

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИННЫХ ДОМОВ

**МАСШТАБ ПРОБЛЕМЫ
СПОСОБЫ РЕШЕНИЯ**

ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ

Апрель 2012 года

Если не создать долгосрочные механизмы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, то его объемы в России с 2013 года снизятся до недопустимого уровня



Жилищный кодекс возлагает обязанности по капитальному ремонту МКД на собственников

Собственники сами фактически не проводят капитальный ремонт домов

- преобладание позиции «мы платили, пусть нам теперь все сделают»
- проблема принятия коллективного решения о повышении платежа
- отсутствие системы понуждения собственников к проведению ремонта

Собственники массово приняли участие в программах Фонда ЖКХ

- льготные условия финансирования – 5% от стоимости ремонта
- потребности в финансировании существенно превышают возможности Фонда
- действующие программы блокируют развития других форм финансирования

Собственники не используют кредитные механизмы финансирования

- собственники не готовы принимать на себя ответственность за возврат кредита
- банки требуют обеспечение по кредитам на ремонт МКД – залоги или гарантии
- возможные условия финансирования неприемлемы (сроки, ставки)

Площадь МКД требующих ремонта к 2020 году достигнет 60% (1,7 из 2,8 млрд. кв.м., с учетом нового строительства)



Необходимо обеспечить проведение ремонта МКД в соответствии с нормативными требованиями

Установить требования к содержанию МКД

- Нормативные требования к состоянию МКД
- Перечень работ по капитальному ремонту МКД

Ввести обязательный платеж на проведение капитального ремонта

- Муниципальные нормативы в соответствии с региональными стандартами
- Аккумуляция средств на счетах региональных операторов
- Формирование системы взаимного финансирования МКД

Стимулировать накопления на ремонт бюджетными субсидиями

- Субсидирование накоплений собственников по принципу «рубль на рубль»
- Стимулирующее субсидирование регионов из бюджета Российской Федерации

Обеспечить повышение темпов работ за счет кредитных ресурсов

- Возложение функций заемщиков на региональных операторов
- Кредитование собственников помещений в МКД региональным оператором

Сформировать механизмы планирования и контроля

- Долгосрочные и ежегодные региональные и муниципальные программы
- Процедуры проведения и финансирования работ

Результаты моделирования региональной системы капитального ремонта МКД

(на примере г. Мончегорска Мурманской области)

Стоимость капитального ремонта МКД распределена неравномерно

- Наиболее низкую удельную стоимость ремонта имеют панельные дома
- Наиболее высокую удельную стоимость имеют 1-2 этажные деревянные дома
- Целесообразно установить ограничения по предельной стоимости ремонта
- Нецелесообразно устанавливать дифференцированные ставки платежей

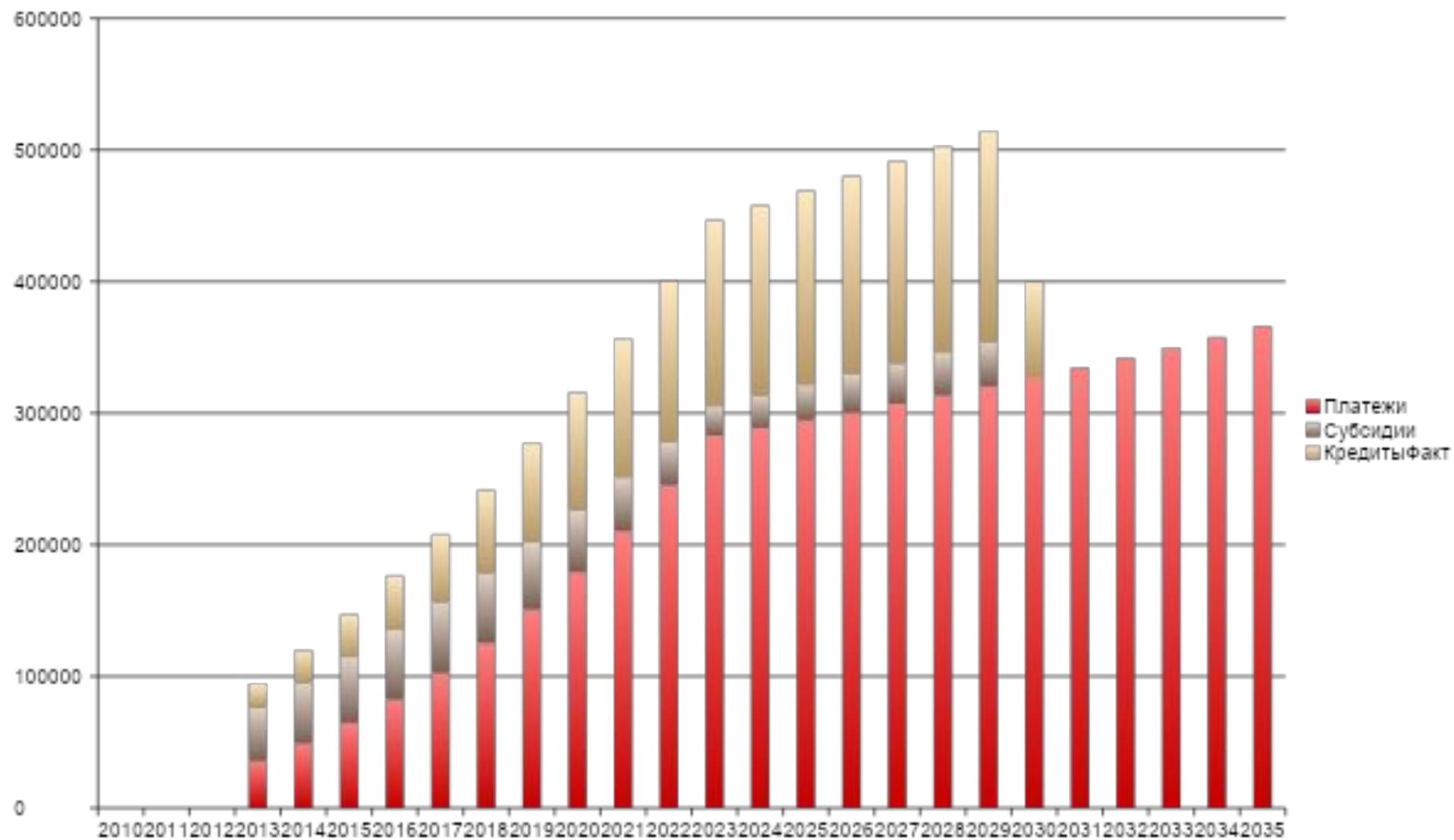
Модель позволяет определить очередность ремонта МКД (план ремонта)

- Основной критерий – потребность в ремонте, в процентах от комплексного ремонта
- Дополнительные критерии – год ввода дома в эксплуатацию, число жителей
- Программы могут учитывать собираемость платежей на ремонт

Долгосрочная устойчивость системы достигается за счет субсидий

- Отклонение фактически установленного размера платежа от экономически обоснованного должно покрываться за счет субсидий
- Проценты по кредитам должны частично покрываться за счет субсидий

Источники финансирования работ



Процент недоремонта МКД - участников РСКР

