

# **Финансовая инфраструктура новой системы организации и финансирования капитальных ремонтов многоквартирных домов**

**Круглый стол «Обеспечение осознанного выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа формирования фонда капитального ремонта»**

Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации

Москва

31 октября 2013 г.

# Задача финансовой инфраструктуры - обеспечение сохранности и эффективного использования накоплений



\*Из расчета обязательного взноса на капитальный ремонт в размере 5-10 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

# Финансовая инфраструктура региональной системы кап.ремонта



## Основные риски несбалансированности финансовой инфраструктуры региональной системы кап.ремонта

- Возникновение неконтролируемой бюджетной нагрузки в случае возникновения финансовых проблем у регионального оператора (в т.ч. при наделении его не основными функциями).
- Низкая собираемость взносов на капитальный ремонт в связи с (1) низкой информированностью собственников о новой системе и (2) ограниченностью бюджетных средств для обеспечения обязательных платежей государственных и муниципальных собственников жилья.
- Нарастание социальной напряжённости из-за неосознанного выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта.
- Отсутствие средств на выполнение обязательных мероприятий, предусмотренных рег.программой, из-за установления экономически необоснованных взносов на капитальный ремонт в сочетании с отсутствием финансовой бюджетной поддержки и механизмов привлечения заёмного финансирования собственниками МКД.

**ВЫВОД: необходим баланс участия банков и рег.оператора для планирования нагрузки бюджетных обязательств на капитальный ремонт**

# Рекомендации регионам по формированию сбалансированной финансовой инфраструктуры региональной системы КР

- Обеспечить возможность реализации собственниками своего права на осознанный и информированный выбор способа формирования фонда КР

**Ожидаемый результат** → снижение социальной напряженности. Чем больше собственников выберет спецсчета, тем меньше нагрузка на бюджет субъекта РФ

- Поддерживать и стимулировать развитие кредитования капитальных ремонтов

**Ожидаемый результат** → дополнительные возможности для собственников (1) провести ремонт досрочно, используя обязательные взносы на КР для погашения кредитов; (2) снизить темпы роста расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг за счет проведения энергосберегающих мероприятий во время КР

# Рекомендации регионам по формированию сбалансированной финансовой инфраструктуры региональной системы КР (продолжение)

- Предусмотреть формы государственной поддержки в виде: (1) целевого прямого со-финансирования и (2) представления гарантий/поручительств по кредитам на капитальный ремонт МКД

**Ожидаемый результат** → (1) увеличение объемов ремонтных работ; (2) повышение эффективности использования бюджетных средств (по соотношению привлеченных ресурсов на 1 рубль бюджетных вложений)

- Отделить основные функции регионального оператора от вспомогательных (привлечение кредитов, предоставление поручительств и/или субсидирование % ставок по кредитам собственников)

**Ожидаемый результат** → устранение риска отрицательного воздействия на уровень финансовой устойчивости регионального оператора. Целесообразно наделить этими функциями других участников региональной системы капремонта

# Барьеры для реализации права собственников на выбор способа формирования фонда КР на специальных счетах

- Ограниченный круг банков, допущенных к ведению специальных счетов, еще более сужается в связи с низким уровнем осведомленности банковского сообщества о новой системе финансирования капитальных ремонтов
- Отсутствие финансовых продуктов, ориентированных на обслуживание потребностей собственников МКД в финансировании капремонта
- Низкая информированность и сложности по принятию собственниками управленческих решений по выбору способа формирования ФКР МКД (здесь необходима значительная организационная работа региональных органов государственного управления и органов местного самоуправления)
- Дополнительные сложности принятия решений в МКД, где не сформировано ТСЖ

# Условия для реализации права собственников на выбор способа формирования фонда КР на специальных счетах

- Разработка и утверждение региональных «дорожных карт» по обеспечению реализации прав граждан на выбор способа формирования ФКР
- Увеличение количества банков, допущенных к ведению специальных счетов и имеющих специальные банковские продукты для собственников МКД
- Разработка единых рекомендаций по ведению специальных счетов
- Создание условий для повышения бюджетной эффективности в части использования средств, направляемых на организацию и финансирование работ в рамках региональных программ капитального ремонта, за счет создания условий для привлечения населением кредитных ресурсов коммерческих банков на финансирование работ по кап.ремонту МКД (разработка и внедрение механизмов поручительств по целевым кредитам собственникам на капремонт)



# Создание гарантийного фонда в субъекте РФ\*

## Преимущества

- Экономия бюджетных средств за счет:
  - ✓ Мультиплицирования выделенных при создании фонда средств;
  - ✓ Работы в режиме частичной самокупаемости (предоставление поручительств на платной основе);
  - ✓ Привлечения дополнительных финансовых ресурсов в региональную систему КР (средства банков).

## Способы создания

- Расширение полномочий действующего регионального фонда поддержки кредитования малого и среднего предпринимательства\*\*.
- Создание новой структуры (региональный фонд поддержки кредитования капитальных ремонтов).

## 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.

\*Возможность предусмотрена ст.167 ЖК РФ

\*\* Действуют на территории большинства субъектов РФ

## Что дает стимулирование развития банковского финансирования капитальных ремонтов

- Вовлечение дополнительных финансовых ресурсов (кредитов) может увеличить темпы проведения капитального ремонта, позволяет одновременно решать задачу повышения энергоэффективности и ресурсосбережения
- Экономический эффект от энергосбережения может частично окупать стоимость ремонта, что снижает потребность в получении жилищных субсидий
- Способствует росту самостоятельности собственников, что соответствует цели реформы ЖКХ по формированию ответственного собственника
- Позволяет собственникам проводить ремонты постепенно и в гибком графике по мере накопления средств без инфляционных потерь
- Значительно повышает эффективность использования бюджетных средств (резервы под гарантии используются вновь по мере погашения обеспеченных ими кредитов)
- Комплексный подход к повышению энергоэффективности повышает ресурсоэффективность и снижает нагрузку на коммунальную инфраструктуру, потребность в ее расширении и интенсивности ремонтов.

# Контактная информация

Международная финансовая корпорация (IFC)

Консультационные программы IFC в Европе и Центральной Азии

**ЛЕВИТАНСКАЯ Екатерина Юрьевна**

**Руководитель проекта по  
стимулированию инвестиций в  
энергоэффективность в жилищном  
секторе в России**

Телефон: +7 (495) 411 7555

Факс: +7 (495) 411 7556

Электронная почта: [klevitanskaya@ifc.org](mailto:klevitanskaya@ifc.org)

**МИНЯЕВ Илья Евгеньевич**

**Советник по правовым вопросам**

Телефон: +7 (495) 411 7555

+7 (499) 396 1086 (прямой)

Электронная почта: [iminyaev@ifc.org](mailto:iminyaev@ifc.org)

<http://www.ifc.org/ifcext/eca.nsf/Content/RussiaProjectRREE>

Россия, 121069, Москва, Большая Молчановка 36/1



# ПРИЛОЖЕНИЕ

# Основные источники финансирования капитального ремонта многоквартирных домов

1

Фонд капитального ремонта дома (в силу закона)

- на специальном счете в банке
- на счете (счетах) регионального оператора

2

Заемное финансирование: банковские кредиты (при создании условий развития рынка)

3

Бюджетные субсидии собственникам на оплату капитального ремонта (при наличии средств и законодательных решений)

# Значимость объектов финансовой инфраструктуры региональной системы капитального ремонта (КР)

## Бюджет субъекта РФ

- Финансовый гарант реализации региональной программы капремонта по модели коллективного накопления на счете регионального оператора
- Финансовая основа деятельности регионального оператора
- Источник выплат жилищных субсидий
- Источник дотаций муниципалитетам
- Финансовая основа для реализации государственной политики стимулирования инвестиций в капитальный ремонт и энергоэффективную модернизацию МКД:
  - ✓ софинансирование расходов собственников в виде прямых дотаций в рамках региональной программы капитального ремонта
  - ✓ предоставление целевых субсидий на проведение энергоэффективных мероприятий
  - ✓ предоставление субсидий по процентной ставке по кредитам собственникам на капремонт
  - ✓ финансирование деятельности гарантийного агентства (фонда) для предоставления поручительств по кредитам на капитальный ремонт с целью повышения их доступности для собственников

# Значимость объектов финансовой инфраструктуры региональной системы капитального ремонта (продолжение)

## Региональный оператор

- Ключевой элемент для запуска и функционирования региональной системы КР на переходный период;
- Консультационная поддержка собственников МКД.

## Банки

- Привлечение дополнительных финансовых ресурсов в систему КР (кредиты);
- Обслуживание и учет финансовых потоков на КР, контроль за целевым использованием средств фондов КР (спецсчета).

## Гарантийный фонд

- Более эффективное использование бюджетных средств (по сравнению с прямым со-финансированием);
- Привлечение дополнительных финансовых ресурсов в систему КР путем снижения рисков и повышения привлекательности кредитования КР для банков;
- Повышение доступности кредитов на кап.ремонт для собственников МКД.

## Возможные финансовые проблемы регионального оператора

- Недофинансирование из регионального бюджета (текущих операционных расходов и кассовых разрывов)
- Недосбор платежей с собственников, особенно в домах, где ремонт был проведен «авансом» из «общего котла» (в т.ч. из муниципальных бюджетов)
- Недостаточность средств, накопленных собственниками на плановую дату ремонта для проведения необходимого объема работ
- Риски злоупотребления и коррупции при распределении подрядных работ, определении стоимости и приемке



**Риск неконтролируемой бюджетной нагрузки на Правительство субъекта РФ и нарастания социальной напряженности**



# Баланс участия банков и регоператора необходим для планирования нагрузки бюджетных обязательств на капремонт

- Согласно действующему законодательству обязанность РОИВ – создать условия, при которых собственники смогут накопить денежные средства и произвести ремонт
- Закрытый перечень обязательств по организационным мерам:
  - ✓ Создание нормативно-правовой базы
  - ✓ Организация деятельности регоператора (регионального Фонда ЖКХ)
- Закрытый перечень обязательств по бюджетным расходам на капремонт:
  - ✓ Ремонт по приватизационным обязательствам
  - ✓ Содержание специализированного института по организации капремонта – регионального Фонда ЖКХ/Регоператора
  - ✓ Обязательные платежи за находящийся в собственности жилой фонд
  - ✓ Жилищные субсидии малоимущим
- Иные расходы на реализацию региональной программы капитального ремонта финансируются, исходя из наличия средств и приоритетов

## Баланс участия банков и регоператора необходим для планирования нагрузки бюджетных обязательств на капремонт (продолжение)

- Основная нагрузка на бюджет региона ложится в рамках финансирования законных, но не обязательных мероприятий по выплате прямых субсидий собственникам на капремонт и по обеспечению финансирования регоператора (кассовые разрывы)
- Особенно остро может встать риск гарантирования многолетних финансовых обязательств регоператора перед собственниками по ремонту
- В случае существенного бюджетного дефицита / кризиса снижение доли накоплений на счете регоператора и увеличение доли спецсчетов с привлечением собственниками банковских кредитов может снизить указанные риски и прямую бюджетную нагрузку

# Банковские кредиты могут стать одним из основных источников финансирования капитальных ремонтов

## Государство

- С введением новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, доля бюджетного со-финансирования будет постоянно снижаться
- В условиях замедления развития экономики, нагрузка на бюджеты увеличивается, капремонт не главный приоритет

## Собственники многоквартирных домов

- Не обладают финансовыми ресурсами, необходимыми для проведения капитального ремонта
- Система постепенного накопления средств собственников может быть неэффективна из-за недостаточного размера минимального платежа и длительного периода накопления

## Банки

- Банковские кредиты могут стать источником финансирования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов при создании условий развития рынка и обеспечения их доступности для собственников

# Международная финансовая корпорация (IFC) в России

- IFC является членом Группы Всемирного банка и имеет статус специализированного учреждения Организации Объединенных Наций
- IFC осуществляет предоставление займов, инвестирование в форме долевого участия в капитале, предлагает структурированное финансирование и продукты по управлению рисками, а также оказывает консультационные услуги в целях стимулирования роста частного сектора
- Россия входит в IFC качестве полноправного члена с 1993 года

## Инвестиционные услуги

- Инвестиционный портфель в России - \$2,3 млрд.
- Основные отрасли: банковский сектор, промышленность, инфраструктура
- В 2013 г. инвестиции в России составили \$1 млрд.

## Консультационные услуги

- Банковский сектор
- Реальный сектор
- Государственный сектор
- Основные направления: ресурсоэффективность в промышленности, возобновляемая энергетика, модернизация жилого фонда.

# Опыт Группы Всемирного банка в реализации программ ремонта и модернизации жилья

## IFC (Программы по стимулированию инвестиций)

- Восточная Европа (Венгрия, Латвия, Литва, Словакия, Чехия, Эстония) 2002 - 2008
- Россия и Украина (Проекты по стимулированию инвестиций в энергоэффективность в жилищном секторе (2010 - 2015))

## Всемирный банк (МБРР)

- Литва (Проект «Повышение энергоэффективности и модернизация жилья в Литве» ) 1996 – 2002 г.
- Россия (Проект передачи ведомственного жилищного фонда (1996-2003); Проект «Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России») 2011 - 2014