

Кредиты как дополнительный источник финансирования капитального ремонта

Всероссийское совещание
«Региональные программы капитального ремонта общего
имущества многоквартирных домов».

**Казань
16-18 декабря 2013 г.**

Средства фонда капитального ремонта могут быть использованы для оплаты по кредиту на капитальный ремонт

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества. . . **погашения кредитов**, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для **уплаты процентов за пользование такими кредитами**. . . оплаты расходов на **получение гарантий и поручительств** по таким кредитам..

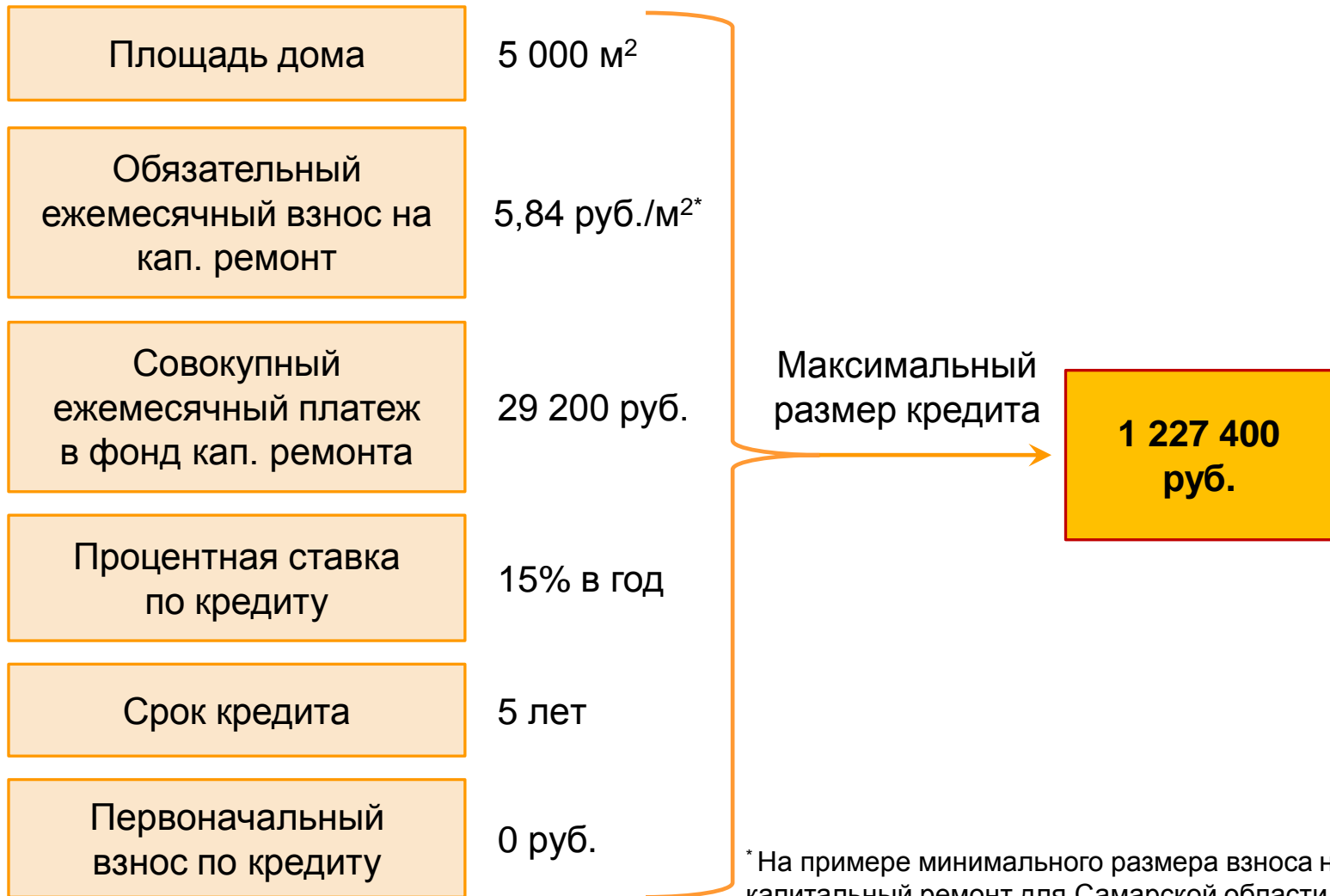
ч. 1 ст. 174 Жилищного Кодекса РФ

В каких случаях может быть целесообразно привлечение кредита на капитальный ремонт?

Привлечение кредита для финансирования капитального ремонта может быть целесообразно, если собственники помещений в МКД хотят:

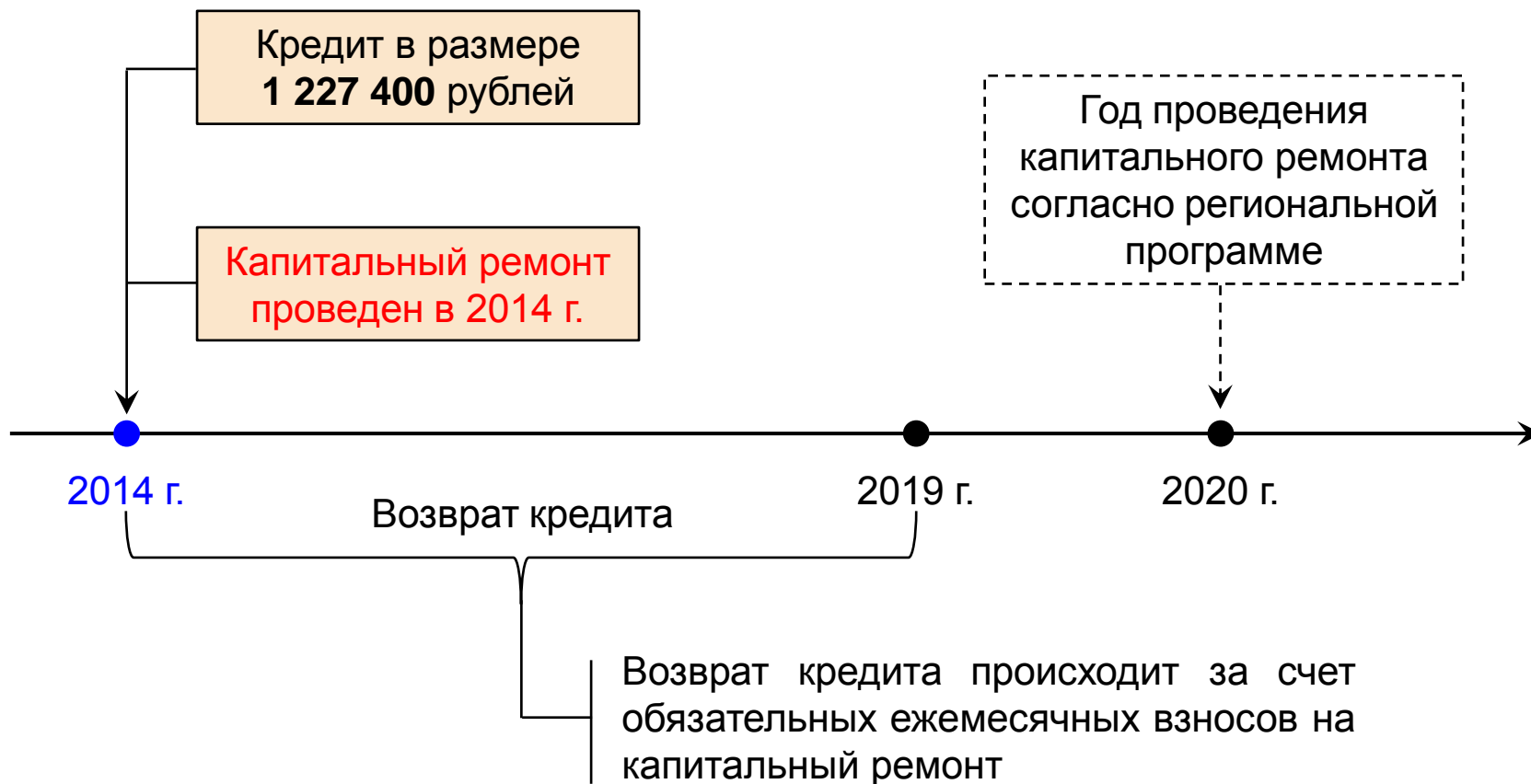
- 1 Провести капитальный ремонт до срока, установленного региональной программой
- 2 Профинансировать работы в объеме большем, чем накопления на специальном счете
- 3 Снизить темпы роста расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг за счет проведения энергосберегающих мероприятий во время кап.ремонта (с возможностью частичного погашения кредита из сэкономленных средств в результате ресурсосбережения)

Пример: расчет суммы кредита исходя из размера минимального взноса на капитальный ремонт

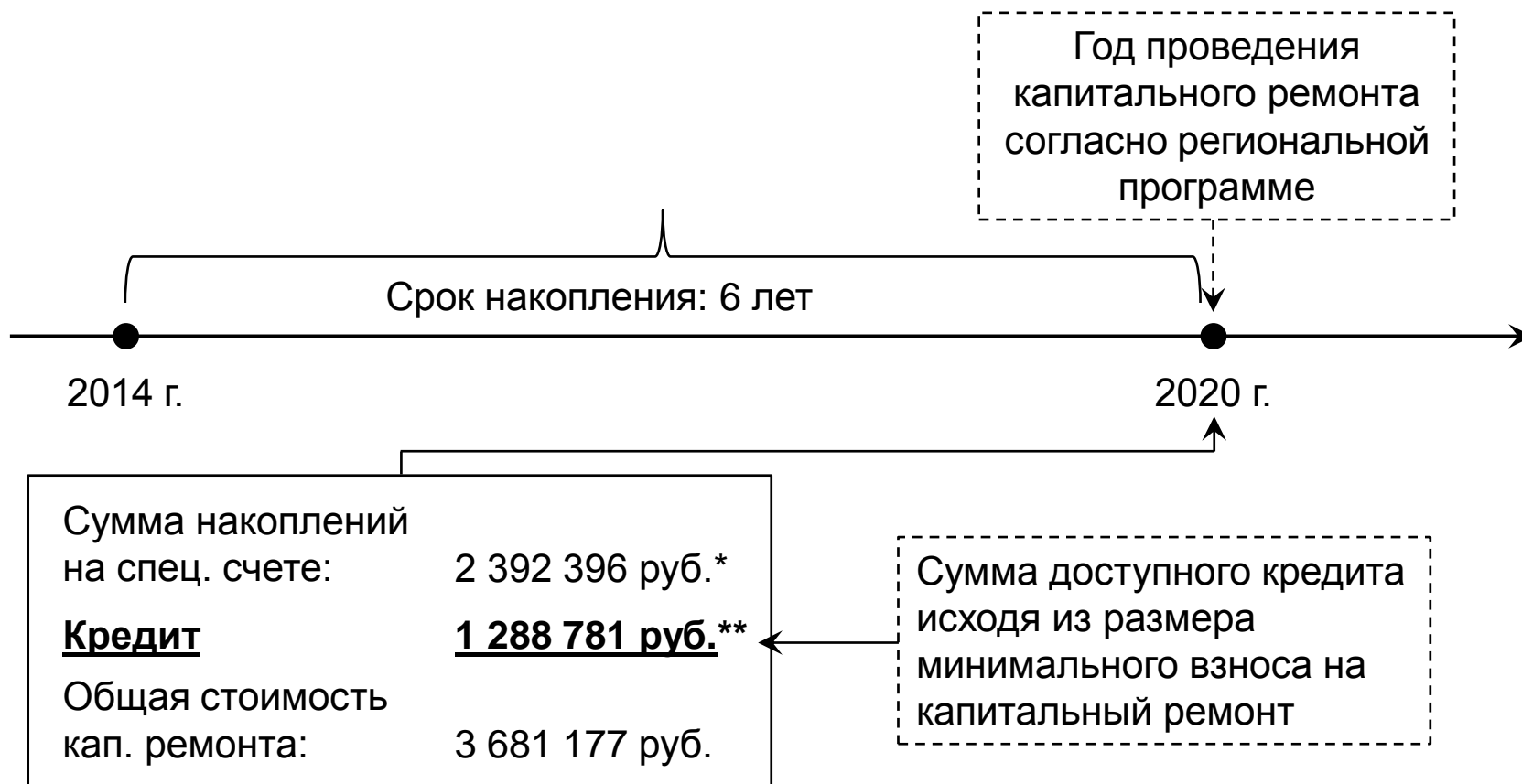


* На примере минимального размера взноса на капитальный ремонт для Самарской области на 2014 г.

Сценарий 1: проведение капитального ремонта до срока, запланированного региональной программой



Сценарий 2: привлечение кредита для финансирования работ в объёме большем, чем накопления на специальном счете



*С учетом начисления процентов на специальный счет в размере 6% в год и увеличения минимального размера взноса на капитальный ремонт на 5% каждые три года.

**С учетом минимального размера взноса на кап. ремонт в размере 6,13 руб./м² и параметров кредита, указанных на с.4.

Какие дома смогут привлекать кредиты в первую очередь?

- 1 Возраст: <30 лет, либо после капитального ремонта
- 2 Способ формирования фонда капитального ремонта: специальный счет
- 3 Способ управления: ТСЖ/ЖСК/ЖК
- 4 Уровень собираемости платежей: >90%

Финансирование капитального ремонта МКД с привлечением кредита: ТСЖ/ЖСК



Финансирование капитального ремонта МКД с привлечением кредита: региональный оператор



Основные барьеры для развития кредитования капитальных ремонтов

- Низкий уровень осведомленности банков о новой системе капитального ремонта и потребностях ее участников в банковских продуктах и услугах.
- Законодательные ограничения по участию банков в открытии и ведении специальных счетов.
- Низкий уровень конкуренции среди банков
- Отсутствие у банков опыта разработки банковских продуктов по специальным счетам и кредитованию капитального ремонта МКД.
- Отсутствие у банков долгосрочных ресурсов (фондирования).
- Низкий уровень осведомленности собственников помещений МКД о новой системе, низкая степень организованности и их способность принимать решения.
- Начальная стадия формирования региональных систем капитального ремонта и региональная специфика.
- Отсутствие стимулирования на государственном уровне.

Кредитные организации, предлагающие специальные счета и кредиты на проведение капитального ремонта*

		Специальный счет	Кредит на кап. ремонт
1	Сбербанк	✓	✓
2	Банк Москвы	✓	✓
3	Банк «Петрокоммерц»	✓	
4	Банк «Санкт-Петербург»	✓	
5	Банк ВТБ	✓	
6	«Московский Индустриальный Банк»	✓	
7	Банк «Открытие»	✓	
8	Банк «Зенит»	✓	
9	Банк «Центр-инвест»		✓
10	Газпромбанк	✓	

* по состоянию на 12 декабря 2013 г., на основе информации из открытых источников

✓ на стадии разработки

Меры государственной поддержки и стимулирования кредитования капитальных ремонтов

1. Повышение доступности кредитов для собственников МКД*:

- 1) субсидирование % ставки
- 2) со-финансирование по кредиту (при проведении приоритетных мероприятий)
- 3) информационная и консультационная поддержка
- 4) предоставление банкам целевых долгосрочных ресурсов (например, через институты развития).

2. Снижение рисков банковского кредитования*:

- 1) предоставление поручительств по кредиту
- 2) расширение круга банков, имеющих право открывать специальные счета
- 3) страхование средств на специальных счетах.

*Ряд региональных НПА предусматривает возможность субсидирования % ставки по кредитам и предоставления гарантий/поручительств по кредитам на кап.ремонт

Создание гарантийных фондов как мера стимулирования кредитования капитальных ремонтов*

Преимущества

- Экономия бюджетных средств за счет:
 - Мультиплицирования выделенных при создании фонда средств;
 - Работы в режиме частичной самоокупаемости (предоставление поручительств на платной основе);
 - Привлечения дополнительных финансовых ресурсов в региональные системы КР (кредитные ресурсы банков).

Основные функции

- Выдача поручительств по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК на капитальный ремонт (на платной основе);
- Формирование требований к заемщикам и видам работ;
- Оказание консультационной поддержки собственникам МКД.

Способы создания

1. Расширение полномочий действующего регионального фонда поддержки кредитования малого и среднего предпринимательства**.
2. Создание новой структуры (региональный или федеральный фонд поддержки кредитования капитальных ремонтов).

*Возможность предусмотрена ст.167 ЖК РФ

** Действуют на территории большинства субъектов РФ