

рий для включения банка в этот список — наличие собственного капитала более 20 млрд руб.

BG: Какие работы могут быть проведены за счет взносов на капремонты?

И. Б.: В Жилищном кодексе обозначен минимальный перечень работ, на которые должны собираться с жильцов деньги. Сюда входит ремонт инженерных коммуникаций — электро-, тепло- и водоснабжение, замена лифтов, ремонт шахты лифта, крыши, фасада, фундамента, подвальных помещений. Это могут быть такие работы, как ремонт свай и работы по энергосбережению. Сегодня примерно в 30% региональных законов перечень необходимых работ может быть расширен. Как, например, в Татарстане: там добавлены работы по ремонту фасадов домов, проведение энергосберегающих мероприятий — установка узлов регулирования теплоснабжения по показания датчиков температуры. Я знаю, что и в Москве планируется расширить перечень за счет работ по повышению уровня энергосбережения зданий.

ТСЖ также в любом случае имеет право включить в перечень работ любой ремонт на усмотрение жильцов за счет собираемых платежей, включая даже косметический ремонт или замену всех окон в доме. То есть в программу могут быть внесены работы, не входящие в минимальный перечень.

BG: С течением времени взносы будут повышаться?

И. Б.: Плата, конечно, будет повышаться, потому что мы понимаем, что стоимость ремонта в 2015 году будет отличаться от стоимости ремонта в 2020 году. Платежи придется рассчитывать с поправкой на инфляционную составляющую. По закону собранные для капремонта деньги могут быть потрачены не позднее срока, указанного в региональной программе. Однако в случае, когда средства собираются на специальный счет, эти средства могут быть израсходованы раньше и частями. Не обязательно же ждать, когда деньги на счете съест инфляция. Жильцы дома могут принять решение собрать какую-то сумму на ремонт крыши или коммуникаций, а при недостаточности собранных средств — привлечь кредит.

БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ

BG: В каких регионах сегодня Банк Москвы работает с фондами капитального ремонта?

И. Б.: У нас достаточно большая география. Наш банк работает сегодня в 28 городах России, практически во всех городах-миллионниках. Во многих регионах собственники приняли решения об открытии специальных счетов для накопления средств на капремонт в Банке Москвы, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Курской, Новосибирской областях, Ставропольском, Приморском, Хабаровском краях.

По итогам конкурсов региональные операторы Свердловской и Ростовской областей, Приморского и Хабаровского краев приняли решения об открытии счетов для формирования взносов на капремонт в Банке Москвы.

Сейчас не все конкурсы еще завершены, и мы рассчитываем получить право ведения специальных счетов и счетов региональных операторов еще в нескольких регионах.

BG: Пользуются ли популярностью, по вашим оценкам, спецсчета? Сколько их открыто в вашем банке?

И. Б.: Хотя у нас в банке открыто пока не так много спецсчетов — всего около тысячи, я думаю, что их будет больше, поскольку у нас одни из самых выгодных условий для открытия таких счетов на рынке. Кроме того, мы видим, что в Москве и Московской области есть очень активные жильцы, которые перечисляют средства в размере, превышающем минимальный.

С нового года владельцами специальных счетов смогут выступать не только ТСЖ или ЖК, но и управляющие компании и, таким образом, количество спецсчетов также может увеличиться.

Кстати, Банк Москвы был первым банком, который в прошлом году объявил условия для открытия специальных сче-

тов, а с настоящего времени мы ввели специальные льготные условия для спецсчетов: открытие и ведение их бесплатное. Также Банк Москвы первым из банков разработал кредитный продукт для ТСЖ на цели финансирования капитального ремонта. Помимо этого мы будем предлагать владельцам спецсчетов (ТСЖ и УК) услугу предоставления детализированных выписок по счету. По желанию клиента мы можем создать электронный кабинет, с помощью которого можно будет не только отслеживать движение средств, но и заплатить взносы за капремонт. Так, уже в настоящее время мы устанавливаем на сайте Приморского регоператора во Владивостоке личный кабинет для каждого гражданина.

BG: С какой из сторон капремонта работает ваш банк — с ТСЖ или региональным оператором? Какие еще финансовые продукты вы предлагаете своим клиентам?

И. Б.: Мы работаем с обеими сторонами, предоставляя довольно широкий спектр услуг. Так, кроме открытия счета наш банк предоставляет такие технологические услуги, которые помогают региональному оператору проводить аналитический учет по домам, по сбору платежей. У нас уже есть банковские продукты, которые помогут отслеживать движение денежных средств до подрядчика, контролировать этот процесс. Кроме того, мы уже начали работать над кредитованием всех субъектов, которые у нас сегодня работают по капремонту жилья.

Разработан у нас продукт и для кредитования именно ТСЖ. Пока его еще нельзя назвать массовым — мы работаем с Министерством строительства и ЖКХ, и в некоторых регионах проводим пилотные проекты по этим схемам. На самом деле, владельцам счетов, на мой взгляд, сегодня выгодно кредитоваться, потому что размер взносов, которые жильцы будут перечислять после кредитования, не изменится. Но, взяв кредит, ТСЖ уже сегодня сможет, например, отремонтировать крышу, а не копить деньги и жить все эти годы под протекающей крышей.

BG: Как контролируется сохранность платежей?

И. Б.: В случае когда счет ведет региональный оператор, сохранность платежей обеспечивает он. Регоператор и региональная власть несут ответственность перед жителями за то, что за их взносы будет проведен капитальный ремонт в сроки, установленные региональной программой капремонта.

А при открытии специального счета основа сохранности средств — это выбор надежного банка. В этом плане Жилищным кодексом установлен минимальный критерий, по которому собственный капитал банка должен быть более 20 млрд руб. Но я бы со своей стороны посоветовала собственникам жилья ориентироваться на капитал банка не менее 100 млрд руб. и наличие государственного участия в капитале банка (это так называемые системообразующие банки). Важен в этом случае опыт банка по открытию и ведению спецсчетов, а также удобство в оплате взносов и получении информации о состоянии специального счета. Для того чтобы средства со спецсчета расходовались только по целевому назначению — на капремонт, в Жилкодексе установлена процедура банковского контроля за списанием средств. При открытии счета специалист в банке проверяет ряд документов — от устава ТСЖ и юридических полномочий директора до информации о проведенном собрании жильцов. После открытия счета начинается поступление денег от каждого гражданина, ведется их учет, а владельцу счета поступают сведения о том, какие средства и когда были зачислены. Чтобы их израсходовать, специалист банка также запросит определенный перечень документов. Если две трети собственников помещений в доме на общем собрании не одобряют решение о проведении и оплате ремонта, деньги останутся на счете. Исключением является случай, если наступил срок ремонта, а решение о его проведении граждане так и не приняли: в этом случае капитальный ремонт заказывает муниципалитет и предьявляет в банк требование об оплате выполненных работ.

Записал **КОНСТАНТИН АНОХИН**

ПОДЪЕМНЫЙ ПРОЕКТ В ПАРТНЕРСТВЕ ОАО «МОСЛИФТ» И БАНКА МОСКВЫ БЫЛ РАЗРАБОТАН УНИКАЛЬНЫЙ КРЕДИТНЫЙ ПРОДУКТ.

МАРИЯ РЫБАКОВА

ОАО «Мослифт» открыло расчетный счет в Банке Москвы в 1997 году. В 2001 году была заключена первая кредитная сделка. Активное сотрудничество началось в конце 2013 года с открытием документарного лимита в объеме 0,2 млрд руб. За последний год Банк Москвы увеличил лимит до 4,99 млрд руб. В рамках лимита предусмотрены как выдача кредитных средств, так и предоставление банковских гарантий на срок до пяти лет. Цель финансирования — замена и обслуживание лифтового оборудования. В апреле банк установил «Мослифту» кредитно-документарный лимит в размере 1,2 млрд руб. с целью замены и обслуживания лифтового оборудования. Всего же только в замену московских лифтов инвестировано более 2,6 млрд руб. «Мы ориентируемся в своей работе на поддержку предприятий, способствующих развитию городского хозяйства. Выражаю уверенность в том, что благодаря участию Банка Москвы в реализации проекта МГУП „Мослифт“ по замене лифтового оборудования жизнь москвичей станет комфортнее», — прокомментировал тогда Евгений Мони́н, директор департамента управления корпоративными продажами Банка Москвы.

Банк Москвы — крупнейшее лифтовое предприятие России, основанное в 1953 году. Сегодня предприятие обслуживает каждый второй лифт столицы (около 60 тыс. лифтов), более 700 ОДС и подъемников для маломобильных граждан. «Мослифт» оказывает полный комплекс услуг по проектированию, монтажу, продаже, техническому обслуживанию и замене лифтов, подъемных платформ различных модификаций, систем безопасности, диспетчеризации и охранно-пожарной сигнализации в Москве и регионах. В составе предприятия десять специализированных управлений в Москве, Санкт-Петербурге, производственно-технологический комплекс. Предприятие принимает участие в программах по капитальному ремонту и замене лифтового оборудования, созданию безбарьерной городской среды, внедрению энергосберегающих технологий и профессиональной подготовке кадров для системы ЖКХ. Доля рынка компании в Москве составляет по капитальным работам — около 10–15% рынка. При этом в Москве все проекты реализуются «под ключ»: деятельность компании «Мослифт» включает в себя замену лифтового оборудования, монтаж-демонтаж, техническое обслуживание, производство и так далее.

Есть планы и по расширению географии присутствия. Так, руководством «Мослифта» выбрано десять субъектов РФ, с кем предприятие намерено сотрудничать при участии Банка Москвы, наиболее активно. До конца года «Мослифт» планирует провести переговоры с руководством всех десяти субъектов. Региональная экспансия планируется в тесном сотрудничестве с местными специализированными лифтовыми компаниями.

Среди лифтового оборудования, которое планирует установить на замену старому, — инновационные лифты, предназначенные для маломобильных групп

КАПИТАЛЬНАЯ ЗАМЕНА

ПАВЕЛ БРАТУХИН, эксперт дирекции по работе с муниципальными проектами Банка Москвы, отмечает, что большой объем задач в рамках работ по капремонту связан с лифтовым хозяйством.



БАНК МОСКВЫ

Разумеется, в отдельных регионах работы по модернизации лифтового хозяйства (это замена лифтов, ремонт шахты лифта) велись до внесения поправок о капремонте в Жилищный кодекс. Например, Банк Москвы давно сотрудничает с МГУП «Мослифт». Весной 2014 года банк установил кредитно-документарный лимит МГУП «Мослифт» в размере 1,2 млрд руб. Цель финансирования — замена и обслуживание лифтового оборудования. Данный проект реализован в рамках ведущего направления работы Банка Москвы — финансирование муниципальных проектов. Для нас это, можно сказать, традиционная специализация. Банк Москвы изначально создавался как Московский муниципальный банк, сегодня у банка есть уникальный опыт реализации инфраструктурных проектов в столице. Но мы не пользуемся никакими преференциями. Для городских властей мы точно такой же банк, как и все другие. Мы работаем на конкурентной основе непосредственно с компаниями среднего и малого бизнеса, исполняющими городской заказ. Просто Банк Москвы предлагает исполнителям муниципального заказа более комфортные условия кредитования, гарантий, обслуживания, чем наши конкуренты.



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВСКИЙ

В «МОСЛИФТЕ» НА ОБСЛУЖИВАНИИ НЕ ТОЛЬКО ПОЛОВИНА МОСКОВСКИХ ЛИФТОВ, НО ИЗЯДНАЯ ЧАСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИХ (НА СНИМКЕ)

граждан. Такие лифты имеют увеличенный дверной проем — 800 мм вместо стандартных 650 мм, что дает возможность комфортного перемещения инвалидам и пассажирам с детскими колясками. Разработка этой модели подъемника — уникальный проект, первый в стране для класса лифтов грузоподъемностью до 400 кг. Кроме того, при разработке этой модели были учтены все возможные меры безопасности. В частности, двери кабины оборудованы световыми барьерами, препятствующими их закрытию при нахождении какого-либо предмета в дверном проеме, а при нажатии на кнопку вызова на посадочном этаже кабина приходит на уровень точной остановки, чтобы обеспечить пассажиру на инвалидной коляске безопасный и самостоятельный въезд в кабину. Кроме того, на кнопки управления лифтом также нанесены символы азбуки Брайля.

По мнению Сергея Чернышова, генерального директора ОАО «Мослифт», возможность исполнять программы по капитальному ремонту вне зависимости от текущих финансовых поступлений важна в первую очередь потому, что от этого зависит безопасность и комфорт проживания граждан: «Банк Москвы является одним из лидеров банковской отрасли. Мы всегда уверены в его высокой надежности и ценим возможность совместно реализовывать масштабные инфраструктурные проекты». ■