

ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СТРАНАХ ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ И БАЛТИИ:

ОПЫТ, ПОЛЕЗНЫЙ ДЛЯ РОССИИ

Сегодня в России жилищный сектор характеризуется высокой степенью благоустройства жилья (обеспечения услугами тепло-, водо-, электроснабжения), а также удовлетворительной средней обеспеченностью граждан жильем. В то же время техническое состояние многоквартирных домов, их, качество, особенно в сфере энергоэффективности, а также с точки зрения комфортности проживания, существенно отстает от аналогов в развитых зарубежных странах. Главная причина плохого и продолжающегося ухудшения состояния многоквартирного жилищного фонда — многолетнее отсутствие надлежащего технического обслуживания и достигший критического уровня недоремонт домов.

В соответствии с Жилищным кодексом бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома, включая капитальный ремонт (модернизацию, реконструкцию), должны нести собственники помещений в доме в долях, соответствующих долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Если содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов в большинстве поселений России оплачиваются собственниками помещений, то

капитальный ремонт, как правило, финансируется за счет бюджетных средств. Однако выделяемых средств недостаточно не только для проведения мероприятий по энергосбережению, но и на приведение многоквартирных домов в надлежащее техническое состояние. Собственники помещений практически не участвуют в принятии решения о капитальном ремонте дома и не вкладывают в него свои средства, а также не контролируют качество ремонта, что снижает эффективность использования бюджетных средств.

В этой связи перед государством стоит задача в течение некоторого переходного периода помочь собственникам жилья привести многоквартирные дома в состояние, соответствующее современным требованиям, в том числе с точки зрения экономного потребления ресурсов, путем консолидации их собственных финансовых средств и средств бюджетов разного уровня, а также передачи всех прав заказа и контроля над исполнением капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирных домах. В перспективе с государственной поддержкой должна быть сформирована система, при которой собственники жилья будут самостоятельно решать проблемы содержания, ремонта, модернизации и реконструкции принадлежащего им имущества.

...Перед государством стоит задача в течение некоторого переходного периода помочь собственникам жилья привести многоквартирные дома в состояние, соответствующее современным требованиям...

При разработке мер такой поддержки полезно использовать опыт стран Восточной Европы и Балтии¹, которые, в недавнем прошлом имея сходную с Россией систему управления жилищным фондом и сходные проблемы, связанные с состоянием жилья, сегодня успешно их преодолевают. За прошедшие 15–18 лет в этих странах не только коренным образом изменилось сознание большинства собственников квартир, но и достигнуты заметные успехи в модернизации мало- и многоквартирных домов.

Рис. 1. Примеры модернизации многоквартирных домов в г. Цесис, Латвия

Источник: Латвийская ассоциация предприятий по управлению и обслуживанию недвижимости.

А. Дом 1964 года постройки. 24 квартиры общей площадью 917,8 м². На проведение капитального ремонта и модернизацию получен кредит в сумме 18 200 евро на 12 лет.



Практически во всех странах Восточной Европы и Балтии законодательными актами, разрешавшими приватизацию квартир, обязанности по содержанию и ремонту дома были переданы от государства или органа местного самоуправления новым собственникам.

Но при этом разрабатывались и применялись меры содействия частным собственникам жилья в улучшении состояния приватизированных индивидуальных и многоквартирных жилых домов. Такими мерами являются:

¹ В данной работе использованы результаты исследования опыта Венгрии, Словакии, Латвии, Литвы и Эстонии.



Б. Дом 1958 года постройки. 8 квартир общей площадью 423 м². На проведение капитального ремонта и модернизацию получен кредит в сумме 8 206 евро на 12 лет.



- **предоставление собственникам жилья финансовой помощи** за счет бюджетов различных уровней при капитальном ремонте и модернизации многоквартирных домов;
- **обеспечение доступности для собственников жилья кредитов** на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЬЯ ФИНАНСОВОЙ ПОМОЩИ ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТОВ РАЗЛИЧНЫХ УРОВНЕЙ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ И МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Бюджетная помощь (субсидия или компенсация) в финансировании капитального ремонта и модернизации многоквартирного дома

В ряде стран Восточной Европы и Балтии собственникам жилья предоставляются средства за счет государственного и/или муниципального бюджета для финансирования части расходов на проведение капитального ремонта дома. Бюджетные средства предоставляются безвозмездно и безвозвратно в форме субсидии (гранта) для софинансирования расходов на капитальный ремонт (модернизацию) или в форме компенсации определенной части фактически произведенных собственниками затрат. Общими для всех исследованных стран являются следующие принципы:

- инициатива по принятию решения о проведении капитального ремонта дома принадлежит собственникам, решение принимается на общем собрании;
- предоставление бюджетных средств осуществляется по заявлению собственников (или уполномоченных ими организаций) и, как правило, на конкурсной основе;
- бюджетные средства предоставляются только на условии и только по факту финансирования определенной доли стоимости работ самими собственниками помещений (из собственных и заемных средств).

Словакия

Из средств государственного бюджета предоставляются субсидии на устранение дефектов панельных домов, возникших из-за недостатков проектных решений и несоблюдения технологии строительства, если такие недостатки встречаются в домах данной серии с частотой не менее 20%. Максимальный размер субсидии (в зависимости от вида дефекта) может составить 50% затрат на устранение дефекта (ремонт), но с ограничениями по максимальной сумме в расчете на одну квартиру. Претендовать на субсидию могут муниципалитет, жилищно-строительный кооператив, товарищество собственников квартир или управляющий домом. Условием предоставления субсидии является наличие экспертного заключения о необходимости ремонта, составленного компетентным специалистом, и проведение ремонта способом, который очевидно устранит дефект.

Венгрия

Финансовая поддержка товариществ и жилищным кооперативам оказывается из средств муниципальных бюджетов через ежегодные конкурсы грантов. При объявлении конкурса муниципалитет определяет приоритетные направления присуждения грантов (например, реконструкция системы отопления, или ремонт кровли, или замена лифтов, или теплоизоляция фасадов и т.д.), проводя тем самым определенную техническую политику. Товарищество может участвовать в муниципальных конкурсах грантов и получать бюджетные средства неоднократно, поэтапно осуществляя ремонт дома. Ежегодная программа конкурса грантов муниципалитета Будапешта требует, чтобы товарищество собственников жилья имело не менее 60% необходимых для ремонта собственных средств. Еще одним обязательным условием является выбор подрядчика по конкурсу не менее чем из трех предложений. Бюджетные средства идут на оплату последнего счета, выставленного подрядчиком по завершении выполнения работ.

Эстония

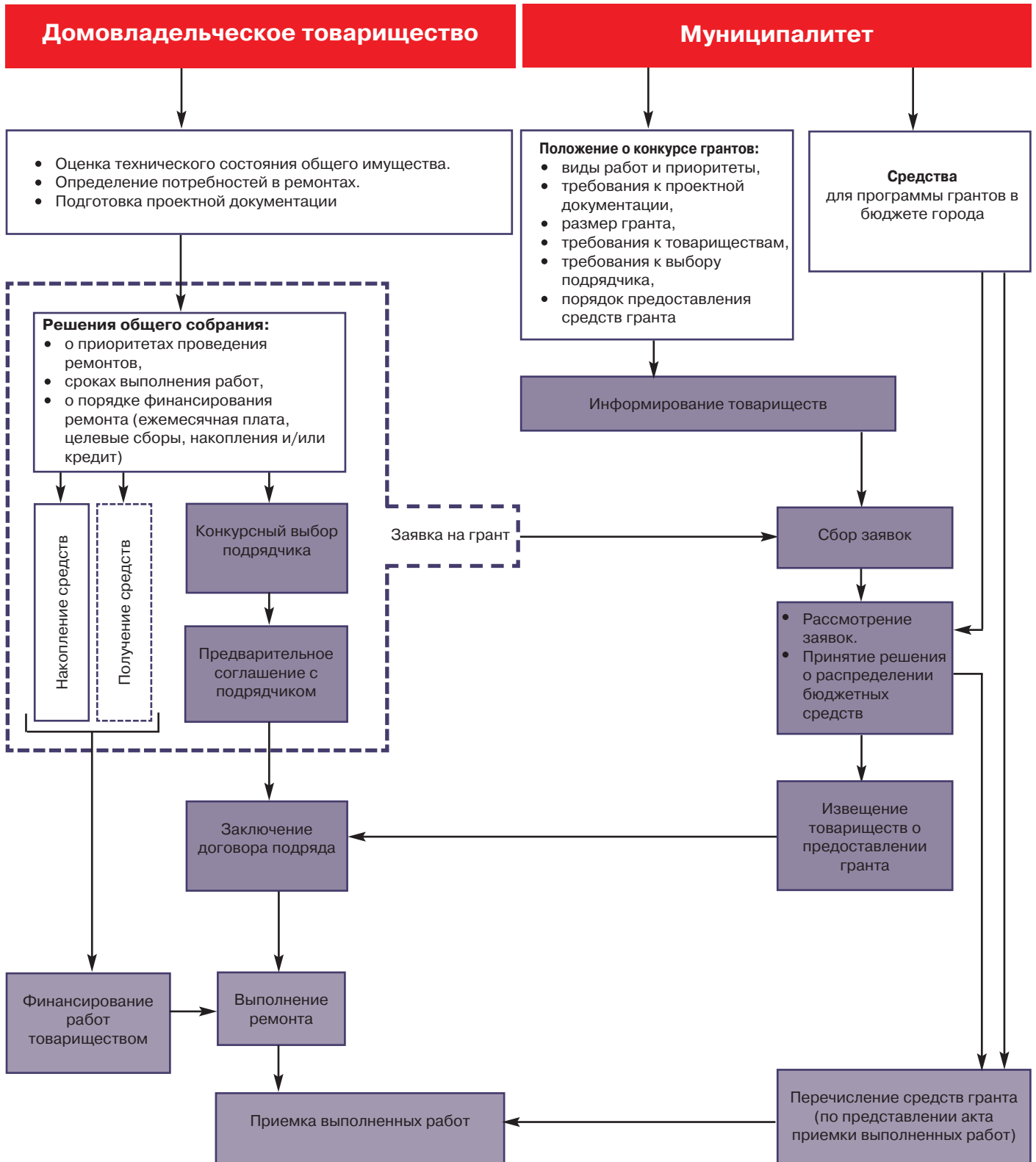
Квартирным товариществам (аналог российских товариществ собственников жилья) по их заявлениям предоставляются специальные пособия в форме компенсации части расходов собственников на уже выполненный капитальный ремонт или на проведенную модернизацию. Пособие на ремонтные работы имеет целью компенсировать часть расходов на ремонт основных конструкций (несущих и ограждающих) и составляет 10% стоимости работ, с ограничением по максимальной сумме на квадратный метр общей площади квартир. При этом ограниченное бюджетом количество средств распределяется согласно установленным правилам среди товариществ, которые подают заявку в установленные сроки и удовлетворяют условиям, которые публикуются заранее.

Литва

В рамках государственной программы модернизации жилых домов, принятой в 2004 г., чтобы стимулировать собственников жилья создавать товарищества, обновлять свои дома и внедрять энергосберегающие технологии, товарищество собственников жилья может получить от государства грант в размере до 30% стоимости проекта модернизации дома. Одновременно принятая городским советом Вильнюса программа "Обновленный дом — обновленный город" позволяет к средствам государственного гранта присоединить грант города в размере до 15% стоимости проекта. При этом товарищество должно иметь собственных средств не менее 10% стоимости проекта, а остальную недостающую сумму может занять в банке под гарантию специализированного агентства. Предполагается, что таким образом к 2020 г. будут обновлены 70% старых жилых домов в Литве.



Рис. 2. Муниципальная программа грантов на капитальный ремонт/модернизацию многоквартирных домов в Венгрии



Бюджетные пособия на финансирование технической экспертизы и энергоаудита здания

Эстония

Квартирным товариществам по заявительному принципу предоставляются специальные пособия в форме компенсации части понесенных расходов собственников на проведение технической экспертизы и энергоаудита здания. Пособие на техническую экспертизу и энергоаудит предоставляется в размере 50% стоимости работы, с ограничениями по максимальной сумме в расчете на один дом.

Латвия

Государственным агентством жилья разработана программа поддержки собственников жилья при проведении технического обследования и энергоаудита многоквартирных домов. Энергоаудит — мероприятие, во время которого определяется расход энергии (тепловой и электрической) в конкретном здании, влияющие на потребление энергии факторы и определяются мероприятия, необходимые для снижения и/или оптимизации потребления энергии. На основе проведенного по утвержденной методике энергоаудита собственникам выдается "энергопаспорт" — стандартизированный документ, содержащий информацию о потреблении энергии в конкретном многоквартирном доме в сравнении с другими жилыми зданиями (маркировка по классам), а также об основных факторах, влияющих на потребление энергии.

Рис. 3. Энергопаспорт многоквартирного дома в Латвии. Источник: Латвийское государственное агентство жилья.

- Регистрационный номер энергопаспорта дома.
- Основная информация о доме.
- Фотография дома.
- Шкала стандартизованного расхода тепловой энергии (14 классов), кВт·ч/м² в год.
- Шкала расхода тепловой энергии на приготовление горячей воды, кВт·ч/м² в год.
- Шкала расхода электроэнергии в помещениях общего пользования, кВт·ч/м² в год.
- Шкала эмиссии CO₂ исходя из потребляемой тепловой энергии (отопление) кг/м² в год.
- Данные о системе отопления.
- Пояснения.

ЭНЕРГОПАСПОРТ

ENERGOPASE

Reģistrācijas numurs: MA 0001

Puškina 90, Daugavpils

Ēkas tips: Daudzdzīvokļu
Apzīmējuma kods: SIA „DDAKSU”
Izstrādātājs/Vērtētājs: .../Pasvaldība
Ēkas būvniecības gads: 1992
Ēkas apstākājamā platība m²: 3733
Dzīvokļu skaits: 72 (no tiem 43 privatizēti)
Energoaudita veiktas datums: 23.03.2005

Standartizētais* ēkas siltuma patēriņš, kWh/m² gadā

Siltuma patēriņš siltuma veidā siltumapgādei:
Telpu siltumapgādei
Kamīna siltumapgādei

* Enerģijas patēriņš pārveidots uz standarta gaisa temperatūru 20°C dzīvojamās telpās un 18°C telpās, kurās ir siltumapgāde ar ūdeni, standarta gaisa temperatūra 18°C

Apkure:
Centralizētā apkure Decentralizētā apkure
Kamīnādas veids: _____
Kafļa karāšana skais: _____

Izstrādātājs:
SIA „DDAKSU”
Izstrādāšanas datums: 07.03.2006

ЭНЕРГОПЛАН

Reģistrācijas numurs: MA 0001

Energoplāns

Energoauditors: SIA „Ekodom”, Andra Bērziņš, Agita Kamenders
Kontaktinformācija: Tel: +371 7 323 212; Faksa: +371 7 323 210
Energoaudita līguma Nr.: 1-0797

Enerģijas un siltuma izstrādājumi	Enerģijas un siltuma izstrādājumi uz 1m ² gadā	Atzīmējums	Pārveiktas vērtības	Pārveiktas vērtības datums**				
					kw/m ²	La	La	La
Koka logu rāmju remonts un blīvēšana dzīvokļos, kur tas vēl nav veikta.	5300	42	744	11.3	0.15	7	A	
Aizkļūta radiatoru atbrīvošana	2	1	12	0.3	0.002	0.2	A	
Siltuma sadalnes cauruļu siltumizolācijas nomaiņa	3500	43	769	11.5	0.16	5	A	
Kāpņu telpas logu blīvēšana un remonts	700	4	74	1.1	0.015	9	A	
Ārpusēju remonts un blīvēšana	250	6	99	1.6	0.02	3	A	
Bēniņu pārveidums siltumizolācijai	4300	24	422	6.4	0.08	10	B	
Termoregulējamu vентилu uzstādīšana uz radiatoriem	5800	25	447	6.7	0.09	13	B	
Siltumskaitējumu uzstādīšana dzīvokļos	6800	25	447	6.7	0.09	15	B	
Pārvalde pārveidums siltumizolācijai	4400	13	223	3.5	0.05	20	C	
Gaļa sienu siltumizolācija	17000	36	633	9.6	0.13	27	C	
Fasādes sienu siltumizolācija	43000	91	1613	24.4	0.33	27	C	

* Pārveiktas vērtības izveidotas, balstoties uz šādu pārveiduma koeficientu: siltuma sadalnes PSR. Enerģijas patēriņš izveidots pēc apūi veida, balstoties uz energoaudita veiktas telpu siltuma sadalnes un siltumapgādes sistēmas.

** Pārveiktas vērtības datums ir datums, kad veikta pārveiduma darbu.

Standartizētais ēkas siltuma patēriņa izmaiņu dinamika

Enerģijas patēriņš telpu siltumapgādei, kWh/m² gadā

Siltuma sadalnes siltuma patēriņš, kWh/m² gadā

Kamīna siltuma patēriņš, kWh/m² gadā

Скайдоруми іпаѕнеkiem un імекіем

Ēkas energopase — standarta dokuments, kas sniegt informāciju par ēkas enerģijas patēriņu un pārveiktajiem enerģijas patēriņu lēķenājiem.

Ēkas energopasūtēšana — visu enerģijas izmantošanas lēķenāšanas procedūra.

Ēkas energopasūtēšana — procedūra, kurā tiek veikta ēkas enerģijas patēriņa, to ietekmējošo faktoru un pasākumu, ko var veikt, lai samazinātu ēkas enerģijas patēriņu. Var būt divu veidu energopasūtēšana: vienkārša un komplekša.

1. veids. **Pārveiktā energopasūtēšana** — procedūra, kas ir tāda pati kā ēkas enerģijas patēriņa lēķenāšana, kas ir iekļauta pasākumos, ko var veikt, lai samazinātu ēkas enerģijas patēriņu. Tāpat energopasūtēšana ir tāda pati kā ēkas enerģijas patēriņa lēķenāšana, kas ir iekļauta pasākumos, ko var veikt, lai samazinātu ēkas enerģijas patēriņu.

2. veids. **Komplekšā energopasūtēšana** — procedūra, kurā notiek ēkas enerģijas patēriņa, faktoru, kuri to ietekmē, un energopasūtēšanas pasākumu ar detalizētu lēķenāšanu. Tāpat šeit ir iekļauta ēkas enerģijas patēriņa lēķenāšana, kas ir iekļauta pasākumos, ko var veikt, lai samazinātu ēkas enerģijas patēriņu. Individuāli energopasūtēšanu veic arī katrā ēkas siltuma sadalē.

Standartizētais ēkas siltuma patēriņš
Mēģis kopējais ēkas enerģijas patēriņš, kas ir pārveidots uz standarta gaisa temperatūru saskaņā ar LBN 003-01 „Ibūvniecības” prasības (2011. gada 1. aprīļa redakcijā, ņemot vērā 18°C dzīvokļu, vidējā ārējā temperatūra 0°C).

Standartizētais ēkas apkures patēriņš ir enerģija, ar kuru pakalpojumu veic apkuri ēkās un siltumapgādes sistēmās un apkures enerģijas patēriņš dzīvokļos. Šeit ir iekļauta arī standartizētais ēkas apkures patēriņš mēģenāšanai, kas ir iekļauta siltuma sadalē, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās.

Ēkas siltuma patēriņš siltuma veidā siltumapgādei
Siltuma patēriņš siltuma veidā siltumapgādei ir enerģija, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās.

Ēkas siltuma patēriņš kamīna siltumapgādei
Siltuma patēriņš kamīna siltumapgādei ir enerģija, kas ir iekļauta kamīna siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta kamīna siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta kamīna siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta kamīna siltumapgādes sistēmās.

CO₂ emisija
CO₂ emisija ir gaisa siltuma plūsmas ekvivalents, kas pārveidots saskaņā ar standartizēto siltuma sadalnes efektivitāti. Tas notiek no šīs karstās ūdens siltuma sadalnes procesa ekvivalents siltuma sadalē. CO₂ emisija ir CO₂ emisija siltuma sadalē.

kg/m² siltuma sadalnes platība
kg/m² siltuma sadalnes platība ir enerģija, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās, kas ir iekļauta siltumapgādes sistēmās.

ПОЯСНЕНИЯ

- Пояснения по содержанию энергопаспорта жилого здания.
- Диапазоны шкал.
- Пояснения экономических терминов.

- Имена и контактная информация энергоаудиторов.
- Энергоплан и необходимые мероприятия по улучшению энергоэффективности дома (инвестиции, ожидаемая экономия энергии и денежных средств на весь дом и на 1 м². отапливаемой площади, период окупаемости мероприятий, приоритетность мероприятий).
- Прогнозируемые тенденции изменения потребления зданием энергии в зависимости от выполнения мероприятий (кВт·ч/м² в год на шкале стандартизованного расхода тепловой энергии).
- Пояснения.



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КРЕДИТОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ И МОДЕРНИЗАЦИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В странах Восточной Европы и Балтии, как и в России, средств собственников квартир и бюджетных денег обычно не хватает на то, чтобы в короткий срок выполнить большие объемы работ по ремонту и модернизации дома. Поэтому важным финансовым источником для этих целей в большинстве стран являются кредиты, выдаваемые собственникам, товариществам собственников жилья и управляющим организациям.

Словакия

Государственный фонд развития жилья с 2003 г. предоставляет кредиты с низкими процентными ставками товариществам собственников жилья на устранение конструктивных недостатков, улучшение внешнего вида и качества и тепловую защиту многоквартирных и индивидуальных жилых строений. Кредит выдается в размере до 80% полной стоимости проекта на срок до 20 лет (с ограничением максимальной суммы в расчете на одну квартиру) под 3,3% годовых, если данный проект включен в государственную программу обновления жилищного фонда, или на срок от 10 до 20 лет со ставкой 4,9–6,5% годовых. Требованием к проекту по ремонту/модернизации дома для получения льготного кредита является достижение как минимум 20%-й экономии энергии по сравнению с расчетным расходом энергии до осуществления проекта (при условии, что после окончания проекта расход энергии на отопление здания не превысит нормы, установленной специальным предписанием).

Кроме этого в Словакии при поддержке государства получила широкое развитие система строительных сбережений, которая первоначально была ориентирована на граждан, а начиная с 1999 г. — распространена на юридические лица, включая товарищества собственников жилья. Товарищество, как и остальные сберегатели, имеет право на льготный кредит в сберегательном строительном банке после определенного времени сбережения средств и накопления установленной суммы. Средства, хранящиеся на банковском счете товарищества, согласно законодательству защищены так же, как и накопления граждан.

Венгрия

В настоящее время в Венгрии действует большое количество банков, как национальных, так и находящихся в собственности иностранных владельцев, которые предоставляют кредиты для домовладельческих товариществ на выгодных условиях под 6–10% годовых.

Латвия

Банки Латвии сегодня предоставляют обществам владельцев квартир, кооперативам, а также частным и муниципальным предприятиям по управлению домами займы на цели ремонта, реконструкции, реставрации и повышения энергоэффективности общего имущества в многоквартирных домах (утепление дома, замена кровли, модернизация тепловых узлов, замена систем канализации, электрооборудования и проводки, ремонт фасадов и подъездов и т.п.). Сумма кредита составляет до 100% стоимости проводимых работ, и выдается он максимум на 12 лет. Собственники квартир выплачивают кредит за счет фонда ремонта и технического обслуживания.

Эстония

Кредитные продукты коммерческих банков определяют возможности развития жилищного сектора в Эстонии. Доля кредитов коммерческих банков составляет примерно 50–60% всех выдаваемых кредитов в жилищной сфере за последние годы и 10–12% общего кредитного портфеля коммерческих банков. За 2001–2006 гг. банки Эстонии выдали квартирным товариществам более двух тысяч кредитов. Более четверти товариществ в стране воспользовались банковскими займами для ремонта дома.

Поддержка при проведении энергоаудита оказывается объединению владельцев квартир в домах, построенных до 1992 года, при условии, что решение о проведении энергоаудита принято 75% собственников в доме.
В 2004–2005 годах энергоаудит был проведен в 208 домах в 18 городах Латвии.

Кредитование объединений собственников жилья (квартирных товариществ) на цели капитального ремонта в Эстонии

Условия предоставления банковских кредитов

Для того чтобы получить кредит в банке на капитальный ремонт и/или модернизацию жилья, квартирное товарищество должно удовлетворять ряду условий, выдвигаемых законодательством и банками.

1. Квартирное товарищество должно быть зарегистрировано не позднее чем за 6 месяцев до подачи в банк ходатайства о кредите, то есть иметь определенную историю, связанную со сбором платежей, оплатой услуг и т.п.
2. Решение о проведении капитального ремонта или модернизации дома и привлечении заемных средств должно быть принято на общем собрании собственников квартир с соблюдением кворума. Протокол общего собрания должен содержать решения по следующим вопросам:
 - о проведении капитального ремонта;
 - об утверждении сметы капитального ремонта;
 - о размере собственных вложений квартирному товариществу / собственникам квартир в финансирование капитального ремонта;
 - о привлечении банковских заемных средств;
 - о создании ремонтного фонда и утверждении размера ежемесячного взноса в ремонтный фонд. Как правило, банки требуют, чтобы размер ремонтного фонда превышал расходы на выплату кредита как минимум на 10%. Ремонтный фонд не является накопительным или резервным фондом, это субсчет товарищества, на который производятся ежемесячные отчисления и с которого оплачиваются все ремонтные работы, включая текущие и капитальные, а также оплачиваются все расходы по возврату кредита;
 - о порядке взыскания потенциальных задолженностей. Как правило, банки стимулируют товарищества самостоятельно добиваться максимального сбора платежей в ремонтный фонд и разбираться с неплательщиками.
3. Товарищество должно самостоятельно профинансировать не менее 10% стоимости капитального ремонта. Банк может отказать от требования самофинансирования в случае, если товарищество за счет собственных средств уже выполнило ремонтные работы как минимум в размере такой же суммы.
4. Задолженность собственников помещений в среднем не должна быть более 10% общей суммы ежемесячных платежей за содержание общего имущества (включая отчисления в ремонтный фонд) и коммунальные услуги. Это одно из самых важных условий. Чем меньше задолженность по платежам в товариществе, тем меньше риск невозврата кредита.
5. Квартирное товарищество не должно иметь задолженностей по платежам за коммунальные услуги перед организациями коммунального комплекса. Это также крайне важное условие, так как денег на счете товарищества после выплаты по кредиту в обязательном порядке должно хватать на оплату коммунальных услуг, иначе подача тепла, воды или электроэнергии может быть прекращена.
6. Квартирное товарищество должно открыть счет в банке, предоставляющем кредит на капитальный ремонт, и в течение кредитного периода вести все расчеты по своим платежам, включая платежи за коммунальные услуги, через этот банк. Раз в месяц банк безакцептно снимает со счета товарищества сумму ежемесячного платежа в счет погашения кредита. Таким образом, фактическим "залогом" квартирному товариществу в банке является его текущий счет.
7. После получения кредита здание должно быть застраховано от пожара, аварий водопроводных сетей, природных катастроф и вандализма.

Документы, предоставляемые квартирному товариществом в банк для получения займа

Для того чтобы получить кредит банка на капитальный ремонт и/или модернизацию жилья, товарищество должно представить в банк следующие документы:

- 1) ходатайство о получении кредита (по форме, разработанной банком);
- 2) протокол общего собрания членов товарищества с решениями о проведении капитального ремонта и привлечении заемных средств, с подписями присутствовавших собственников;

- 3) выписка из регистра зданий или так называемой крепостной книги о собственниках квартир в доме;
- 4) бухгалтерский баланс квартирному товариществу или отчет о прибылях и убытках, а также смета на текущий год;
- 5) отчет о ежемесячных платежах, вносимых каждым собственником квартиры в ремонтный фонд, за прошедшие 6 месяцев, с указанием задолженности каждого собственника;
- 6) справки об отсутствии задолженности из организаций, оказывающих коммунальные услуги, или квитанции оплаченных счетов за 6 месяцев;
- 7) акт экспертизы технического состояния дома и/или энергоаудит дома;
- 8) краткое описание проекта, план проведения и бюджет капитального ремонта (модернизации) дома;
- 9) устав квартирному товариществу;
- 10) выписка из регистра некоммерческих объединений или свидетельство о регистрации квартирному товариществу, содержащая информацию о членах правления и лицах, имеющих право подписи от имени квартирному товариществу;
- 11) выписка с банковского счета (отчет о транзакциях) квартирному товариществу за последние 6 месяцев (если товарищество не является клиентом банка, предоставляющего кредит).

Описание кредитного продукта

В качестве примера кредитного продукта, предоставляемого эстонскими банками квартирному товариществам для финансирования капитального ремонта, приведем условия кредита банка SEB Eesti Uhispank, одного из самых активных участников на рынке кредитов.

Обеспечение кредита. Ни залога квартир, ни поручительства собственников квартир не требуется. Законодательно установлено, что при проведении капитального ремонта все собственники квартир обязаны возмещать товариществу понесенные расходы, отсюда вытекает требование товариществу к собственникам квартир. Поэтому общее собрание товарищества должно принять решение о порядке взыскания потенциальных задолженностей. Для квартирному товариществу только в отдельных случаях требуется гарантия государственного агентства KredEx. Если кредит для ремонта дома, в котором не создано товарищество, берет управляющая организация, то банк требует гарантию агентства KredEx.

Сумма кредита. Минимальная сумма кредита, который может получить товарищество, составляет 30 000 эстонских крон (около 60 000 руб.). Максимальная сумма кредита — до 1000 крон (2000 руб.) на один квадратный метр общей площади квартир. Учитывая, что средний многоквартирный дом, например, в Таллинне, имеет общую площадь квартир 2000–4000 м², можно считать, что товарищество в таком доме может получить максимальный кредит на сумму, эквивалентную 4–8 млн руб. Наиболее востребованы в настоящее время кредиты на сумму, эквивалентную 1,2–1,6 млн руб., связанные с финансированием утепления торцевых стен панельных домов.

Срок. Кредит на капитальный ремонт может быть предоставлен товариществу сроком до 10–15 лет. Наиболее востребованы гражданами кредиты, погашение которых происходит в срок до 6–8 лет.

Процентная ставка. Процентная ставка по кредитам, предоставляемым товариществам, определяется на основании показателя euibor — ставки межбанковского кредитования пяти наиболее крупных банков Евросоюза. Маржа банка-кредитора — около 1,5%. Учитывая, что в 2006 г. euibor составлял 4–4,5%, процентные ставки по кредитам для квартирных товариществ были на уровне соответственно 5,5–6%, в начале 2007 г. — уже 6,5%. Это на 0,7–1 п.п. больше, чем ставки по ипотечным кредитам, имеющим хождение в Эстонии.

Плата за оформление кредита. Она составляет 1% суммы займа, но, если товарищество ходатайствует о получении более крупного кредита, плата за оформление может быть меньше.

Кредитная линия. Важно отметить, что средства кредита поступают на счет товарищества, которое само оплачивает работы в соответствии с договором. При этом кредит предоставляется не "авансом", а в виде кредитной линии по актам выполненных работ или по мере предоставления счетов.

(По материалам эстонского государственного агентства KredEx)



Риски банков при кредитовании товариществ собственников жилья как в России, так и в других странах заключаются в том, что у товарищества собственников жилья нет активов, которые можно использовать в качестве обеспечения гарантий (залога) по кредиту. Это сдерживает банки от разработки кредитных продуктов по кредитованию капитального ремонта или модернизации многоквартирных домов. Следует отметить, что от качества обеспечения кредита зависят риски банков по кредитованию и, как следствие, размер процентной ставки по кредиту. Чем ниже качество обеспечения, тем выше процентные ставки.

Для обеспечения доступности кредитов в разных странах принимаются такие меры, как предоставление гарантий банкам при кредитовании объединений собственников жилья, расширение списка возможных видов обеспечения возвратности кредитов, предоставляемых объединениям собственников, в том числе без залога недвижимости (квартир), а также бюджетное субсидирование процентной ставки по кредитам коммерческих банков на цели модернизации и капитального ремонта жилых домов.

Предоставление гарантий банкам при кредитовании товариществ собственников жилья с целью уменьшения рисков коммерческих банков

Словакия

Гарантии при получении кредитов товариществами, кооперативами и управляющими организациями предоставляются Словацким банком гарантий и развития (единственный оставшийся непричастизированным банк, уставный капитал которого был сформирован из государственных средств).

Литва, Эстония

В этих странах при участии государства созданы специализированные гарантийные агентства, которые предоставляют гарантии квартирным товариществам и управляющим компаниям при получении ими кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов в размере до 75% суммы кредита. Стоимость этой услуги составляет 1,1–1,2% в год от остатка суммы, на которую распространяется гарантия.

Основное назначение гарантийных агентств на самом деле в том, чтобы дать возможность банкам на собственном опыте работы с товариществами убедиться, что риски таких кредитов оцениваемы и относительно низки, потому что они обеспечиваются ежемесячными обязательными платежами собственников. Если решение о взятии кредита принималось самими собственниками, размер ежемесячной платы, обеспечивающей возврат кредита, доступен для собственников, поскольку они сами его установили, платежная дисциплина в товариществе достаточно хорошая, то риск банков минимален. Опыт показывает, что роль гарантийных агентств в развитии системы кредитования постепенно уменьшается — банки требуют от товариществ все меньше таких гарантий. Например, в Эстонии в первые годы работы агентства оно гарантировало около 30% кредитов, сейчас — менее 3%. Банки требуют в обязательном порядке гарантию только в том случае, если собственники помещений в доме не создали своего товарищества (кредит берет управляющая организация).

Расширение списка возможных видов обеспечения возвратности кредитов, предоставляемых товариществам собственников жилья, в том числе без залога недвижимости (квартир)

По мере развития системы кредитования объединений собственников жилья на цели капитального ремонта, реконструкции и модернизации многоквартирных домов сами банки расширяют возможности предоставления таких кредитов.

Словакия

Товарищество собственников жилья может получить кредит без залога имущества и без гарантии Словацкого банка по гарантиям и развитию под солидарное поручительство членов товарищества как физических лиц или предоставив в качестве обеспечения срочный вклад товарищества, открытый в банке-кредиторе.

Литва, Латвия, Эстония

Кредиты на цели капитального ремонта, модернизации и энергосбережения предоставляются коммерческими банками без залога недвижимости и в большинстве случаев без поручительств собственников (в Латвии поручительства собственников требуются, если не создано объединение владельцев квартир). Реальным обеспечением возврата кредита является текущий счет товарищества (объединения собственников) или управляющей компании, открываемый на период кредитования в банке-кредиторе, через который осуществляются расчеты по всем платежам. В Латвии в качестве дополнительной гарантии банк оговаривает в кредитном договоре возможность продать другой организации право взыскания платы за обслуживание долга, если заемщик не может выполнить обязательства по кредиту.

Бюджетное субсидирование процентной ставки по кредитам коммерческих банков на модернизацию и капитальный ремонт жилых домов

Цель данного вида помощи собственникам жилья — удешевить кредиты коммерческих банков.

Словакия

В конце 1990-х — начале 2000-х годов государство и отдельные муниципалитеты (Братислава, Кошице и др.) предоставляли субсидии для уменьшения процентной ставки по кредитам на цели капитального ремонта и модернизации домов в районах исторической застройки, являющейся национальным достоянием.

Эстония

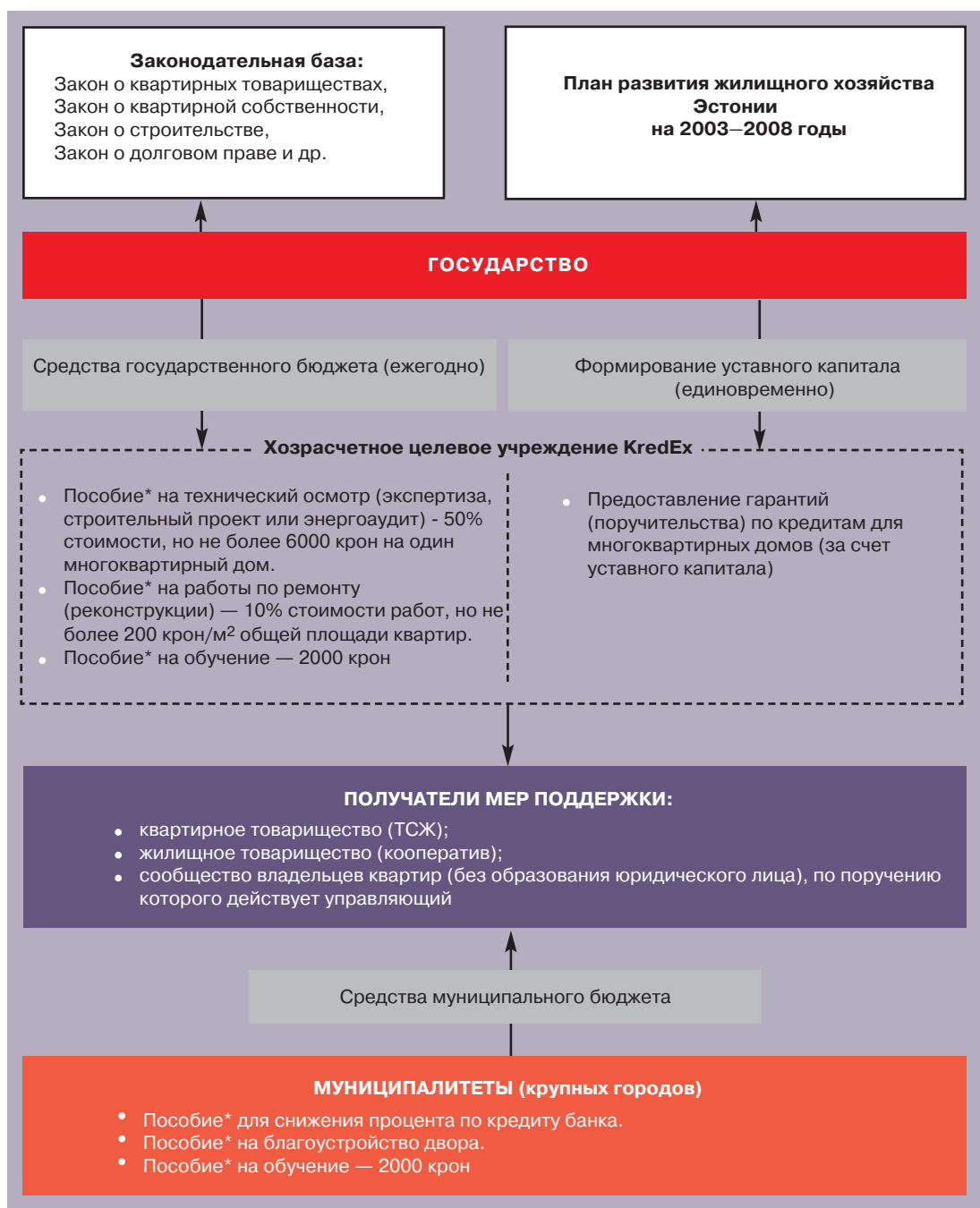
Муниципалитет Таллинна ежегодно субсидирует процентные ставки по кредитам банка, выигравшего специальный открытый конкурс.

КОМПЛЕКСНОСТЬ МЕР ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Изучение опыта стран Восточной Европы и Балтии показывает, что меры поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта особенно эффективны, если применяются в комплексе. Предоставление средств бюджета только на условиях обязательного софинансирования собственниками капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов стимулирует собственников вкладывать свои средства в восстановление дома и ресурсосбережение и добиваться максимального экономического эффекта от ремонтных работ. Субсидирование процентной ставки по кредиту помогает собственникам принимать решения о проведении большого комплекса работ (модернизации), а предоставление гарантий по кредитам обеспечивает приток значительного количества небюджетных средств на цели обновления жилищного фонда. Чем более востребованы кредиты, тем более разнообразные кредитные продукты предлагают банки, повышается доступность и снижается стоимость кредитов. В результате объемы модернизированного жилья растут, качество жизни улучшается.

Рис. 4. Комплекс мер государственной и муниципальной поддержки собственников жилья при капитальном ремонте и модернизации многоквартирных жилых домов (на примере Эстонии)

* Средства бюджетных пособий предоставляются в форме компенсации части понесенных собственниками (квартирными товариществами, кооперативами, сообществами владельцев квартир) расходов на указанные цели.





Сравнение стран Балтии по мерам государственной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

(по данным Латвийского государственного агентства жилья на начало 2007 г.)

Меры государственной поддержки	Латвия	Литва	Эстония
Нормативные документы, регулирующие капитальный ремонт/модернизацию многоквартирных и жилых домов			
Законы	—	+	—
Правительственные акты	—	+	—
Решения органов местного самоуправления	+	+	+
Инструменты финансовой поддержки капитального ремонта/модернизации жилья			
Государственная поддержка (программы, субсидии за счет бюджета)	—	15—30%	10%
Поддержка органов местного самоуправления (программы, субсидии за счет бюджета)	10—90%	15%	До 5%

В результате применения комплекса мер государственной и/или муниципальной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта или модернизации многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии отмечено следующее:

- собственники жилья объединились для решения проблем совместного проживания, повышения комфорта проживания и стоимости недвижимости;
- объединения собственников жилья на должном уровне представляют интересы и защищают права граждан и способны выступать грамотным заказчиком работ и услуг в интересах собственников;
- проведение капитального ремонта многоквартирных домов наилучшим образом организовано и финансово обеспечено, если переходит из сферы ответственности государства и/или муниципалитетов в сферу ответственности собственников жилья;
- коммерческие банки рассматривают кредитование квартирных товариществ на цели капитального ремонта как привлекательный и низкорискованный бизнес;
- государственные меры поддержки собственников при проведении капитального ремонта жилья в форме гарантий по кредитам снижают риски банков и повышают доступность кредитования для товариществ;
- разработка формализованных требований к проектам капитального ремонта, а также универсальных условий получения кредита упрощает коммерческое кредитование капитального ремонта;
- меры поддержки собственников в форме компенсаций части понесенных расходов на ремонт поощряют собственников самостоятельно принимать решения об организации и финансировании капитального ремонта, позволяют увеличить объем привлекаемых для этого кредитных ресурсов, способствуют повышению качества жилья, снижению энергопотребления в многоквартирных домах.

ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ПОДХОДОВ К ФИНАНСИРОВАНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

www.urbanecomomics.ru

125009, Москва, ул.Тверская, 20/1

тел/факс: (495) 787—4520, 363—5047

e-mail: mailbox@urbanecomomics.ru

В настоящее время на уровне государства только начинают формироваться новые подходы к использованию бюджетных денег в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов. Принят Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищного хозяйства", который определил такие ключевые моменты нового порядка предоставления бюджетных средств, как:

- принятие решения о проведении капитального ремонта общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (или общим собранием членов товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, то есть опять-таки собственниками);
- утверждение общим собранием сметы расходов на капитальный ремонт;
- участие собственников помещений в долевом финансировании капитального ремонта в размере не менее чем 5% общего объема предоставляемых бюджетных средств;
- привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту товариществами либо выбранной собственниками помещений управляющей организацией;
- перечисление бюджетных средств товариществу собственников жилья (жилищному кооперативу) или управляющей организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, из всех мер государственной и муниципальной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов в России сегодня планируется использовать только одну — предоставление товариществам собственников жилья субсидий за счет средств сформированного государством Фонда. Как будут реализовываться возможности нового подхода, теперь зависит от органов местного самоуправления и от регионов.

Следует отметить, что деньги Фонда, задействуя стимулирующий собственников механизм софинансирования, не будут работать на привлечение кредитных ресурсов банков. По этой причине в ближайшее время банки вряд ли будут рассматривать объединения собственников помещений в многоквартирном доме как потенциальных заемщиков, полагая их кредитование высокорискованным. Кроме того, не определены меры дополнительной адресной помощи собственникам с низкими доходами. Однако международный опыт показывает, что эти механизмы государственного содействия собственникам жилья в осуществлении ими ремонта и модернизации многоквартирных домов востребованы, поэтому в скором времени они должны быть разработаны и в России.



Издание подготовлено и напечатано при поддержке Агентства США по международному развитию (USAID)

© Фонд "Институт экономики города", 2007