонта МКД в НСО

- **9 529 461,9 руб.** - кредит, выданный на срок 5 лет.
- **14 %** годовых - согласованная ставка для реализации пилотного проекта по кредиту: **МСП** кредитует под 10 % годовых, **Банк Москвы** кредитует УК «МКС-Новосибирск» под 14 % годовых.
- **Гарантия банкам:** (например, под залог векселя на 10 млн руб.)
- **Господдержка:**
 - субсидирование ставки по кредиту - требуется согласование с администрацией НСО
 - субсидирование КР, либо части кредита - требуется согласование с администрацией НСО



Эффективность мер господдержки

Параметры кредита на капитальный ремонт	Сценарий 1: Субсидия на возмещение части процентной ставки по кредиту*	Сценарий 2: Субсидия на погашение части суммы основного долга по кредиту
Сумма кредита (в руб.)	1 500 000	1 287 240
Срок кредита	5 лет	5 лет
Годовая процентная ставка, <u>включая все платежи и комиссии</u>	9,3 %	14 %
Ежемесячный платеж по кредиту (в руб.)	31 356	29 951
Выплаты за весь срок кредита, руб.	1 881 876	1 797 914

* В размере 1/3 льготного кредита; **Основные предпосылки:** взнос на капремонт: 6,1 руб. /кв. м, площадь МКД: 5 722 кв. м; размер субсидии в денежном выражении одинаков для обоих сценариев и составляет 212 760 руб.



Возможное сбалансированное решение

- Субсидирование капремонта в размере **830 740,4** руб. позволит провести капремонт за счет кредита под 14 % годовых в **9** пилотных МКД при условии увеличения на этих МКД минимального размера взноса до **7,2-9,8** руб./кв.м в зависимости от параметров МКД
- Субсидирование капремонта в размере **3 176 319,1** руб. позволит провести капремонт за счет кредита под 14 % годовых в **9** пилотных МКД без увеличения на этих МКД минимального размера взноса.

- 20** МКД, не вошедшие в пилотные
- 1) смогут взять кредит без увеличения МРВ при субсидировании **53 446 587,36** руб.
 - 2) могут получить кредит при условии увеличения размера взноса
 - 3) должны принять решение о смене способа формирования фонда ремонта и перенести капремонт на более поздние сроки.



На уровне субъекта

- согласование параметров субсидирования пилотных МКД на цели капремонта
- уточнение перечня МКД для реализации пилотного проекта по итогам согласования параметров субсидирования

На уровне банков

- согласование проекта БМ с ВТБ
- запрос МСП на формирование ТЗ от Минстроя

На уровне правовых институтов

- неплатежи на спецсчет
- перевод долга на нового должника при смене владельца спецсчета
- обеспечение кредита



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Контактное лицо от Аналитического центра

Шишка Константин Петрович
советник Дирекции по проблемам ЖКХ
shishka@ac.gov.ru
8 916 6447601