

ПРОГНОЗНЫЙ АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛЕЙ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Сиваев Сергей Борисович
Институт Экономики города
6 апреля 2012года



ЗАДАЧА:

- **Выявление с помощью инструментов количественного анализа преимуществ и уязвимых характеристик потенциальных моделей организации и финансирования капитального ремонта МКД**

Потенциальные модели финансирования капитального ремонта в России

- **Модель 1 «Взаимное финансирование капитального ремонта»**

- **Модель 2 «Фонд ремонта дома в сочетании с другими источниками»**

Модель 1. «Взаимное финансирование» (модель 1-ВФ)

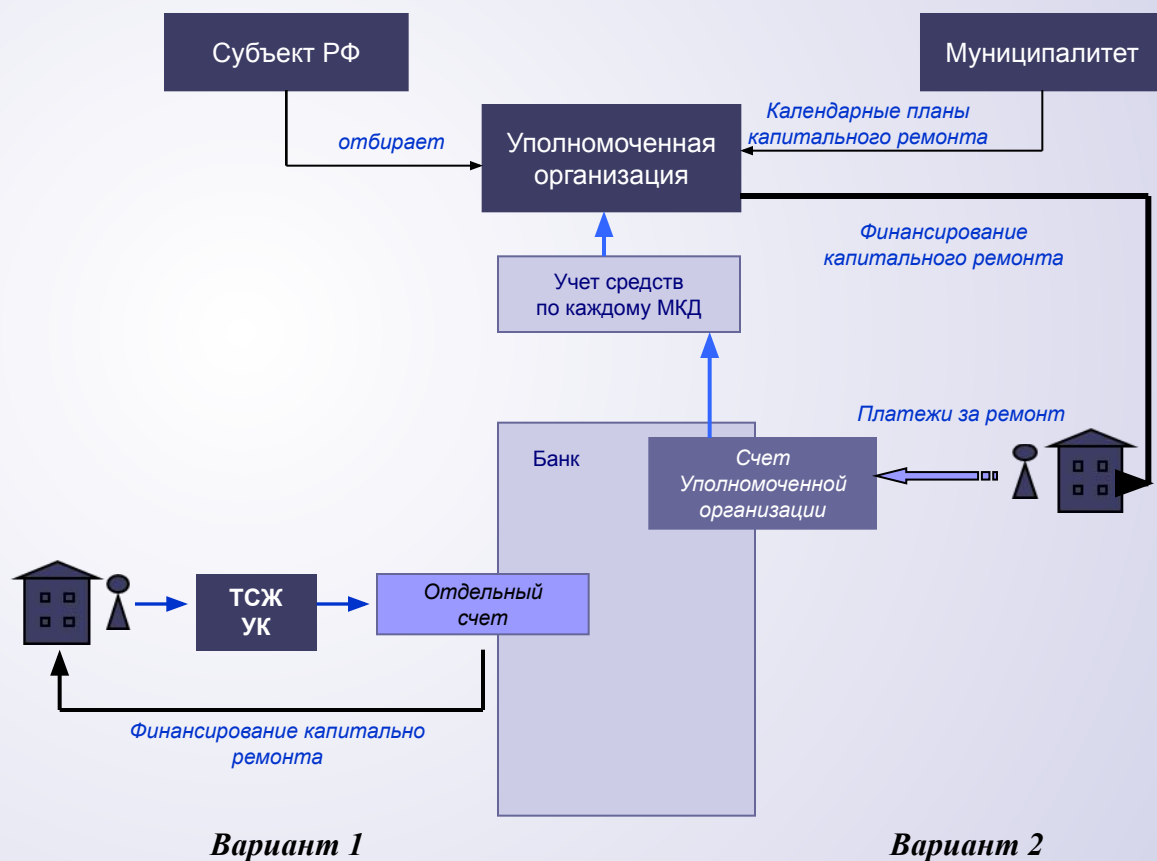
Модель предложена

Министерством регионального развития РФ

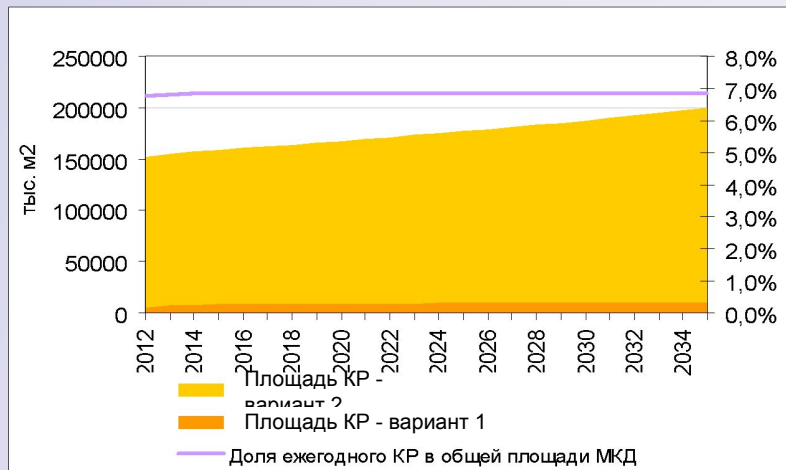
Ключевые элементы модели

- Обязательная ежемесячная плата за капремонт
- Размер платы устанавливает ОМС единым для всех МКД муниципального образования
- 2 варианта распоряжения средствами (выбирается на общем собрании):
 - используются домами самостоятельно для оплаты капремонта, возврата заемных средств, взятых на капремонт;
 - передаются в управление уполномоченной организации (Региональному фонду) для формирования средств **взаимного финансирования капремонта МО**
- Муниципалитет в варианте 2 утверждает планы капитального ремонта на территории МО за счет средств Регионального фонда (*очередность проведения капитальных ремонтов за счет собранных в региональном фонде средств*)

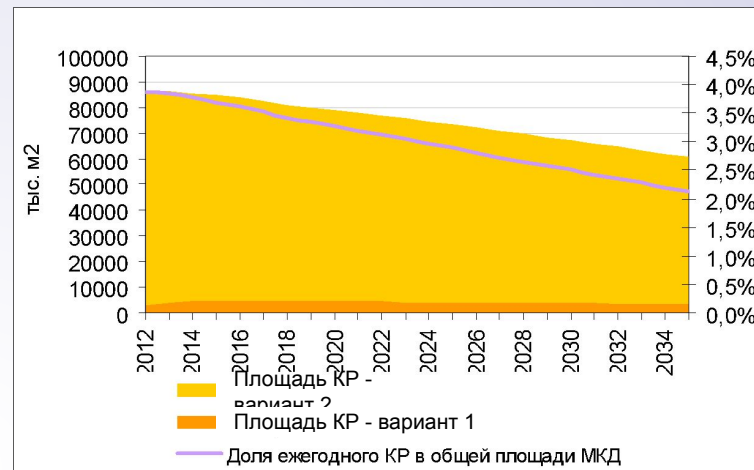
Схема организации капитального ремонта в рамках реализации модели



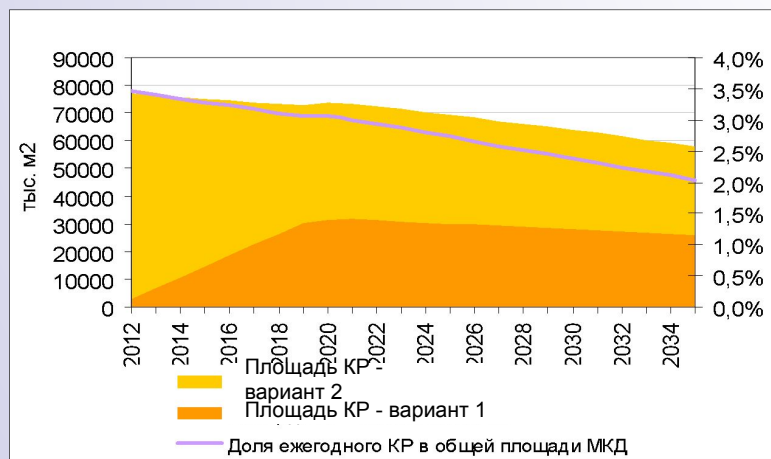
Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 1-ВФ



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 1



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 2



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 3

Наиболее вероятным принят сценарий 3:

- В начальный период бюджетное финансирование равно сумме накопленных средств, затем его доля уменьшается ежегодно на 4 пункта
- В начале работы модели только 5 % многоквартирных домов принимают самостоятельные решения о капитальном ремонте, а 95% домов передают средства в региональный фонд капитального ремонта.
- С течением времени доля домов, решивших принимать самостоятельные решения, увеличивается до 40%. Это, в основном относительно новые дома, которые понимают, что в региональном фонде очередь до них дойдет нескоро.
- Учитывается также, что выбор исполнителей на капитальный ремонт за счет средств регионального фонда будут делать чиновники, а не собственники помещений, это приведет к увеличению стоимости на 10% (коррупционная надбавка)

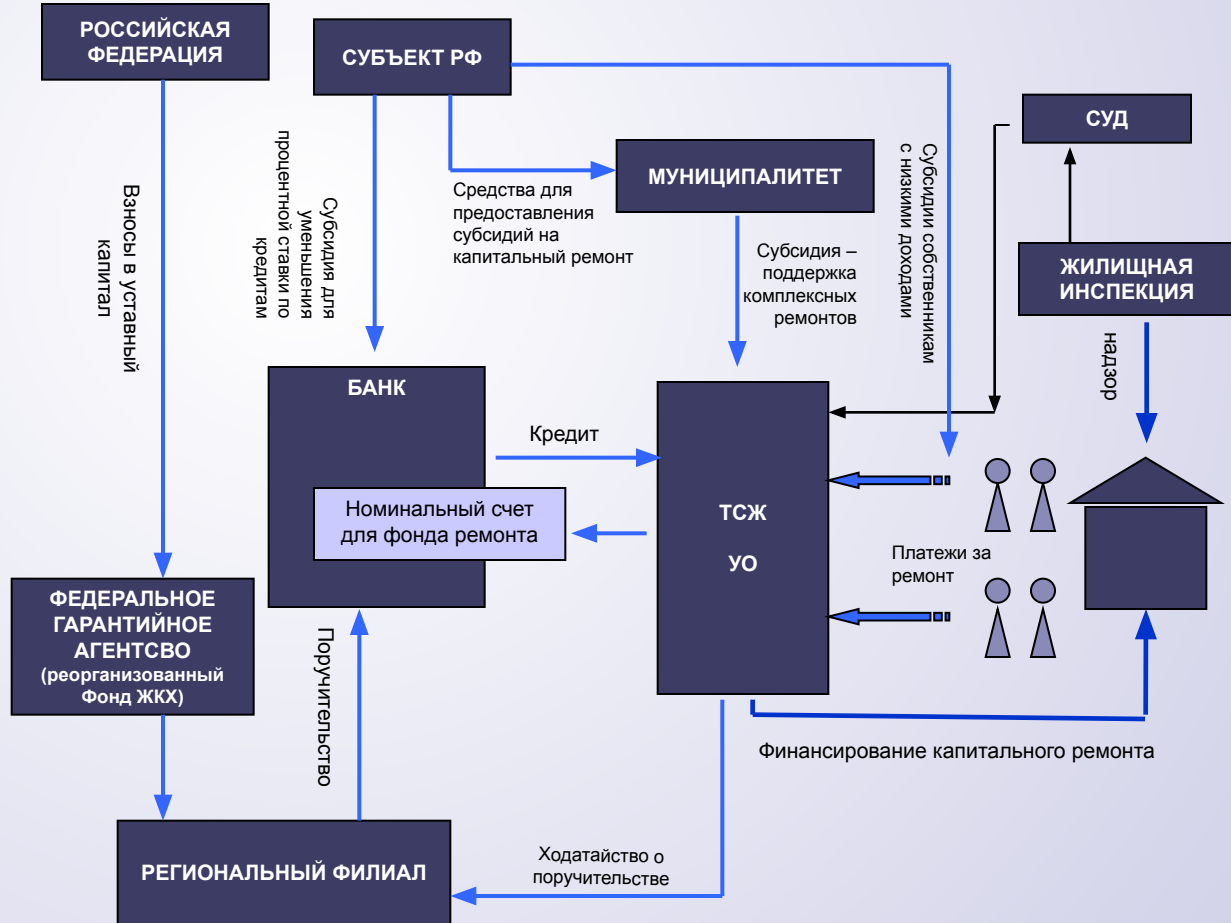
Модель «Фонд ремонта дома» 2-ФРД

Модель предложена

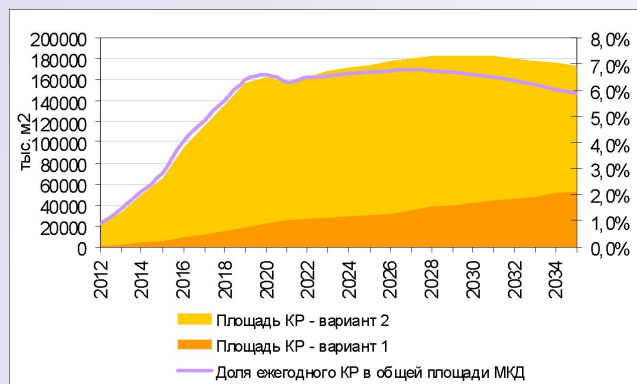
Ключевые элементы модели

- Обязательное формирование фонда ремонта дома в минимальном размере, установленном субъектом РФ
- Обязательная ежемесячная плата только в пределах формирования фонда ремонта дома
- Собственники на общем собрании имеют право увеличить размер фонда дома
- Средства фонда ремонта дома являются общими средствами собственников помещений в МКД
- Возможности привлечения заемных средств:
 - заемщик кредита - ТСЖ или УК
 - обеспечение кредита - средства фонда ремонта дома, а также обязательства собственников по внесению платежей за ремонт
 - дополнительное обеспечение – поручительство регионального гарантийного агентства
- Меры господдержки:
 - субсидии на проведение комплексных ремонтов
 - учет платежей за капремонт при предоставлении жилищных субсидий гражданам с низкими доходами

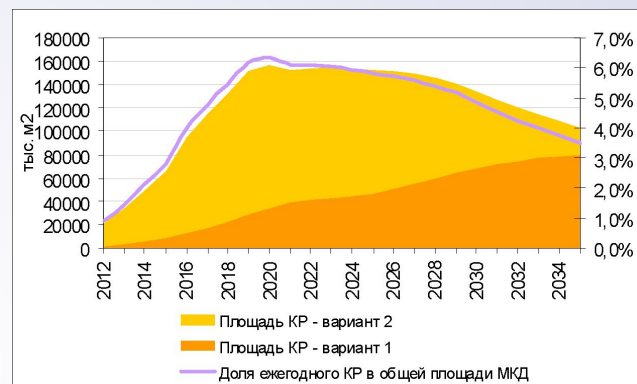
Схема организации капитального ремонта в рамках реализации модели



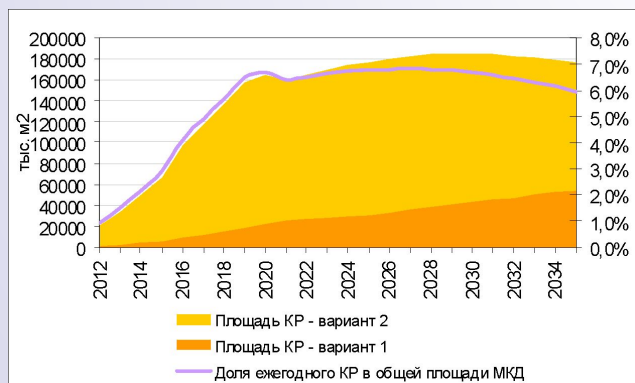
Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 2-ФРД



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 1



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 2



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 3

Выбирается наиболее консервативный сценарий 3:

- Постепенно с ростом накоплений увеличивается доля домов, принявших решение о комплексном ремонте (вариант 1).
- Накопление опыта кредитования позволяет со временем удлинить срок предоставления кредита и снизить процентную ставку
- В случае получения кредита собственники жилья принимают решение о дополнительных платежах на капитальный ремонт, которые превышают обязательные.
- объемы выборочных ремонтов достигают пика в 2025-2027 гг., а затем начинают снижаться;
- это снижение объясняется устойчивым ростом объемов более дорогих комплексных КР, объемы которых возрастают к 2035 г. до 53-80 млн. м², а их доля – до 1,8-2,7% в год от общей площади МКД. Всего за 2012-2035 гг. комплексно ремонтируется 84% жилищного фонда МКД, которые сегодня старше 40 лет, 70% жилого фонда МКД, которые сегодня старше 25 лет

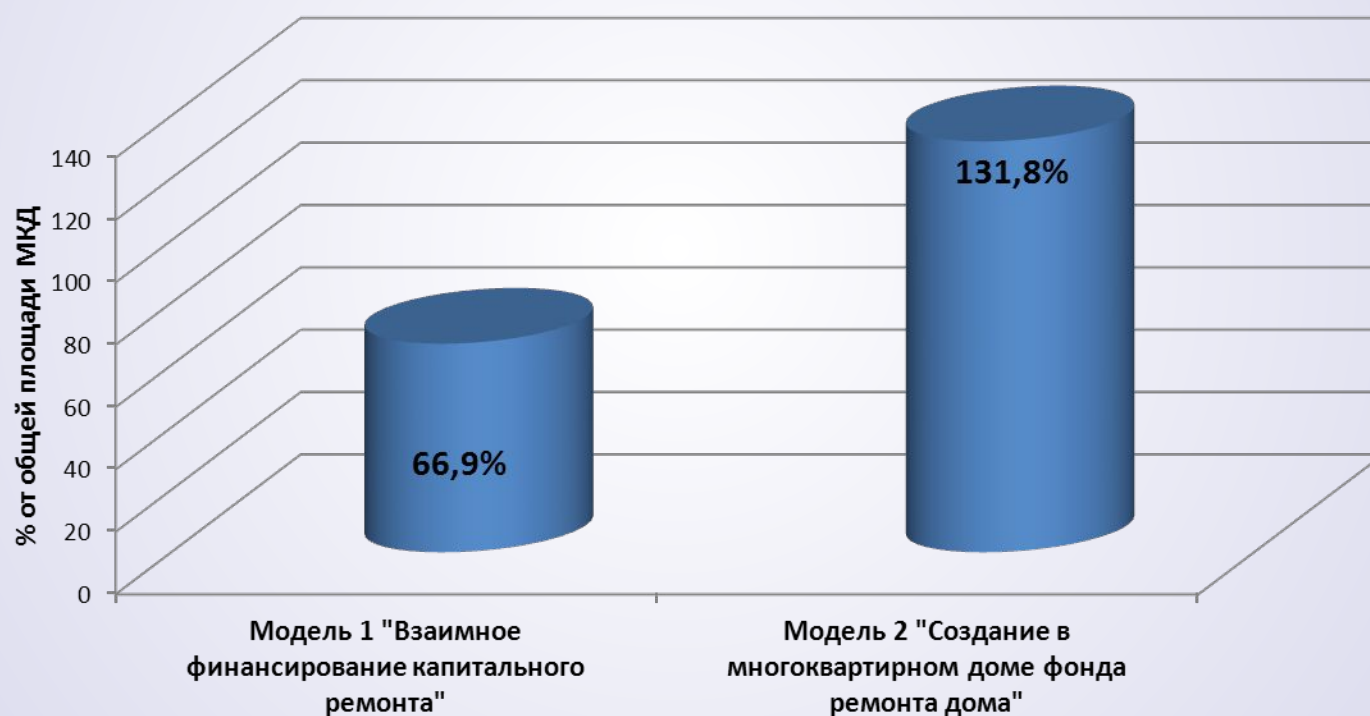
КРИТЕРИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВЕННОГО АНАЛИЗА

ИНТЕГРАЛЬНЫЕ КРИТЕРИИ	ДИНАМИЧЕСКИЕ КРИТЕРИИ
Объем выполненных капитальных ремонтов за прогнозируемый период	Динамика объемов капитального ремонта
Объем выполненных комплексных капитальных ремонтов за прогнозируемый период	Динамика бюджетного субсидирования МКД
Расходы на выполнение капитальных ремонтов	
Объем бюджетной поддержки за период прогнозирования	

Анализ объема выполненных капитальных ремонтов за период 2012-2035гг.



Анализ доли площади капитально отремонтированных МКД за период 2012-2035гг. относительно общей площади МКД

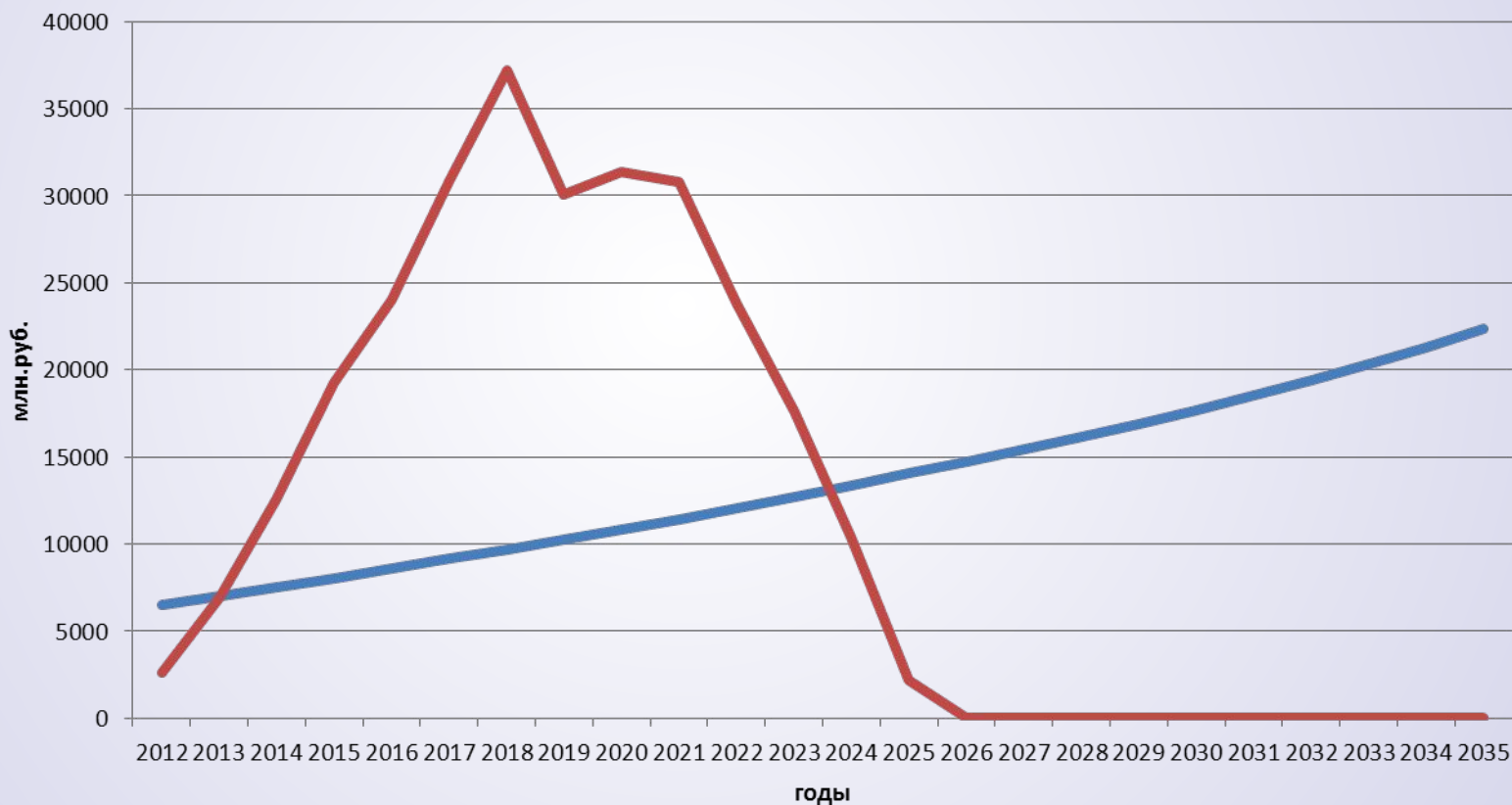


■ Доля площади МКД, где выполнен капитальный ремонт за период 2012-2035гг. (%)

Анализ суммарных затрат и объема бюджетной поддержки на капитальный ремонт МКД за период 2012-2035гг. млн.руб.



Динамика бюджетного субсидирования МКД для проведения капитальных ремонтов



— Модель 1 "Взаимное финансирование капитального ремонта"

— Модель 2 "Создание в многоквартирном доме фонда ремонта дома"

ВЫВОД:

Результаты как качественного, так и количественного анализа показали в долгосрочном периоде преимущества модели «Фонд ремонта дома»