

МОДЕЛИ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Генцлер Ирина Валентиновна
Институт экономики города

Собрание Союза городов Центра и Северо-Запада
России

Петрозаводск, 1 июня 2012 г.



Взаимодействие участников процесса управления многоквартирным домом



Походы к регулированию отношений при управлении МКД

I. Разграничение прав, обязанностей и ответственности

- ❑ Собственники ответственны за свое имущество, решают и несут финансовое бремя
- ❑ ОМС оказывают помощь
- ❑ Влияние на рынок услуг управления через выбор собственников
- ❑ Контроль «снизу» за исполнением договорных обязательств
- ❑ Органы государственного жилищного надзора контролируют состояние МКД (безопасность), предписания собственникам

II. Управление и контроль системы «сверху»

Законопроекты о региональной системе капремонта и обязательном участии управляющих организаций в СРО – примеры второго подхода

Законопроект о региональной системе капремонта МКД

- **не решает ключевые вопросы**, перекладывая решения на Правительство и субъекты РФ, хотя Жилищный кодекс является законом, прямо регулирующим жилищную сферу
- не устанавливает, **будут ли региональные системы одинаковыми по стране** (*совокупность мер устанавливается нормативными правовыми актами субъектов РФ*)
- **меняет концепцию** Жилищного кодекса:
 - **государственное регулирование размера платы** за капитальный ремонт вместо решения собственников помещений в МКД,
 - **муниципальные графики** проведения ремонтов вместо самостоятельного решения собственников когда и какой ремонт проводить (*ответственность перекладывается на ОМС*)
- делает ставку на **пассивность собственников** (*решение общего собрания требуется только для отказа от участия в «общем котле»*)

Потенциальные модели финансирования капитального ремонта в России

- **Модель 1 «Взаимное финансирование капитального ремонта»** *(по примеру Татарстана)*
- **Модель 2 «Создание в многоквартирном доме фонда ремонта дома»**

Цель: Сформировать устойчивую организационную и финансовую систему, которая позволяет:

- **выполнить ремонт** (энергоэффективную реконструкцию) МКД в любой момент **по решению собственников** помещений с возможностью привлечения **кредитных ресурсов и финансовой помощи** государства
- провести необходимый **ремонт для обеспечения безопасности**, в случае **если собственники** помещений не приняли решения о ремонте

Модель 1. «Взаимное финансирование»

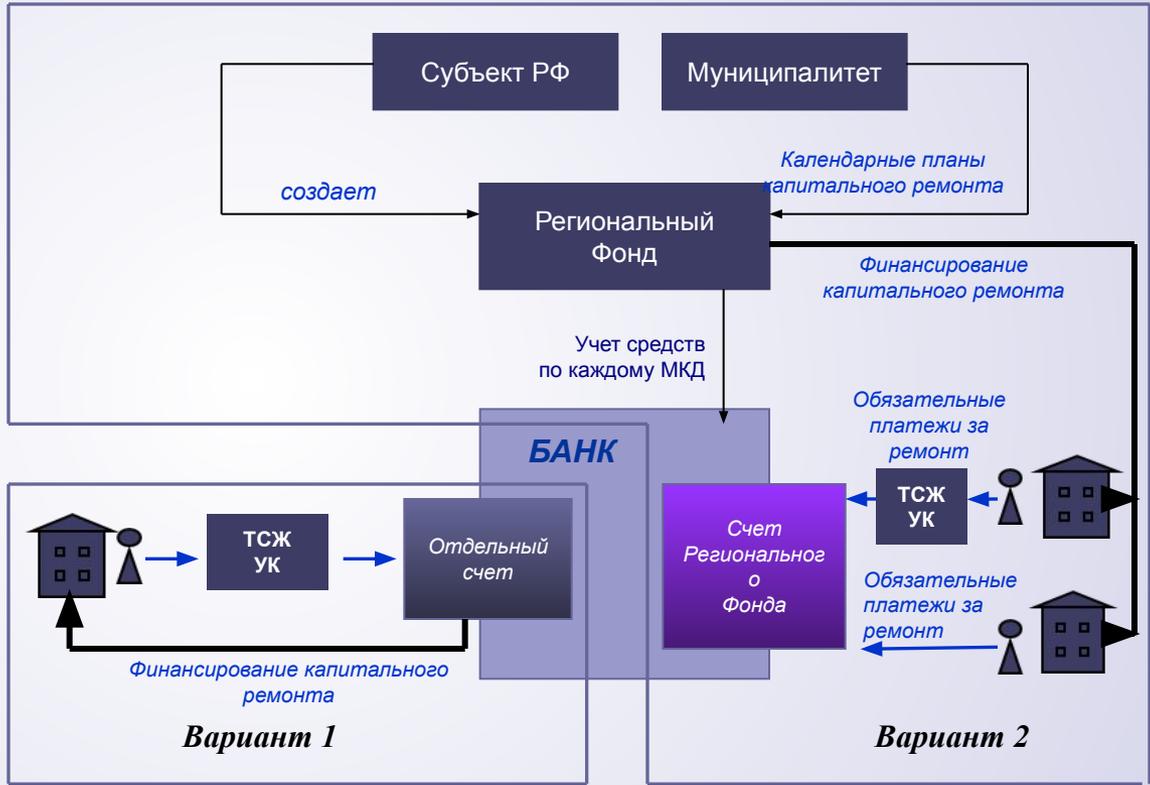
Модель предложена

Министерством регионального развития РФ, Фондом ЖКХ

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



- Администрирующее воздействие
- Обязательные платежи
- Финансирование капитального ремонта
- Границы вариантов применения Модели 1

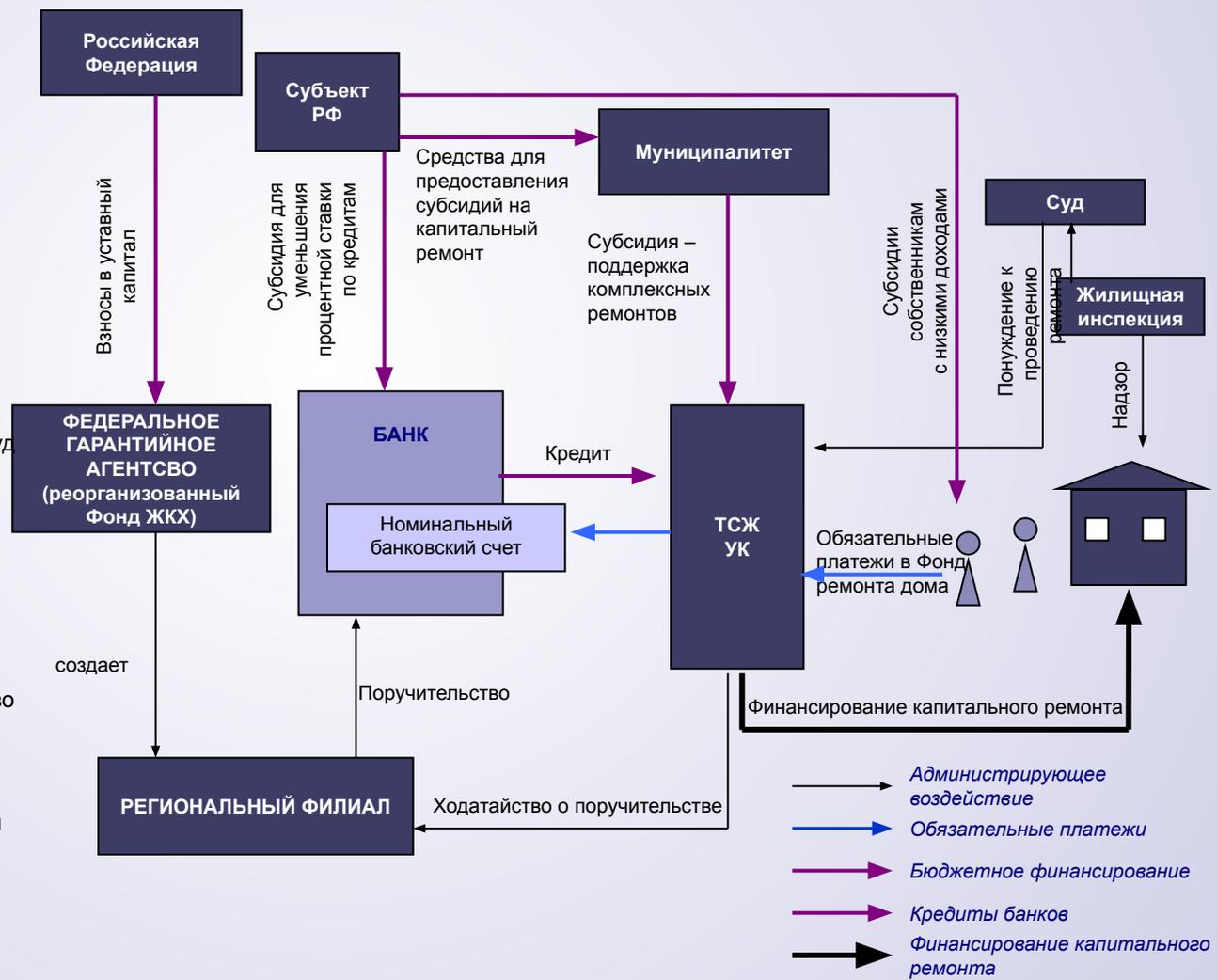
Модель 2. «Создание в многоквартирном доме фонда ремонта дома»

Модель предложена
в рамках проекта, осуществляемого при поддержке
ЕБРР и МФК

Схема организации капитального ремонта в рамках реализации модели

Ключевые элементы модели

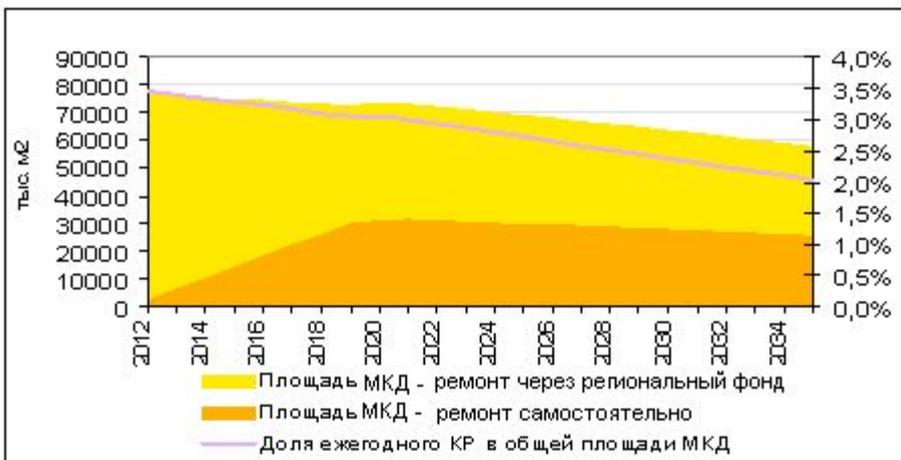
- Обязательное формирование фонда ремонта дома в минимальном размере, установленном субъектом РФ
- Обязательная ежемесячная плата только в пределах формирования фонда ремонта дома
- Собственники на общем собрании имеют право увеличить размер фонда ремонта дома
- Средства фонда ремонта дома являются общими средствами собственников помещений в МКД, хранятся на номинальном банковском счете ТСЖ или УО
- Если состояние здания угрожает безопасности, суд может понудить собственников к проведению капитального ремонта
- 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 гарантийного агентства, созданного при поддержке государства
- Меры господдержки для стимулирования масштабного проведения капитального ремонта и энергоэффективной реконструкции МКД:
 - субсидии на проведение комплексных ремонтов;
 - субсидии банкам на уменьшение процентной ставки по кредитам;
 - субсидии гражданам с низкими доходами



Прогнозируемые объемы капитального ремонта при наиболее вероятных сценариях реализации моделей

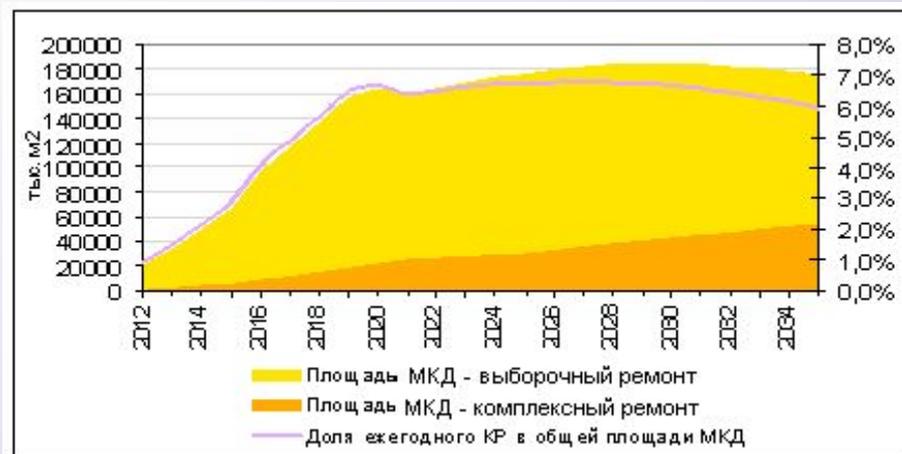
Модель 1. «Взаимное финансирование»

1. В начальный период бюджетное софинансирование равно сумме накопленных средств, затем его доля уменьшается ежегодно на 4 пункта
2. В начале работы модели только 5% многоквартирных домов принимают самостоятельные решения о капитальном ремонте, а 95% домов передают средства в региональный фонд капитального ремонта
3. 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
4. Учитывая 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)

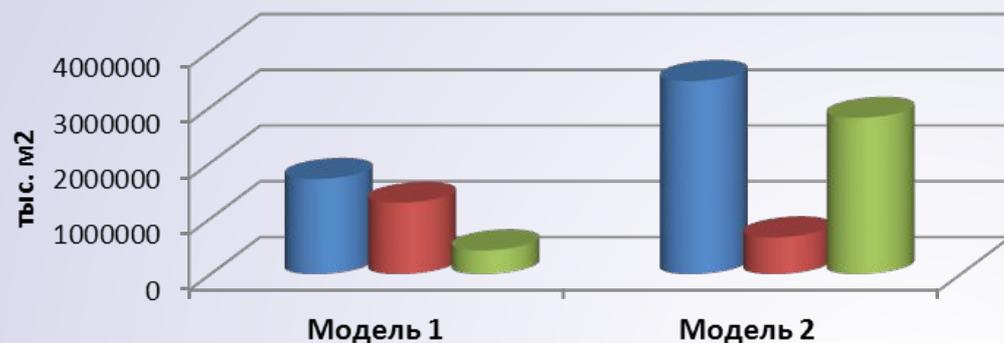


Модель 2. «Создание в многоквартирном доме фонда ремонта дома»

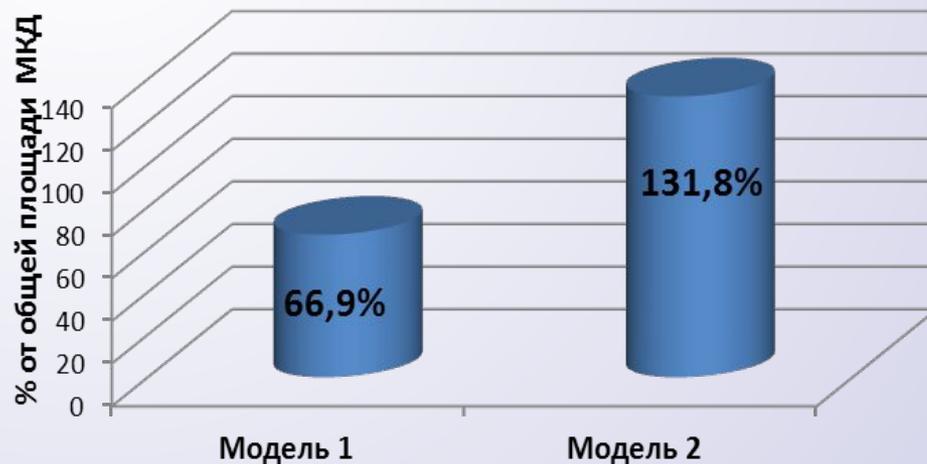
1. Постепенно с ростом накоплений увеличивается доля домов, принявших решение о комплексном ремонте
2. Накопление опыта кредитования позволяет со временем удлинить срок предоставления кредита и снизить процентную ставку
3. В случае получения кредита собственники жилья принимают решение о дополнительных платежах на капитальный ремонт, которые превышают обязательные
4. Объемы выборочных ремонтов достигают пика в 2025-2027гг., а затем начинают снижаться
5. Это снижение объясняется устойчивым ростом объемов более дорогих комплексных ремонтов, объемы которых возрастают к 2035г. До 58-80млн. м², а их доля - до 1,8-2,7% в год от общей площади МКД. Всего за 2012-2035гг. комплексно ремонтируется 84% жилищного фонда, который сегодня старше 40 лет, 70% жилищного фонда, который сегодня старше 25 лет



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

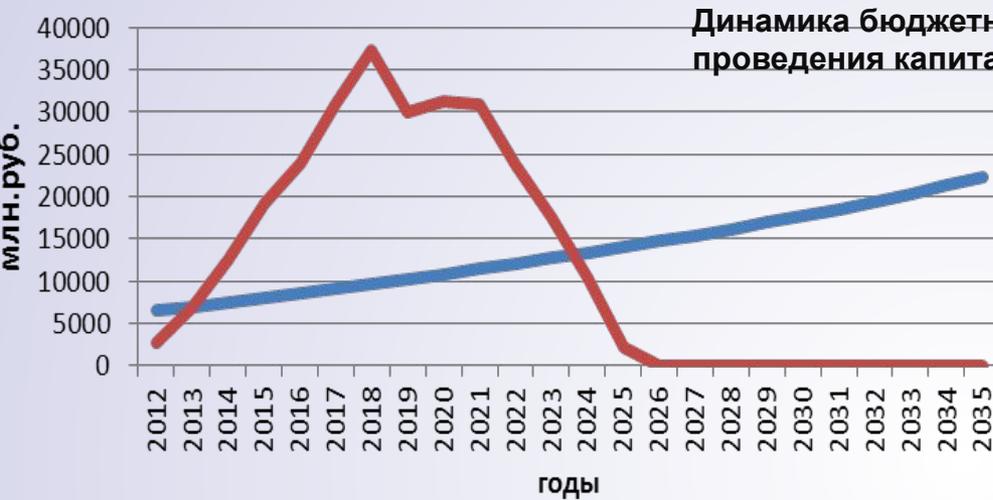


- Объем выполненных капитальных ремонтов за период 2012-2035гг.
- Объем комплексных капитальных ремонтов за период 2012-2035гг.
- Объем выборочных капитальных ремонтов за период 2012-2035гг.



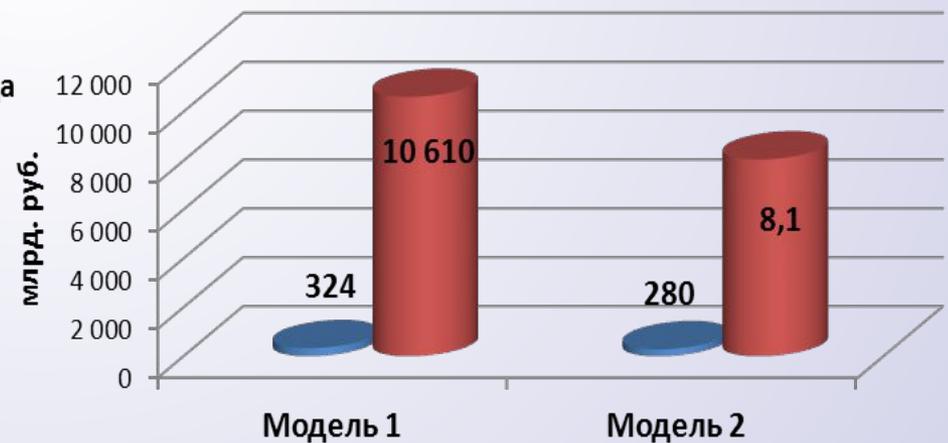
- Доля площади МКД, где выполнен капитальный ремонт за период 2012-2035гг. (%)

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

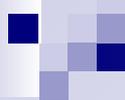


- Модель 1 "Взаимное финансирование капитального ремонта"
- Модель 2 "Создание в многоквартирном доме фонда ремонта дома"

Прогноз суммарных затрат и объема бюджетной поддержки на капитальный ремонт МКД



- Объем бюджетной поддержки за период 2012-2035гг.
- Суммарные затраты на капитальный ремонт за период 2012-2035гг.

- 
- Опыт других стран, результаты как качественного, так и количественного анализа моделей показывают преимущества модели «Фонд ремонта дома» в долгосрочной перспективе, но повлияет ли это на решение законодателя?
 - Решение «за» или «против» законопроекта – решение о судьбе реформы в жилищной сфере, о том, состоится ли модернизация жилищного фонда, о местном самоуправлении и ...

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Институт экономики города

www.urbanecomomics.ru

(495) – 787-45-20; 363-50-47

