

ОАО «Банк Москвы» – комплексное предложение для участников системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

ноябрь 2013

Комплексное предложение Банка Москвы для участников системы капитального ремонта МКД

- Открытие и ведение специальных банковских счетов для формирования фонда капитального ремонта в рамках 271-ФЗ

- Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов - кредиты ТСЖ/ЖК/Региональному оператору

- Организация системы учета и расчетов за услуги ЖКХ:
 - перевод денежных средств поставщикам услуг;
 - информирование о начислениях и оплате

Открытие специальных счетов для формирования фонда капитального ремонта в рамках 271-ФЗ

Владелец счета	ТСЖ, ЖК, специализированный потребительский кооператив	Региональный оператор
Список документов (дополнительно к стандартному перечню на открытие расчетного счета)	<p>Решение общего собрания собственников помещений о:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ выборе владельца спец. банковского счета;▪ лице, уполномоченном на открытие спец. банковского счета и совершение операций по данному счету;▪ выборе кредитной организации;▪ размере взноса на формирование фонда капитального ремонта	Решение общего собрания собственников помещений о выборе способа формирования капитального ремонта

Договор заключается по типовой форме Банка Москвы

Зачисление средств на специальные банковские счета для формирования фонда капитального ремонта в рамках 271-ФЗ

КОНТРОЛЬ
владелец счета

На специальные банковские счета зачисляются:

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками жилья, и проценты, уплаченные за несвоевременную оплату взносов;
- проценты, начисленные Банком на средства, размещенные на спец.банковском счете;
- средства на основании решения собственников жилья в случае смены счета или смены способа формирования фонда кап.ремонта
- средства по иным операциям в соответствии с ЖК РФ

Списание средств со специальных банковских счетов для формирования фонда капитального ремонта в рамках 271-ФЗ

КОНТРОЛЬ
Банк Москвы

Операция	Документ для контроля
Расчеты за оказанные услуги и/или выполненные работы по капитальному ремонту	<ul style="list-style-type: none"> ▪ протокол общего собрания собственников жилья; ▪ договора об оказании услуг и/или выполнении работ; ▪ акт приемки оказания услуг и/или выполнения работ (в случае аванса >30%)
Погашение основного долга и процентов по кредитам и займам, полученным на оплату услуг и/или работ по капитальному ремонту	<ul style="list-style-type: none"> ▪ протокол общего собрания собственников жилья о кредитовании ▪ кредитный договор/ договор займа
Перечисление средств на другой спец.банковский счет в случае смены счета или смены способа формирования фонда кап.ремонта	протокол общего собрания собственников жилья или решение органа местного самоуправления в соответствии с п.7 ст.189 ЖК
Списание средств на цели сноса и реконструкции помещений в случаях, установленных ЖК РФ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ решение органа исполнительной власти /органа местного самоуправления о сносе либо о реконструкции жилого здания ▪ протокол общего собрания собственников жилья
Списание средств для распределения между собственниками жилья в случаях, установленных ЖК РФ	решение органа исполнительной власти /органа местного самоуправления
Прочие операции: <ul style="list-style-type: none"> ▪ списание комиссионного вознаграждения Банка в соответствии с тарифами Банка; ▪ возврат ошибочно зачисленных сумм; ▪ иные операции в соответствии с ЖК РФ 	

Выдача наличных денежных средств со счета не осуществляется

Кредитование ТСЖ/ЖСК Банком Москвы

- 1. Причины развития рынка**
 - 2. Объемы**
 - 3. Риски**
-

1. ПРИЧИНЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА МИКРОКРЕДИТОВАНИЯ ТСЖ/ЖСК (слайд № 1)

Состояние жилищного фонда РФ (ЖФ) и объем средств, необходимый для его восстановления

Наименование объекта ЖКХ	Средний износ основных фондов ЖКХ (%)	Потребность в финансовых средствах на восстановление жилищного фонда до нормативных значений (млрд. рублей)
Жилищный фонд	39,5	4,975,6 ¹

- Восстановление ЖФ осуществляется за счет средств ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ» (Фонд ЖКХ). Средств Фонда ЖКХ, для реализации госпрограмм капитального ремонта и расселения аварийного жилья, хватит чтобы отремонтировать всего 12% жилья;
- Остальная часть затрат на ремонт жилья будет распределена между региональными и муниципальными бюджетами, и средствами объединений (ТСЖ/ЖСК) собственников жилья в многоквартирных домах (МКД);
- По причине нехватки средств на полное восстановление ЖФ и инфраструктуры ЖКХ государство стремится снизить нагрузку на бюджетную систему и стимулировать процесс привлечения средств из внебюджетных источников финансирования;
- Принятый в 2012 году федеральный закон №217-ФЗ обеспечил расширение базы внебюджетного финансирования за счет уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт или реконструкцию своих МКД. По мере накопления средств собственниками на специальных счетах, доля бюджетного финансирования кап. ремонта ЖФ будет сокращаться;

1 - Источник: Минрегионразвития РФ - Краткий справочник состояния ЖКХ РФ 2012г.

1. ПРИЧИНЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА МИКРОКРЕДИТОВАНИЯ ТСЖ/ЖСК (слайд № 2)

- ➔ Неудовлетворительное качество коммунальных услуг (особенно в регионах), которое вынуждает собственников жилья объединяться и самостоятельно управлять общим имуществом в своих МКД;
- ➔ Продолжающийся рост тарифов на водо/тепло/электро/газо ресурсы, который вынуждает собственников осуществлять мероприятия, направленные на энергосбережение и энергоэффективность;
- ➔ Законодательные нормы, которые обязывают ТСЖ/ЖСК устанавливать общедомовые узлы учета потребления коммунальных ресурсов (Закон №261-ФЗ). Указание Правительства РФ органам государственного жилищного надзора о взимании штрафов с ТСЖ/ЖСК за неустановку приборов учета в МКД (начиная с 1 июля 2013г.);
- ➔ Положительный опыт первых ТСЖ/ЖСК, уже осуществивших ремонт/реконструкцию МКД и получивших экономический эффект от этих мероприятий;
- ➔ Нехватка в настоящее время средств у собственников жилья на ремонт/реконструкцию МКД, т.к. накопление фондов капитального ремонта массово не началось и займет продолжительное время;
- ➔ Создание механизмов государственной поддержки кредитования коммерческими банками ТСЖ/ЖКХ (аналогичных механизмам по поддержке малого бизнеса).

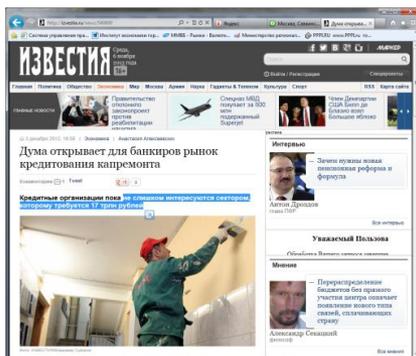
➔ Все перечисленное выше является причиной появления и развития сегмента кредитования ТСЖ/ЖСК на российском финансовом рынке. В перспективе влияние на рост рынка кредитования ТСЖ/ЖСК большинства указанных факторов (особенно влияние законодательства) будет усиливаться

2. ОБЪЕМ РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ ТСЖ/ЖСК (слайд № 1)

Вот несколько оценок потенциального объема рынка капитального ремонта МКД

Газета Известия в декабре 2012 оценивала текущий потенциал рынка капитального ремонта в **5-6 трлн. рублей**, с перспективой роста объема к 2030 году до **17 трлн.руб.**

Оценка сделана со ссылкой на **Фонд «Институт Экономики города»**.



Институт экономики города - влиятельная и авторитетная некоммерческая организация, которая является экономическим аналитическим центром. Главная задача института анализ социальных и экономических проблем развития муниципальных образований РФ.



Статья доступна по ссылке: <http://izvestia.ru/news/540800>



Фонд ЖКХ дает на наш взгляд более взвешенную оценку, отдельно выделяя в общем объеме финансирования ЖКХ (**8,35 трлн. рублей**)

долю затрат на капитальный ремонт (КР) МКД, которая составляет около **3 трлн. рублей**.



По нашей оценке объем рынка кредитования ТСЖ/ЖСК на цели капитального ремонта МКД составляет **298,5 млрд. рублей**.

На основе зарубежного опыта (Эстония, Литва, Польша, Словакия, Венгрия) примем за базу размер доли кредитов в общем объеме финансирования КР МКД в этих странах. Доля кредитов составила 60-80%. Т.о. 4,975.6 млрд.руб. * 60% = 2,985.4 млрд.руб. Далее от полученного результата возьмем 10%. Т.к. ТСЖ/ЖСК осуществляют управление 10,37% всех МКД на территории РФ.

В результате получим 298.5 млрд.рублей.

- По данным Росстата число МКД, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления собственными домами составляет **2,052,427** единиц¹;
- В настоящее время ТСЖ/ЖСК осуществляют управление **10,37%** всех МКД на территории РФ ²;
- Информационное агентство РБК в 2012 опубликовало обзор «Рынка городской недвижимости РФ» в 2012 году ³. В обзоре указано, что на долю ТСЖ и кооперативов приходится чуть более **10%** городского жилищного фонда РФ. В странах ЕС кооперативы и кондоминиумы составляют около **25%** городских жилых домов;
- Учитывая данные зарубежной статистики, предположим с большой долей вероятности, что доля ТСЖ/ЖСК в РФ также должна будет увеличиваться и расположится со временем в диапазоне значений **20 -25%%**. Данное обстоятельство (рост количества ТСЖ /ЖСКв РФ до доли в **20%**) позволит прогнозировать увеличение объема рынка кредитования ТСЖ/ЖСК в 2 раза, т.е. до **≈ 600 млрд.рублей**



В перспективе драйвером роста (до ≈ 600 млрд.рублей) рынка кредитования ТСЖ/ЖСК станет увеличение количества ТСЖ/ЖСК на территории РФ

1,2 - Росстат форма № 22 ЖКХ по состоянию на 01/01/2013г.

3 – Материалы обзора доступны на сайте РБК в сети Интернет по ссылке: http://www.rbc.ru/reviews/realty/chapter_1_1.shtml

По итогам проведенного анализа рисков кредитования ТСЖ/ЖСК можно сделать вывод о том, что модель рисков ТСЖ/ЖСК допустимо приравнять к модели рисков, принимаемых на Региональный местный орган власти РФ.

Таким образом, **ТСЖ/ЖСК является контрагентом с пониженным уровнем риска**

Тем не менее обозначим наиболее существенные и очевидные разновидности рисков кредитования ТСЖ/ЖСК:

1. Риск возможности перерасчета и предъявления задним числом ресурсоснабжающими предприятиями финансовых требований к ТСЖ/ЖСК по оплате потребленных тепловой и электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения. Данный вид риска напрямую влияет на возможность исполнения ТСЖ/ЖСК своих обязательств по кредитному договору;
2. Риск банкротства ТСЖ/ЖСК до момента полного исполнения своих обязательств по кредитному соглашению с банком, вызванного неплатежами собственников жилья

3. РИСКИ КРЕДИТОВАНИЯ ТСЖ/ЖК (слайд № 2)

Определим факторы исключющие или в значительной степени снижающие негативное влияние рисков, указанных на предыдущем слайде:

1. Установка в МКД общедомового узла приборов учета ресурсопотребления. В данном случае у ресурсоснабжающей организации нет возможности предъявить к ТСЖ/ЖК необоснованные требования по оплате (риск исключен);

2. Правовой базой для банкротства ТСЖ/ЖСК служат: Гражданский кодекс (ст.65) и Закон о банкротстве.

Т.о. правовая база ТСЖ/ЖСК аналогична базе обычных клиентов – юр.лиц.

Судебная практика показывает, что в настоящее время суды применяют процедуру банкротства к ТСЖ /ЖСК в последнюю очередь. Первоначально суды вводят процедуры, направленные на восстановление платежеспособности должника, а именно:

- ✓ наблюдение;
- ✓ финансовое оздоровление;
- ✓ внешнее управление;
- ✓ конкурсное производство;
- ✓ мировое соглашение.

В случаях, когда суд обнаруживает, что долги с индивидуальных собственников жилья не взыскивались, суд назначает процедуру банкротства, в ходе которой арбитражный управляющий занимается взысканием долгов с неплательщиков в судебном порядке, что минимизирует риск неплатежей со стороны жильцов