

# Review Капитальный ремонт

## Банки сопровождают ремонт

Среди участников региональной программы капремонта есть и банки. Правда, их не так много, но все они отвечают требованиям надежности. Эти финансово-кредитные учреждения не только аккумулируют у себя средства граждан, выбравших такой механизм, как спецсчета, но с ними работают и региональные операторы.

— деньги —

### Все без остатка

Региональные программы капремонта характеризуются и таким показателем, как остаток средств на счетах региональных операторов. В отдельных регионах эти остатки превышают 20%. У лидеров по реализации программ капитального ремонта, таких как Москва и Татарстан, показатели остатка средств существенно ниже. Например, в Москве остаток средств на расчетных счетах на начало 2019 года составлял около 10%. В процентном соотношении примерно такие же показатели у Татарстана, где на банковских счетах оценочно осталось менее 8%. В Санкт-Петербурге это соотношение 11,7%.

На недавней коллегии федерального Минстроя председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Сергей Степашин подтвердил, что Москва входит в список субъектов РФ, где остаток средств, собранных на финансирование капремонта, не такой значительный. Это заявление носило комплементарный характер, поскольку в других субъектах РФ процент остатков намного выше. Например, в Нижегородской области на начало нынешнего года неиспользованными остались почти 42% средств — это примерно 4,2 млрд руб. Очевидно, что этот показатель выше среднероссийского.

С точки зрения профессионального сообщества уровень остатка средств, собранных на капитальный ремонт, — один из важных индикаторов оценки эффективности работы регионального оператора. Чем меньше денег осталось, тем больше домов прошли ремонт или находятся в процессе. Вернемся к московской практике: в прошлом году общая смета на капремонт всех домов, включенных в программу на тот период, планировалась на уровне 37,5 млрд руб. При этом были выполнены работы на общую сумму 33,7 млрд руб. Остаток средств за прошлый год, как и за 2017 год, аккумулирован в департаменте финансов города Москвы.

В 2019 году в Москве общие сборы (с учетом размера взноса 18,19 руб. за 1 кв. м) планируются на уровне 39,8 млрд руб. Как пояснили в московском Фонде капремонта многоквартирных домов, почти весь объем контракта (это один из важных этапов закупки материалов, комплектующих и услуг) был завершен еще в марте.

### Депозиты для будущего

Временно свободные средства Фонда капремонта Москвы планирует размещать в уполномоченных банках — такое право у регионального оператора есть в силу статьи 179 Жилищного кодекса. Но и в этом случае процедура отбора банков-контрагентов происходит достаточно строго. Вначале проводится конкурс среди банков на право открытия расчетных счетов для фонда. Там говорят, что для обеспечения конкуренции должно быть проведено не менее трех конкурсных процедур. После с победителем или с победителями заключается генеральное депозитное соглашение. Далее Фонд капремонта запрашивает у банков-победителей предложения по процентным ставкам на депозитах и выбирает наиболее оптимальные условия. По словам одного из банкиров, никаких особых предпочтений для региональных операторов, курирующих капитальный ремонт жилья, не предусмотрено: «Все ставки на общепринятом уровне». Впрочем, по его словам, для банков средства региональных операторов — вполне оптимальная ликвидность.

Московский Фонд капремонта многоквартирных домов планирует размещать деньги на банковских депозитах по краткосрочной схеме. Так, например, при соблюдении всех условий оператор вносит остаток средств, обеспечивающий финансовую устойчивость фонда (в текущем году у столичного оператора эта сумма достигает 1,249 млрд руб.), сроком размещения до конца текущего года. На срок до трех месяцев фонд может направлять временно свободные средства, поступившие в общий котел в текущем году и не планируемые к использованию в течение предстоящего квартала. Максимальная сумма, которую оператор может разместить в течение года, определяет управляющий совет фонда.

Опрошенные «Ъ» банки говорят, что уровень ставок по краткосрочным депозитам могут оказаться немногим более краткосрочной инфляции. Впрочем, для региональных операторов это тоже неплохо и обеспечивает сохранность средств.

### Кто в списке?

Наблюдаемая в последние годы петербургская регуляторная практика рынка вынудила региональных операторов капремонта искать надежных контрагентов из числа кредитно-финансовых учреждений.



Ужесточение требований привело к тому, что теперь работать с региональными операторами могут только шесть банков

Действующие до мая 2018 года подзаконные акты позволяли принимать участие в конкурсе по отбору банков для открытия счетов фонда капремонта 33 российским банкам с разным уровнем надежности. Но они должны были отвечать некоторым требованиям: объем их капитала должен был быть не менее 20 млрд руб., и они должны иметь договор субординированного займа с Агентством страхования вкладов. Но московские власти вышли с предложением повысить критерии надежности банков, где региональные операторы капремонта могут размещать временно свободные средства. Так, появились следующие требования: объем собственного капитала теперь должен быть

не менее 250 млрд руб. и иметь рейтинг АКРА не ниже A+(RU) и/или рейтинг «Эксперт РА» не ниже ruA+.

Ужесточение требований привело к тому, что теперь работать с региональными операторами могут только шесть банков, включая Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, Газпромбанк, Альфа-банк, «ФК Открытие». «Все эти банки, за исключением «Альфы», прямо или косвенно контролируются государством, — констатирует партнер «Вальтер Констракшн» Вадим Тедеев. — Это означает, что у них есть «подушка безопасности» в случае банкротства. Иначе говоря, в случае возможного форс-мажора государство подержит эти банки за счет бюджета. Это говорит о том, что депозитам

региональных операторов капремонта или спецсчетам граждан, решивших самостоятельно заниматься модернизацией своих домов, практически ничего не грозит.

Надежно защищены со стороны банков и спецсчета жильцов конкретных домов, полагает Вадим Тедеев: «Они защищены и от претензий кредиторов, которые могут предъявить свои требования при банкротстве управляющей компании, ТСЖ или жилищного кооператива — это подтверждается статьей 175 Жилищного кодекса». Таким образом, считает эксперт, вывести во вне средства, собранные на капремонт, практически невозможно. «Это говорит о том, что в сфере капремонта по крайней мере с фи-

нансовой точки зрения наводятся порядок», — отмечает он.

### Только личное

Банки могут стать и партнерами тех собственников жилья, которые решили направлять взносы на капитальный ремонт на спецсчета. Теоретически у УК, объединяющих владельцев таких квартир, есть возможность взять кредит в банке, если не хочется ждать долго проведения капремонта, а необходимая сумма еще не собрана. Но проблема заключается в том, что финансово-кредитные учреждения неохотно разрабатывают такие кредитные продукты, подтвердили представители банков, опрошенных «Ъ». Из общения с ними вырисовывается общий перечень претензий банкиров, которые обеспокоены тем, какие гарантии возврата средств они могут потребовать у владельцев квартир.

Впрочем, эта ситуация может в обозримом будущем измениться: фонд «Институт экономики города» подготовил законопроект, направленный на стимулирование рынка развития кредитования капремонта в России. Предлагается дополнить ряд статей Жилищного кодекса РФ, предусмотреть в них большее количество гарантий для кредитора, а также возможность для собственников жилья выступать в роли заемщиков, предоставлять средства на спецсчете в качестве залога для обеспечения по кредиту.

По закону за кредитом в банк может обратиться любой гражданин или компания. Но в случае с кредитом на капремонт обращаться в банк должен весь коллектив собственников помещений — а это и не юридическое, и не одно физическое лицо, говорит руководитель жилищного сектора фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер. Но, продолжает она, вопрос о том, что кредит может взять сообщество собственников, банковским законодательством не урегулирован. На практике получается, что в банк за кредитом обращается юрист УК или ТСЖ, которые берут на себя риски. Но отношения между владельцами квартир и УК могут быть прекращены в любой момент. С точки зрения банка ТСЖ несколько более надежная сторона в кредитном договоре, чем УК: его сложнее отодвинуть от управления домом. Но если оценивать товарищество как заемщика, то у него практически нет своего имущества, мало средств. Получается, что банк видит одни риски. Подготовленный Институтутом экономики города проект изменений в Жилищный кодекс смягчает эти риски, говорит Ирина Генцлер.

Как утверждают банкиры, если эта ситуация будет разрешена, то банки будут готовы кредитовать капремонт, например, под залог поступлений на спецсчета. Такая реакция банков может свидетельствовать о том, что сфера капитального ремонта по крайней мере в Москве движется в направлении цивилизованного развития.

Антон Боровой

## Новостройки готовятся к ремонту

— практика —

Собственники жилья в новостройках, так же, как и владельцы квартир в домах, построенных в более поздний период, должны перечислять взносы на капитальный ремонт общего имущества. Как этот вопрос решают покупатели квартир в новых жилых комплексах, «Ъ» узнал, опросив представителей управляющих и девелоперских компаний.

Уплата взносов на капремонт начинается по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В Москве обязанность по уплате взносов для собственников в новостройках наступает по истечении восьми месяцев после включения дома в региональную программу, объясняет директор департамента ЖКХ ГК «Инград» Елена Рыжова. Точный срок включения того или иного объекта законодательством не установлен и зависит от ряда критериев, которые установлены законом конкретного региона страны, продолжает эксперт. Срок отсрочки платежа для жителей новостроек не может превышать пять лет. Этот срок выбран неслучайно: если за это время в доме возникают неполадки, то устранять недочеты должен застройщик. (В Москве новостройка попадает в региональную программу при очередной актуализации региональной про-



Владельцы квартир в новостройках на 20 лет вперед могут выбрать механизм будущего капремонта

граммы (по сложившейся практике актуализация проходит в декабре), отсрочка действующим региональным законодательством не предусмотрена.)

По словам Елены Рыжовой, в Москве очередность включения многоквартирных домов в программу

капитального ремонта зависит от года ввода объекта в эксплуатацию, технического состояния объекта, сроков эксплуатации лифтов и других факторов. «Пока дом новый и жители радуются покупке, но они не задумываются, что через 20–30 лет в зависимости от инженерной системы

и оборудования необходимо проводить капитальный ремонт», — замечает руководитель юридической службы «Издательский синдикат» Екатерина Воронцова.

Еще пять лет назад существовала программа софинансирования, когда львиную долю работ по ка-

премунту оплачивало государство и лишь 5% — собственники. Потом уменьшился процент участия владельцев жилья, но все равно большую часть оплачивало государство, напоминает Екатерина Воронцова. После внесения изменений в нормативные акты РФ, продолжает она, взносы на капремонт стали обязательными для всех собственников.

У владельцев квартир в новостройках также есть право выбрать возможность направлять взносы на счет регионального оператора или на специальные счета в уполномоченные банки. Елена Рыжова из «Инграда» утверждает, что по опыту компании, где она работает, спецсчета выбирает всего 1–2% от общего количества домов, находящихся в управлении у структур «Инграда». «Такой механизм формирования взносов, — добавляет она, — выбирают те, кто старается самостоятельно решать вопросы с проведением капитального ремонта общего имущества».

Но вышперечисленный опыт не показательный. У начальника жилищного отдела группы «Комфорт» Заремы Аблямитовой другое наблюдение. «В новостройках жители, как правило, стараются выбрать спецсчет, — утверждает она, — поскольку срок оплаты очень большой, до нескольких десятков лет, и жители хотят защитить свои накопления». Но не всегда получается выбрать этот вариант, оговарива-

ется госпожа Аблямитова. Это связано в основном с проблемами организационного характера. «Чтобы перейти на спецсчета, нужно провести общее собрание собственников жилья и собрать кворум, — поясняет она. — За переход на спецсчета должны проголосовать не менее 50% участников собрания. На практике собрать кворум сложно».

Самыми ответственными в вопросе выбора способа накопления денег на капитальный ремонт остаются покупатели квартир в элитных жилых комплексах. В них покупатели чаще предпочитают спецсчета. Таким образом они изыскивают желание самостоятельно контролировать все процессы по капитальному ремонту. Для жителей это удобно, так как спецсчет находится под их управлением.

При накоплении средств на спецсчетах есть несомненные преимущества, полагает Зарема Аблямитова. По ее мнению, при таком механизме собственники жилья сами могут определить и кредитную организацию, и владельца спецсчета. «Более того, на остаток этих средств начисляются проценты, что снижает риски от инфляции, — констатирует она. — Также собственники могут значительно сократить сроки проведения капитального ремонта отдельных инженерных систем, конструктивных узлов, если необходима для этого сумма уже накоплена».

Антон Боровой