

И.В. Генцлер, канд. техн. наук
заместитель директора направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

Т.Д. Полиди, канд. экон. наук
исполнительный директор, директор направления
«Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города»

МОДЕЛИ КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В статье предлагаются возможные модели организации кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе даны оценки потенциального объема рынка такого кредитования, описаны основные риски и барьеры для развития такого вида кредитования.

ВВЕДЕНИЕ

Региональные системы капитального ремонта, основанные на финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), начали функционировать в 2014 году.¹ Такие системы основаны на двух формах формирования фондов капитального ремонта за счет взносов собственников помещений в МКД: на специальном счете МКД, открытом уполномоченными собственниками помещений лицом, или на счете регионального оператора с консолидацией всех средств, поступающих от собственников разных домов, которые региональный оператор вправе расходовать на финансирование капитального ремонта любого дома (так называемый «общий котел»).

При этом Стратегией развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года² в качестве одной из целей государственной политики в сфере капитального ремонта МКД определен постепенный переход от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.

Одной из важнейших предпосылок развития и успешного функционирования модели финансирования капитального ремонта за счет средств на специальном счете является доступ собственников помещений в МКД, реализующих данную модель, к кредитным ресурсам, что позволяет провести капитальный ремонт МКД в необходимом объеме без нарушения сроков, определенных региональной программой капитального ремонта³.

Цель настоящей статьи – представить разработанные Институтом экономики города модели кредитования капитального ремонта МКД и предложения по устранению барьеров и снижению рисков кредитования капитального ремонта.

Отметим, что в работе рассматриваются именно модели кредитования капитального ремонта тех МКД, которые формируют средства фонда капитального ремонта на специальном счете. Кредитование региональных операторов для целей проведения капитального ремонта, хотя и возможно, но должно быть основано на совершенно иных подходах, поэтому не является предметом детального рассмотрения в данной статье.

¹ В соответствии с разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

² Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р.

³ В противном случае орган местного самоуправления на основании части 7 статьи 189 ЖК РФ может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и «перевод» всех средств на счет регионального оператора (в «общий котел»).

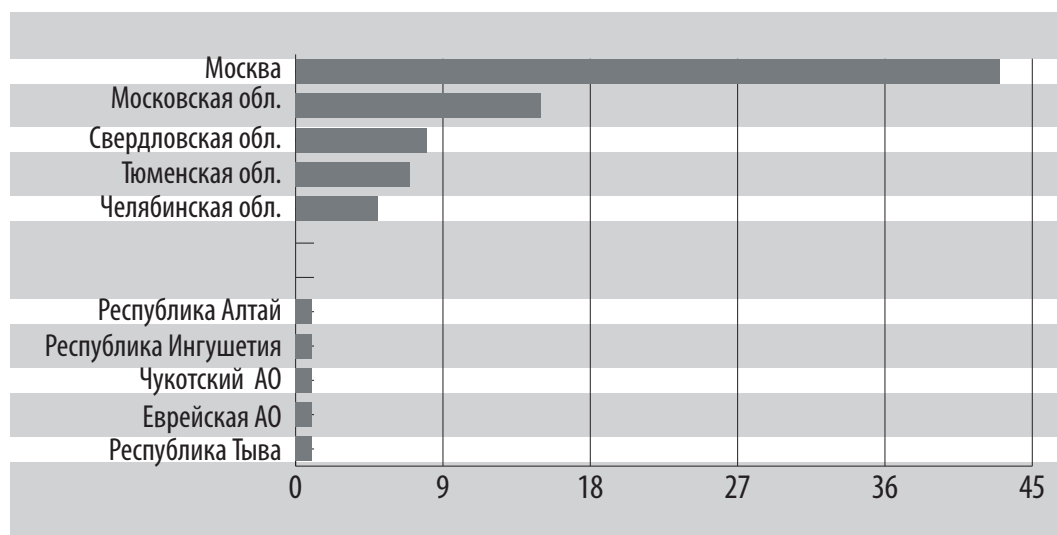
1. Основные параметры общей финансовой модели кредитования капитального ремонта МКД

Исходя из статистических данных об общей площади жилых помещений в МКД⁴ (за исключением МКД, признанных аварийными) и установленных в субъектах Российской Федерации минимальных размерах взносов на капитальный ремонт, общий объем средств, формируемых за счет установленных обязательных взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД (как на специальных счетах, так и у региональных операторов в «общем котле»), в целом по стране в 2016 году должен был составить порядка 188 млрд руб. (при уровне собираемости 100%).

Объем формируемых за год средств существенно варьируется по субъектам Российской Федерации, как в силу различий в площади многоквартирного жилищного фонда, так и различий в установленных ставках взносов на капитальный ремонт: от 33 млн руб. в Тыве до 40 млрд руб. в Москве. Максимально объем финансовых ресурсов по регионам различается в 1226 раз (за счет различий в площади жилищного фонда – в 81,8 раза и за счет различий в ставках взносов на капитальный ремонт – в 15 раз) (см. рисунок 1).

Рисунок 1 – Потенциальный объем средств, ежегодно формируемых в отдельных субъектах Российской Федерации за счет взносов на капитальный ремонт

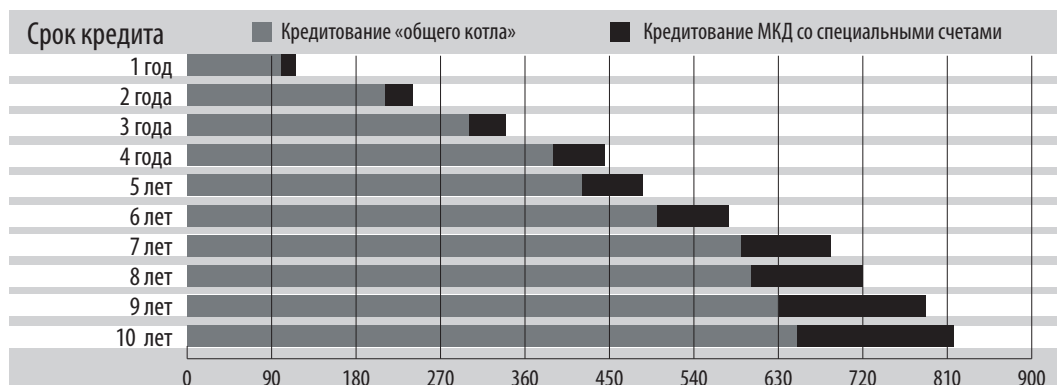
(по данным 2016 года)



При среднем уровне собираемости взносов на капитальный ремонт в размере 85% объем сформированных средств в 2016 году можно оценить примерно в размере 160 млрд руб. в год, или 13,3 млрд руб. в месяц (для сравнения – максимальные объемы финансирования капитального ремонта МКД в период активной работы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ) в 2008-2012 гг. составляли 120-130 млрд руб. в год). Теоретически такой денежный поток (при сохранении его объема на уровне 2016 г.) может потенциально обеспечивать от 149 млрд руб. коротких (на срок 1 год) до 833 млрд руб. длинных (на срок 10 лет) кредитов на цели капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда (при предположении о возможности кредитования капитального ремонта всех МКД) (см. рисунок 2).

⁴ Не учитывалась площадь нежилых помещений в МКД.

Рисунок 2 – Максимальные потенциальные объемы рынка кредитования капитального ремонта МКД в России в зависимости от срока кредита, млрд руб.



При расчете максимального объема рынка кредитования капитального ремонта МКД, представленного на рисунке 2, были использованы следующие допущения: средний уровень собираемости взносов на капитальный ремонт – 85%; доля МКД, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальном счете – 20%; схема погашения кредита – равными ежемесячными платежами (аннуитетный кредит); процентная ставка по кредиту – 12% годовых.

Такие максимальные объемы кредитования могут быть реализованы при условии, если все 100% МКД будут отремонтированы за счет кредитов. Учитывая, что около 80% МКД в настоящее время находятся в системе регионального оператора⁵ (финансирование капитального ремонта за счет средств «общего котла»), анализируемая потенциальная потребность в кредитах гораздо меньше, поскольку может возникнуть только у собственников помещений в МКД со специальными счетами, на которых аккумулируется порядка 32 млрд руб. в год. Соответственно, исходя из постоянного денежного потока взносов на специальные счета в размере 2,7 млрд руб. в месяц, который может направляться на погашение кредита, потенциальный объем кредитования капитального ремонта домов, в которых открыты специальные счета, составляет от 30 млрд руб. (кредиты на срок 1 год) до 167 млрд руб. (кредиты на срок 10 лет).

Из всех МКД, для которых открыты специальные счета, на практике потенциальными объектами кредитования, на наш взгляд, могут быть дома, построенные после 1970 года, как требующие наименьших затрат на проведение капитального ремонта. Максимальное количество потенциальных объектов кредитования такой целевой группы домов составляет примерно 1,6 млн МКД, в том числе 16,5 тыс. в Москве. Учитывая, что в настоящее время примерно в 20% МКД открыты специальные счета, то уже сегодня потенциальное количество кредитов на капитальный ремонт составляет 320 тыс. При условии увеличения взносов на капитальный ремонт или выделения государственных, муниципальных субсидий на капитальный ремонт потенциальное количество кредитов может увеличиться.

Согласно расчетам, проведенным на примере 2-х подъездного 14-этажного дома серии П-44Т (общая площадь помещений – 6,3 тыс. кв. м), при среднем показателе собираемости взносов – 85% и средней рыночной процентной ставке кредитования 12% годовых, максимальная сумма кредита на капитальный ремонт такого дома в зависимости от установленной ставки взноса на капитальный ремонт и срока кредита варьируется от 300 тыс. руб. (при ставке 5 руб./кв. м и сроке кредита 1 год) до 5,6 млн. руб. (при ставке 15 руб./кв. м и сроке кредита 10 лет).

Максимальные по размеру кредиты могут быть привлечены на капитальный ремонт МКД в Москве, где установлен самый высокий размер взноса на капитальный ремонт (15 руб./кв. м в 2015 и 2016 годах). Установленные в большинстве регионов ставки взносов на капитальный ремонт на уровне 5-7 руб./кв. м (более 60 регионов) позволяют привлечь кредиты с

⁵ Данные Минстроя России.

максимальным размером от 1,7 до 2,6 млн. руб. (при сроке кредита 10 лет) и, соответственно, проводить только недорогие ремонты, например, ремонт кровли или фасада, замена лифта.

2. Модели кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

В зарубежной практике кредиты на проведение капитального ремонта МКД предоставляются юридическому лицу, управляющему МКД – ассоциации (товариществу) собственников жилья, управляющей организации. Преимуществом такого кредитования является то, что в отношении с банком-кредитором вступает юридическое лицо, а не сообщество собственников помещений, не имеющее своей отдельной правосубъектности. Заемщик – юридическое лицо при получении кредита для капитального ремонта действует от своего имени и за свой счет, а у собственников помещений в доме существуют обязательства перед данным юридическим лицом по внесению установленного размера взноса (платежа) для возврата кредита.

В России в связи с законодательным введением института специального счета для формирования фонда капитального ремонта МКД появилась возможность формировать обособленные общие средства собственников помещений, что, в свою очередь, позволяет реализовать новые организационно-финансовые схемы кредитования капитального ремонта МКД с погашением кредита за счет обязательных взносов на капитальный ремонт.

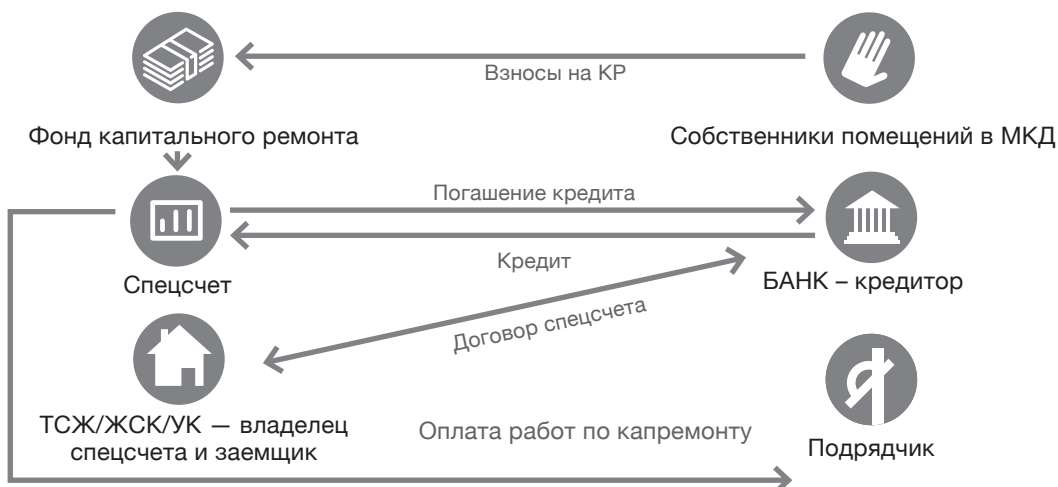
Принципиальное отличие предлагаемых возможных схем, прежде всего, заключается в том, кто обращается за кредитом – владелец специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, или исполнитель работ по капитальному ремонту (подрядчик или, например, управляющая организация), не являющийся владельцем специального счета.

Обе модели кредитования капитального ремонта имеют ряд особенностей, отличающих их от других видов кредитования, и требуют разработки новых кредитных продуктов.

2.1 Модель кредитования капитального ремонта МКД с привлечением кредита владельцем специального счета по решению собственников помещений в МКД

Данная модель основана на привлечении кредита на проведение капитального ремонта МКД владельцем специального счета (товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, управляющей организацией) на основании решения собственников помещений в таком доме (см. рисунок 3).

Рисунок 3 – Модель кредитования капитального ремонта (КР) МКД с привлечением кредита владельцем специального счета



В данной модели источником финансирования капитального ремонта МКД являются средства фонда капитального ремонта на специальном счете, сформированные за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт, и кредитные средства, а также, возможно, субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета. Также предлагается, что для получения кредита в целях снижения рисков кредитования может быть предоставлена гарантия (поручительство) специализированного гарантийного агентства (подробнее данное предложение будет описано ниже). Погашение кредита осуществляется за счет будущих взносов на капитальный ремонт, поступающих на специальный счет.

Ключевым вопросом реализации предложенной модели является вопрос о том, кто является реальным заемщиком кредита (еще раз отметим, что номинально за кредитом обращается владелец специального счета).

Предложенный в рассматриваемой модели подход заключается в том, что, с правовой точки зрения, заемщиком кредита на капитальный ремонт являются собственники помещений в многоквартирном доме, выступающие в качестве гражданско-правового сообщества в соответствии с гражданским законодательством⁶. Размер ответственности по кредиту каждого из собственников помещений ограничен размерами их обязательных (установленных в силу закона) взносов на капитальный ремонт. При этом во взаимоотношениях с банком – кредитором по поручению собственников помещений (отраженному в решении общего собрания таких собственников) и от их лица выступает владелец специального счета, на который зачисляются средства взносов на капитальный ремонт.

Этот подход соответствует следующим положениям законодательства:

- решение о получении кредита (а также при необходимости – о получении гарантии, поручительства по кредиту) принимает общее собрание собственников помещений в МКД⁷ (а не товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищный или жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК), управляющая организация, являющиеся владельцем специального счета);

- общее собрание собственников помещений в доме принимает решение о лице, уполномоченном на получение кредита (ТСЖ, ЖСК либо управляющая организация⁸, являющиеся владельцем специального счета);

- общее собрание собственников помещений принимает решение об определении существенных условий кредитного договора⁹;

- общее собрание собственников помещений принимает решение о погашении кредита, уплате процентов за пользование кредитом (а также при необходимости – об оплате расходов на получение гарантии, поручительства по кредиту) за счет фонда капитального ремонта, то есть за счет общих денежных средств собственников помещений в МКД, формируемых как фонд капитального ремонта на специальном счете¹⁰ (а не за счет средств ТСЖ, ЖСК или управляющей организации и не за счет средств каждого отдельного собственника помещения в МКД).

Юридическое лицо, являющееся по решению общего собрания собственников помещений в МКД владельцем специального счета и уполномоченное решением общего собрания получить кредит на капитальный ремонт общего имущества – ТСЖ, ЖСК, управляющая организация, заключая кредитный договор, выступает представителем сообщества собственников помещений в МКД и действует в соответствии с предоставленными ему решением общего собрания полномочиями. Владелец специального счета не вправе самостоятельно распоряжаться средствами на специальном счете в целях погашения кредита, он может лишь вы-

⁶ Глава 9¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

⁷ См. пункт 1² части 2 статьи 44 ЖК РФ.

⁸ В соответствии с пунктом 1² части 2 статьи 44 ЖК РФ общим собранием может быть принято решение о получении кредита и займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников. В предлагаемой модели в качестве лица, уполномоченного на получение кредита, рассматривается только лицо, являющееся владельцем специального счета.

⁹ См. пункт 1² части 2 статьи 44 ЖК РФ.

¹⁰ См. часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ.

полнять распорядительские функции – дать распоряжение банку списывать со специального счета денежные средства в счет возврата кредита и уплаты процентов по кредиту, полученному на проведение капитального ремонта, только на основании протокола общего собрания, содержащего соответствующие решения¹¹. Таким образом, владелец специального счета является представителем (агентом) сообщества собственников помещений в МКД при получении кредита на капитальный ремонт.

Предложенная модель агентских отношений (между собственниками помещений в МКД и владельцем специального счета) при получении кредита на капитальный ремонт не противоречит существующему гражданскому законодательству. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) допускает, что полномочия по представительству могут возникать на основе решения общего собрания¹², при этом кредитный договор, заключенный представителем собственников помещений в МКД в силу полномочия, содержащегося в решении общего собрания, создает обязанности представляемых лиц (собственников помещений в МКД)¹³. Но, к сожалению, банковское законодательство в настоящее время не предусматривает возможность таких агентских отношений при получении кредитов.

Пробелы в законодательном регулировании, наряду с отсутствием у банков ясного понимания роли юридического лица, обращающегося за кредитом от лица собственников помещений в МКД на основании решения их общего собрания, приводят к применению традиционного подхода: в качестве заемщика кредита рассматривается юридическое лицо (ТСЖ, ЖСК, управляющая организация), действующее от своего имени, а не от имени собственников помещений в МКД, выступающих в качестве гражданско-правового сообщества.

Соответственно, оценка такого заемщика, как ТСЖ, ЖСК, управляющей организации, осуществляется банками как оценка юридического лица. В частности, многократно обсуждался вопрос о риске ликвидации ТСЖ, если заемщиком будет являться ТСЖ, о риске банкротства или прекращения управления МКД управляющей организацией (по решению собственников помещений или при отзыве лицензии). Вследствие указанных проблем кредитование такого заемщика, как ТСЖ, ЖСК, управляющая организация, даже если они являются владельцем специального счета, рассматривается банками как имеющее высокие риски, а применяемые высокие требования к таким заемщикам явились причиной того, что ни в одном регионе, участвующем в реализации пилотных проектов в рамках рабочей группы Минстроя России, не были выданы кредиты на капитальный ремонт в 2015-2016 гг.

В случае если владелец специального счета – ТСЖ, ЖСК или управляющая организация не будет являться заемщиком кредита де-юре, а будет выступать как представитель собственников помещений в МКД, данные риски снимаются. В случае ликвидации ТСЖ, банкротства управляющей организации, прекращении управления данными лицами МКД произойдет не смена заемщика, а только смена владельца специального счета, являющегося представителем заемщика по кредиту, что является обычной практикой.

В результате многочисленных экспертных обсуждений были подготовлены, в том числе экспертами Института экономики города, предложения по устранению недостатков законодательства, препятствующих развитию кредитования капитального ремонта МКД, которые были частично учтены при внесении в ЖК РФ изменений Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ и Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 355-ФЗ. Часть этих изменений способствует реализации предложенной модели кредитования владельца специального счета как представителя сообщества собственников помещений в МКД. Так, было определено, что:

- кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества, образуют фонд капитального ремонта¹⁴ (соответственно, кредитные средства должны зачисляться на специальный счет, а не на счет ТСЖ, ЖСК или управляющей организации);

¹¹ См. часть 5 статьи 177 ЖК РФ.

¹² В соответствии с частью 4 статьи 185 ГК РФ правила ГК РФ о доверенности применяются также в случаях, когда полномочия представителя содержатся в решении собрания.

¹³ См. часть 1 статьи 182 ГК РФ.

¹⁴ Изменения в часть 1 статьи 170 ЖК РФ внесены Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 355-ФЗ.

- в случае ликвидации или реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, прекращения управления МКД управляющей организацией, ТСЖ или ЖСК, являющимися владельцами специального счета, собственники помещений в МКД в течение двух месяцев обязаны на общем собрании принять решение о выборе нового владельца специального счета; если в указанный срок решение собственниками не принято, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета¹⁵;

- в случае принятия решения о замене владельца специального счета договор специального счета сохраняет свою силу, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета; такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД¹⁶;

- к новому владельцу специального счета переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет¹⁷;

- до момента определения нового владельца специального счета лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными ЖК РФ для владельцев специального счета¹⁸;

- прежний владелец специального счета обязан передать новому владельцу специального счета документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет¹⁹.

Указанные выше изменения, внесенные в ЖК РФ, устранили ряд рисков, связанных с предоставлением кредита на капитальный ремонт собственникам помещений в МКД в лице владельца специального счета на основании решения общего собрания таких собственников, и создали основу для того, чтобы специальный банковский счет оставался тем же самым, если по решению собственников помещений меняется лицо, уполномоченное ими на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, в том числе в случаях ликвидации, банкротства, прекращения деятельности по управлению МКД прежнего владельца специального счета. Переход к новому владельцу специального счета прав и обязанностей владельца такого счета фактически означает, что новый распорядитель средствами на специальном счете продолжает выполнять функцию предыдущего распорядителя по перечислению средств со специального счета банку-кредитору для погашения кредита, тем самым обеспечивая исполнение обязательств собственников помещений в МКД по возврату кредита.

Однако, с другой стороны, необходимо отметить, что особенностью предлагаемой модели агентских отношений (между собственниками помещений в МКД и владельцем специального счета) является то, что размер финансовой ответственности заемщика (собственников помещений) ограничен размером обязательных взносов на капитальный ремонт. В данном случае возникают следующие основные риски для банка-кредитора:

- 1) неполнота и несвоевременность внесения взносов на капитальный ремонт. Таким риском можно управлять как путем определения размера кредита (через установление понижающего коэффициента к общему объему периодических взносов на капитальный ремонт

¹⁵ Дополнения в статью 175 ЖК РФ внесены Федеральным законом от 29 июня 2015 г. №176-ФЗ.

¹⁶ Изменения в часть 3 статьи 176 ЖК РФ внесены Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ.

¹⁷ Часть 10 статьи 175 ЖК РФ введена Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ.

¹⁸ Часть 11 статьи 175 ЖК РФ введена Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ.

¹⁹ Часть 12 статьи 175 ЖК РФ введена Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ.

в течение срока кредита), так и при необходимости путем предоставления гарантий (поручительства) по таким кредитам;

2) регуляторный риск, связанный со снижением размеров или отменой обязательных взносов на капитальный ремонт нормативными правовыми актами. Таким риском можно управлять только путем предоставления гарантий (поручительства) по таким кредитам;

3) риск снижения или отмены решением общего собрания собственников помещений в МКД дополнительных взносов на капитальный ремонт, установленных общим собранием. Представляется, что таким риском сегодня управлять сложно, поэтому необходимо либо не учитывать при кредитовании такие дополнительные взносы, либо внести изменения в законодательство о запрете возможности отмены или изменения решения общего собрания об установлении размера дополнительного взноса до погашения кредита на капитальный ремонт.

Более подробно риски и барьеры кредитования капитального ремонта, а также предложения по их устранению будут рассмотрены далее.

2.2 Модель кредитования капитального ремонта МКД с предоставлением кредита подрядной организации, не являющейся владельцем специального счета

Данная модель кредитования капитального ремонта МКД предусматривает предоставление кредита подрядной организации – исполнителю услуг по проведению капитального ремонта, не являющейся владельцем специального счета (см. рисунок 4). Для снижения рисков кредитования модель также предполагает использование счета эскроу²⁰. Модель может применяться при способах управления МКД товариществом собственников жилья (ЖСК) или управляющей организацией.

Рисунок 4 – Организационно-финансовая схема кредитования исполнителя капитального ремонта МКД (подрядной организации), не являющегося владельцем специального счета



²⁰ Счет эскроу регулируется статьями 860⁷ – 860¹⁰ ГК РФ.

Целесообразность открытия счета эскроу в данной модели обусловлена необходимостью гарантий приоритета расходования средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, для оплаты работ подрядной организации по капитальному ремонту до их приемки и до погашения привлеченного кредита над другими расходами за счет средств фонда капитального ремонта, а также необходимостью предоставления гарантий полноты и своевременности самой такой оплаты.

В соответствии с предложенной моделью:

1) ТСЖ/ЖСК, управляющая организация, выступающая владельцем специального счета, на основании решения общего собрания заключает договор специального счета с банком для формирования фонда капитального ремонта;

2) собственники помещений в МКД на общем собрании принимают решение о проведении капитального ремонта, которым утверждают:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;

• условия договора с подрядной организацией о проведении работ по капитальному ремонту, в том числе о перечне, сроках и качестве работ, о порядке их оплаты – в рассрочку, порядке расчетов через специально открываемый для оплаты работ по капитальному ремонту владельцем специального счета – ТСЖ/ЖСК/управляющей организацией счет эскроу. В стоимость работ по договору должны быть включены расходы подрядчика, связанные с привлечением кредита для финансирования работ, получением гарантий, поручительств по такому кредиту;

• использование средств специального счета для оплаты капитального ремонта, выполняемого подрядчиком (возможно, утверждают дополнительные размеры взносов в фонд капитального ремонта на специальный счет);

• лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

3) собственники помещений на общем собрании определяют полномочия владельца специального счета по открытию счета эскроу;

4) после принятия общим собранием решения о проведении капитального ремонта владелец специального счета (ТСЖ/ЖСК/управляющая организация):

• открывает счет эскроу в банке, в котором открыт специальный счет и который является банком – кредитором²¹, для перечисления и блокирования средств со специального счета на счет эскроу в целях будущей оплаты работ подрядной организации по капитальному ремонту. В рамках договора счета эскроу устанавливается график депонирования средств со специального счета на счет эскроу;

• заключает договор о проведении капитального ремонта с подрядной организацией. Таким договором подряда предусматривается порядок расчетов с подрядной организацией с использованием открытого счета эскроу. При этом накопленного объема средств в фонде капитального ремонта должно быть достаточно для перечисления аванса подрядной организации сразу после заключения договора о проведении капитального ремонта (если такой аванс предусмотрен договором), а далее ежемесячного потока взносов в фонд капитального ремонта должно быть достаточно для оплаты подрядной организацией ежемесячного платежа по кредиту. При этом предполагается, что кредит подрядной организации предоставляется в размере всей необходимой суммы для выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта за вычетом суммы аванса. Договором о проведении капитального ремонта должен быть определен срок выполнения работ, суммы аванса и ежемесячных платежей в течение срока договора, а также оставшаяся на момент подписания акта приемки работ сумма, не оплаченная заказчиком и равная сумме оставшегося долга банку, который после приемки работ переводится с подрядной организации на собственников помещений в МКД;

²¹ Теоретически, это могут быть разные банки, но это увеличивает риск банка – кредитора, поэтому на практике, скорее всего, кредитором может быть банк, в котором открыт и специальный счет, и счет эскроу.

• в момент приемки выполненных работ по капитальному ремонту должна происходить смена должника (перемена лица в обязательстве) – перевод долга по кредиту с подрядной организации на владельца специального счета (это условие должно быть определено в решении общего собрания, договоре о проведении капитального ремонта и в кредитном договоре)²²;

5) оплата со счета эскроу подрядной организации производится в соответствии с заключаемым договором условного депонирования между банком, подрядной организацией (заемщиком по кредиту и бенефициаром по счету эскроу) и владельцем специального счета (депонентом по счету эскроу) после наступления установленных таким договором обстоятельств, например:

- если договором о проведении капитального ремонта предусмотрен аванс – такой аванс перечисляется подрядной организации в соответствии с порядком расчетов, установленным таким договором (сумма аванса может включать стоимость гарантии или поручительства по кредиту подрядной организации);

- далее до завершения работ по капитальному ремонту – ежемесячно депонируемая на счете эскроу сумма, равная платежу по кредиту, перечисляется подрядной организации (или сразу банку-кредитору, если такой порядок предусмотрен договором условного депонирования) в соответствии с графиком погашения кредита, установленного кредитным договором;

- после завершения и приемки работ по капитальному ремонту и перевода долга по кредиту на владельца специального счета счет эскроу закрывается, а дальнейшее погашение кредита в части оставшейся суммы осуществляется со специального счета новым должником – владельцем специального счета, представляющим собственников помещений в МКД (в рамках модели, описанной выше в параграфе 2.1);

6) подрядная организация и банк заключают кредитный договор, и, одновременно, владелец специального счета (на основании решения собственников помещений в МКД, как собственников общих денежных средств на специальном счете) и банк заключают договор залога прав по договору специального счета либо залога денежных средств (денежных требований) на специальном счете. То есть кредит подрядной организации обеспечен залогом, залогодателями выступают собственники помещений в МКД;

7) кредит на капитальный ремонт может быть предоставлен в формах единовременного кредита, кредитной линии; предпочтительной схемой погашения кредита является схема погашения равными (аннуитетными) платежами;

8) при необходимости подрядная организация, как заемщик, приобретает гарантию или поручительство по кредиту в пользу банка и уплачивает комиссию за такую гарантию или поручительство. Возможна иная схема, когда такая гарантия приобретается банком, а комиссия включается в процент по кредиту. Такая гарантия обеспечивает покрытие дефицита средств на счете эскроу для погашения задолженности по кредиту, если просрочка платежей (полностью или частично) превышает 90 дней, в размере установленного гарантийного лимита;

9) при наступлении гарантийного случая гарант (поручитель) приобретает по договору (договорам) уступки права кредитора по отношению к заемщику (принципалу) и права на заложенные права в части пропорционально уплаченной гарантом суммы по гарантии. Таким образом, обеспечивается ограничение возможного оппортунистического поведения собственников помещений (после оплаты гарантии может появиться стимул не вносить взносы на капитальный ремонт).

3. Предложения по моделям создания специализированных гарантийных агентств по поддержке кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Для страхования кредитора от неисполнения обязательств заемщика по кредитному договору, особенно на первом этапе создания системы кредитования капитального ремонта МКД, когда у банков еще нет опыта по оценке реальных рисков, связанных с таким креди-

²² См. §2 главы 24 ГК РФ.

тованием, возможно создание специализированных гарантийных агентств. Кроме того, как показывает международный опыт²³, создание специализированного гарантийного агентства для предоставления гарантий (поручительств) по кредитам на капитальный ремонт МКД сопровождается разработкой стандартных требований к заемщику и проекту капитального ремонта для предоставления гарантии (поручительства), что способствует формированию стандартных требований к таким заемщикам со стороны банков и ускоряет появление нового банковского продукта, увеличивает объем выданных кредитов.

Определение страхового случая

Главное значение при предоставлении гарантии (поручительства) имеет определение страхового случая²⁴, а также оценка вероятности его наступления в зависимости от различных факторов, в том числе от масштаба покрытия такой системой страхования кредитования капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда в городе, регионе или стране.

Риск невыплаты ежемесячных платежей по кредитному договору может быть представлен риском нарушения сроков и размеров платежей в течение определенного периода (месяца, двух месяцев, иного ограниченного периода). При этом риском дефолта является риск потери способности заемщика обслуживать полученный кредит – например, просрочка платежей более чем 3 раза в течение 12 месяцев на срок более 2 месяцев (также может быть установлен размер просрочки и требования к минимальному размеру остатка долга).

Важно, чтобы страхуемый риск был идентифицируем и независим от носителя риска – заемщика (в целях ограничения оппортунистического поведения). Базовым индикатором для оценки риска невыплаты ежемесячных платежей по кредиту на проведение капитального ремонта МКД является показатель собираемости взносов на капитальный ремонт за предшествующий период (чем длиннее период, тем более точной является оценка). В случае отсутствия таких ретроспективных данных оценка риска может быть дополнена оценкой собираемости платежей за жилищные и коммунальные услуги.

Следующим важным аспектом является право регресса страховщика к заемщику после исполнения обязательств перед кредитором. Такое право является не обязательным, если удается сформировать сбалансированный страховой пул, в котором сумма страховых выплат не превышает сумму страховых премий. Вопрос размера и состава такого пула и является ключевым в финансово-экономическом обосновании такого страхового механизма наряду с оценкой вероятности наступления страхового случая (которая также определяет и размер страховой премии).

Требование о предоставлении такого страхования не должно быть обязательным для всех кредитов на капитальный ремонт, а должно распространяться только на кредиты с низким первоначальным взносом и относительно большие кредиты, когда залоговое обеспечение недостаточно гарантирует возвратность средств. В других случаях достаточным обеспечением должен являться залог денежных средств на специальном счете или прав на взносы на капитальный ремонт на такой счет.

Страховая премия может уплачиваться как самим заемщиком (*borrower-based model*), так и кредитором (*lender-based model*).

Варианты страхового случая и гарантийных обязательств²⁵:

1) любой факт внесения платежа по кредиту не в полном размере. Гарант обеспечивает полный платеж в течение не более 12 месяцев подряд (либо другого срока) в пределах лимита гарантии;

²³ См. подробнее в приложении 3 аналитического материала «Продвижение модели поддержки на региональном уровне кредитования капитального ремонта многоквартирных домов» <http://urbaneconomics.ru/research/analytcs/prodvizhenie-modeli-podderzhki-na-regionalnom-urovne-kreditovaniya-kapitalnogo>

²⁴ В данном параграфе понятие «страхование», «страховщик», «страховой случай» и другие понятия, связанные со страхованием рисков при кредитовании капитального ремонта МКД, используются в экономическом смысле вне зависимости от юридической формы (страхование, гарантия, поручительство).

²⁵ Для сравнения: в системе ипотечного страхования страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является неисполнение заемщиком – физическим лицом требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком – физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме (ч. 4 ст. 31 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Размер страховой суммы – не менее 10% и не более 50% остатка основного долга.

2) просрочка платежа по кредиту более 90 дней. Гарант выплачивает банку страховое возмещение (в пределах лимита гарантии). Затем предполагается переход прав кредитора к гаранту или реализация права регресса к заемщику в сумме уплаченных кредитору сумм по гарантии²⁶ (возможно до обращения взыскания на специальный счет).

Предложения по возможным моделям гарантийных агентств

В отсутствие рынка кредитования капитального ремонта МКД важной институциональной задачей его развития является снижение рисков кредиторов. Система предоставления гарантий (поручительств) по кредитам на капитальный ремонт должна обеспечивать приемлемый уровень риска кредиторов, с одной стороны, и приемлемые ставки по таким кредитам, с другой стороны.

С учетом международного и российского опыта предоставления гарантий по кредитам субъектам предпринимательства, относящимся к малому и среднему бизнесу, представляется целесообразным создание государственных региональных (или муниципальных) гарантийных организаций, предоставляющих гарантии (поручительства) на платной основе.

Возможны различные модели такой системы:

1) федеральная гарантийная организация и сеть региональных гарантийных организаций (независимых от федеральной) – по аналогии с системой поддержки малого и среднего бизнеса в России;

2) федеральная гарантийная организация и сеть территориальных отделений такой организации в субъектах Российской Федерации;

3) горизонтальная сеть региональных гарантийных организаций;

4) горизонтальная сеть муниципальных гарантийных организаций.

Выбор той или иной модели зависит от следующих факторов:

- требования к необходимому страховому портфелю (объем в денежном выражении, территориальное покрытие, что влияет на размер комиссии за гарантии через распределение рисков);
- необходимость распределения всех принятых по гарантиям обязательств между гарантами разного уровня (например, часть рисков принимает муниципальный гарант, а часть – региональный);

- оптимальная организация процессов выдачи, сопровождения, исполнения гарантий;

- координация деятельности гарантийных организаций;

- организация процедур реализации права кредитора при переходе такого права от банка к гарантийной организации по договору уступки такого права или права регресса в случае наступления гарантийного случая.

В случае нехватки средств гарантийного агентства для исполнения обязательств по предоставленным гарантиям учредитель (субъект Российской Федерации) не отвечает по таким обязательствам. Однако учредитель может докапитализировать акционерное общество.

Представляется целесообразным создание нового продукта – «Гарантия по кредитам на капитальный ремонт многоквартирного дома» в рамках существующей системы гарантий для субъектов малого и среднего предпринимательства (в том числе для заемщиков, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства).

Основные составляющие стандарта предоставления гарантий (поручительств)

Важной задачей является финансовая устойчивость системы гарантий (поручительств) по кредитам на капитальный ремонт МКД. Поэтому при предоставлении гарантий необходимо проведение андеррайтинга, включая:

- анализ собираемости взносов на капитальный ремонт (финансовой устойчивости потока взносов);

²⁶ Такая схема действует по гарантиям Федеральной корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства.

- адекватность планируемого капитального ремонта техническому состоянию дома, правильность составленной сметы;

- учет особенностей обеспечения кредита, отношений «кредитный агент» – собственники помещений в МКД (реальные заемщики);

- анализ финансового состояния, кредитной истории, репутации заемщика, если заемщиком является исполнитель капитального ремонта (например, управляющая организация), не являющийся владельцем специального счета.

Предложение по предоставлению гарантий (поручительств) по кредиту на капитальный ремонт МКД включает установление требования к заемщику, кредиту, процессам накопления взносов на капитальный ремонт на специальном счете, решениям по поводу общего имущества МКД в отношении следующих параметров:

- уровень собираемости взносов на капитальный ремонт в МКД, на ремонт которого предоставляется кредит;

- сумма средств на специальном счете – минимальный первоначальный взнос по кредиту (в % от стоимости капитального ремонта);

- обоснованность решений о работах по капитальному ремонту, сумме затрат на капитальный ремонт (требование независимого аудита жилого здания, экспертизы составленной сметы);

- требования к страхованию общего имущества в МКД до погашения кредита (в целях сокращения риска возникновения дополнительных затрат на проведение ремонта в связи с непредвиденными обстоятельствами и сокращением денежного потока на погашение кредита);

- кредитоспособности заемщика в целях ограничения кредитного риска;

- наличие дополнительно установленных взносов на капитальный ремонт, показатель собираемости дополнительных взносов, скорость накопления средств на специальном счете;

- наличие субсидий на капитальный ремонт;

- требования к периоду накопления и периоду погашения (в зависимости от уровня собираемости взносов на капитальный ремонт);

- требования к схеме погашения кредита;

- требования к форме обеспечения, к условиям обращения взыскания на заложенные права по договору специального счета;

- требования к условиям договора на оказание услуг по капитальному ремонту до погашения кредита;

- требования к условиям смены должника (после завершения работ по капитальному ремонту и до погашения кредита, привлеченного подрядной организацией);

- требования к условиям изменения способа управления МКД, к принятию решений по поводу расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества, других расходов до погашения кредита;

- требования к определению лица, имеющего право выставить счета, пени, осуществлять взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт;

- финансовое состояние, кредитная история, репутация заемщика – подрядной организации на проведение капитального ремонта.

4. Риски и барьеры кредитования капитального ремонта МКД

В связи с изменениями, внесенными в ЖК РФ в 2015-2016 годах, был актуализирован анализ существующих рисков и барьеров кредитования капитального ремонта и подготовлены предложения по их устранению или снижению.

Результаты проведенного анализа рисков и барьеров кредитования капитального ремонта приведены в таблице 1. Многие такие предложения требует законодательного или иного нормативного правового регулирования.

Таблица 1 – Риски и барьеры кредитования капитального ремонта МКД при возврате кредита за счет средств на специальном счете и предлагаемые решения для их устранения или снижения

РИСКИ И БАРЬЕРЫ КРЕДИТОВАНИЯ	ПРЕДЛАГАЕМЫЕ РЕШЕНИЯ
<p>Не определен агентский статус юридического лица – владельца специального счета, который обращается за кредитом от имени всех собственников помещений в МКД на основании решения их общего собрания (владелец специального счета оценивается как реальный заемщик, риск обращения взыскания на имущество юридического лица – заемщика).</p>	<p>Определить, что владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД выступает в качестве «кредитного агента» таких собственников, имеет полномочия оформлять кредит от имени и по поручению всех собственников помещений, погашать кредит и проценты по нему за счет средств на специальном счете.</p>
<p>Недостаточность обеспечения кредита на капитальный ремонт МКД.</p>	<p>Определить возможность залога прав по договору специального счета/залога прав на денежные средства на специальном счете, порядок обращения взыскания на заложенные права. Создать систему получения за плату гарантий (поручительств) для распределения рисков кредитования (страхование кредитного риска на рынке кредитования капитального ремонта).</p>
<p>При привлечении кредита подрядной организацией: - риск расходования средств со специального счета на другие услуги и работы; - срок выполнения обязательств подрядчика по проведению капитального ремонта значительно короче, чем срок кредита.</p>	<p>Предусмотреть депонирование средств для оплаты работ подрядной организации на счете эскроу. Определить порядок смены должника по кредиту после завершения подрядчиком работ по капитальному ремонту.</p>
<p>Не определена прямая юридическая ответственность собственников помещений в МКД за неуплату взносов на капитальный ремонт, за погашение кредита на капитальный ремонт, привлеченного на основании их решения.</p>	<p>Усилить ответственность за неуплату взносов на капитальный ремонт. Определить солидарную ответственность собственников помещений по возврату кредита, полученного по решению общего собрания на цели капитального ремонта МКД – пропорционально доле в праве собственности на общее имущество в МКД. Определить порядок погашения задолженности по кредиту при недостаточности средств на специальном счете (дополнительный взнос для покрытия дефицита средств по решению общего собрания, предоставление гарантии/ поручительства по кредиту, взыскание неуплаченных взносов на капитальный ремонт).</p>
<p>Специальный счет в бухгалтерском учете кредитных организаций учитывается как счет юридического лица (не «привязан» к МКД): 40604 – Специальный банковский счет регионального оператора; 40705 – Специальный банковский счет товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций. Идентификация специальных счетов по наименованию юридического лица приводит к рискам ошибочного зачисления взносов на капитальный ремонт на «чужой» специальный счет (если юридическое лицо является владельцем нескольких специальных счетов, открытых для разных МКД) или на счет «общего котла» регионального оператора, являющегося владельцем специальных счетов.</p>	<p>Определить банковскими правилами механизмы: - учета и идентификации специальных счетов по адресу МКД; - перехода прав и обязанностей к новому владельцу специального счета с сохранением договора специального счета, кредитного договора.</p>

Окончание табл. 1

РИСКИ И БАРЬЕРЫ КРЕДИТОВАНИЯ	ПРЕДЛАГАЕМЫЕ РЕШЕНИЯ
<p>Возможность нецелевого использования кредитных средств, полученных на основании решения собственников помещений, и средств собственников помещений, перечисляемых для возврата кредита (не определена обязанность владельца специального счета отчитываться о целевом расходовании средств на специальном счете).</p>	<p>Дополнить перечень операций по специальному счету операциями по зачислению средств кредитов, займов, полученных на капитальный ремонт по решению собственников помещений в МКД. Осуществлять возврат кредитов, займов, минуя счет заемщика – юридического лица. Определить обязанность владельца специального счета представлять отчет о расходовании средств по специальному счету (по аналогии с отчетом регионального оператора).</p>
<p>Недостатки законодательного регулирования и практической организации выставления платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, работы с должниками (владельцем специального счета и лицом, выставляющим платежные документы, могут быть разные юридические лица; у владельца специального счета нет обязанности/полномочий принимать меры для взыскания задолженности по взносам; возможны сбои системы выставления платежных документов при смене лица, управляющего домом, владельца специального счета, банка, в котором открыт специальный счет).</p>	<p>Совершенствование законодательного регулирования уплаты взносов на специальный счет. Предоставить банку-кредитору право: - предъявлять собственникам помещений требование о погашении задолженности по кредитному договору путем внесения дополнительного взноса; - инициировать взыскание с собственников помещений взносов на капитальный ремонт, если неисполнение ими обязанности по уплате взносов на специальный счет приводит к нарушению обязательств по кредитному договору.</p>
<p>Риск открытия недобросовестным владельцем специального счета более чем одного специального счета для одного МКД (в разных банках) при смене банка в соответствии с частью 21 статьи 176 ЖК РФ (реестр специальных счетов ведется органом государственного жилищного надзора на основании уведомлений владельцев специальных счетов).</p>	<p>Определить порядок уведомления банками органа государственного жилищного надзора об открытии, закрытии специального счета.</p>

Подход банков к юридическому лицу – владельцу специального счета как к обычному заемщику и наличие указанных в таблице 1 рисков кредитования капитального ремонта МКД приводит к установлению теми немногими банками, которые в настоящее время предлагают или разрабатывают такой кредитный продукт, завышенных требований, которым не могут соответствовать большинство владельцев специальных счетов и сообществ собственников помещений в МКД.

Кроме указанных в таблице 1 рисков и проблем кредитования капитального ремонта МКД, можно также отметить, что развитию такой системы кредитования препятствует незначительный в настоящее время спрос на кредиты со стороны собственников помещений в МКД (при наличии потребности в проведении капитального ремонта). Это связано, в том числе с низкой долей МКД, в которых открыты специальные счета для формирования фондов капитального ремонта (по данным 2016 года – около 20% МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта). Последнее, в свою очередь, связано с наличием барьеров для выбора и реализации собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Проведенный экспертами Института экономики города анализ показал, что существуют пробелы и недостатки законодательства, препятствующие развитию способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (а потенциальными целевыми объектами кредитования являются именно МКД со специальным счетом).

Барьеры для способа «специальный счет» включают в себя:

- установленный законодательством «высокий порог» для принятия всех решений, связанных с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта на специальном счете (2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД);
- большой и постоянно дополняемый перечень вопросов, связанных с выбором и реализацией способа «специальный счет», решения по которым должны приниматься общим собранием;
- сложные и затратные процедуры принятия решений общим собранием собственников помещений в МКД;
- недостатки законодательного регулирования системы выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет, учета поступлений взносов и взыскания задолженности;
- незаинтересованность управляющих организаций и региональных операторов выполнять обязанности владельцев специальных счетов в связи с постоянно увеличивающимся перечнем законодательно установленных обязанностей владельца специального счета и с неготовностью собственников помещений оплачивать их услуги;
- дополнительные расходы собственников помещений в МКД при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, которых не несут собственники при выборе способа «общий котел» (оплата услуг по выставлению платежных документов; компенсация расходов владельца специального счета по его открытию и ведению; оплата услуг по организации капитального ремонта; расходы, связанные с привлечением заемных средств);
- инфляционные потери при длительном накоплении средств на специальном счете;
- ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса (невозможность использования таких средств на энергосберегающие мероприятия при капитальном ремонте, в том числе осуществлять возврат кредита, привлеченного на их финансирование, если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации энергосберегающие мероприятия не включены в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт²⁷);
- риск изменения способа формирования фонда капитального ремонта без решения собственников помещений в МКД (перевод в «общий котел» по решению органов местного самоуправления в случае, если капитальный ремонт, признанный необходимым, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта²⁸, а также если в пятимесячный срок собственники помещений в МКД не погасили задолженность по уплате взноса на капитальный ремонт в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора²⁹);
- недостаточная информированность собственников помещений в МКД о преимуществах специального счета, недостаточность методической помощи и организационного содействия в выборе и реализации данного способа.

Институтом экономики города разработаны предложения по устранению законодательных пробелов и барьеров для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете³⁰ и кредитования капитального ремонта.

Выводы

1. Проведенная оценка показала, что потенциальный объем рынка кредитования капитального ремонта МКД составляет от 150 млрд руб. коротких (на срок 1 год) кредитов до 833 млрд руб. длинных (на срок 10 лет) кредитов. Но реализация такого максимального объема

²⁷ См. часть 1 статьи 174 ЖК РФ.

²⁸ См. часть 7 статьи 189 ЖК РФ.

²⁹ См. часть 10 статьи 173 ЖК РФ.

³⁰ См. данные предложения на сайте ИЭГ http://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/snizheniya_riskov_uchastnikov_kreditovaniya_kr_gencler_rabochaya_gruppa_190416.pdf

кредитования зависит от доли МКД, для которых открыты специальные счета. При доле таких домов в настоящее время около 20% потенциальный объем кредитования капитального ремонта составляет от 30 млрд руб. (кредиты на срок 1 год) до 167 млрд руб. (кредиты на срок 10 лет).

2. Собственники помещений в МКД имеют относительно высокую кредитоспособность в силу обязательности взносов на капитальный ремонт, но небольшие потоки таких взносов (в силу низких размеров установленных обязательных взносов) обуславливают относительно небольшие потенциальные суммы кредитов: от 300-400 тыс. руб. (при ставках взносов 5-7 руб./кв. м в месяц и сроке кредита 1 год) до 4-5 млн руб. (при размере взноса 15 руб./кв. м в месяц и сроке кредита 10 лет).

3. В условиях низких накоплений взносов на капитальный ремонт при невысоких их ставках привлечение кредита позволяет выполнить лишь недорогие ремонты. Для расширения потенциала кредитования капитального ремонта необходимо увеличение денежного потока взносов (за счет установления более высокого обязательного взноса на капитальный ремонт или добровольного увеличения размера таких взносов собственниками) либо предоставление бюджетных субсидий.

4. Спрос на кредиты на капитальный ремонт МКД сегментирован по размерам и состоянию МКД, уровню ставок взносов на капитальный ремонт, уровню их собираемости, уровню волатильности сборов, что вызывает потребность в широкой линейке кредитных продуктов для разных МКД и разных заемщиков при различных моделях кредитования.

5. При разработке моделей кредитования капитального ремонта МКД ключевыми вопросами являются: кто заемщик кредита, кто несет ответственность за его погашение?

Разработаны две модели кредитования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

1) заемщиком кредита, действующим по поручению и от лица собственников помещений в МКД на основании решения общего собрания таких собственников, является владелец специального счета («кредитный агент»); ответственность по возврату такого кредита возникает у собственников помещений в МКД; кредит погашается за счет общих средств фонда капитального ремонта собственников помещений, формируемых на специальном счете;

2) заемщиком кредита является подрядная организация – исполнитель работ по проведению капитального ремонта (в том числе управляющая организация), которая не является владельцем специального счета; для обеспечения приоритета расходования средств фонда капитального ремонта на оплату работ по капитальному ремонту, на проведение которых предоставлен кредит, над другими расходами за счет средств фонда капитального ремонта владельцем специального счета открывается счет эскроу, на котором депонируются средства, перечисляемые со специального счета для оплаты выполненного подрядчиком ремонта и, соответственно, возврата кредита. По завершении работ по капитальному ремонту происходит смена заемщика и возврат непогашенной части кредита осуществляется в соответствии с первой моделью;

6. Обе модели предусматривают возможность получения гарантии/поручительства специализированного агентства для обеспечения распределения рисков в системе кредитования капитального ремонта МКД (при необходимости). Такая гарантия обеспечивает погашение кредита в рамках гарантийного лимита (например, не более 50% задолженности) при наступлении определенных условий (нарушении срока внесения и (или) размера платежей). Возможны различные модели организации системы таких гарантий, в том числе по аналогии с действующей системой гарантий по кредитам субъектов малого и среднего предпринимательства.

7. Проанализированы риски и барьеры кредитования капитального ремонта МКД и предложены инструменты управления такими рисками и меры по снижению барьеров, в том числе необходимые изменения в законодательные и другие акты, обеспечивающие развитие специальных счетов и системы кредитования капитального ремонта МКД.