

# ГОРОДСКАЯ СРЕДА

КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ НА ЖКХ / 3  
ЧТО ПОЧУВСТВОВАЛИ  
МОСКОВСКИЕ ЗВЕРИ В РЕЗУЛЬТАТЕ  
РЕКОНСТРУКЦИИ ЗООПАРКА / 5  
КАКИЕ БАНКОВСКИЕ ПРОДУКТЫ  
ОБЛЕГЧАЮТ ЖИЗНЬ МОСКВИЧЕЙ / 10  
К 155-ЛЕТНЕМУ ЮБИЛЕЮ  
ВЛАДИВОСТОКА ЗАВЕРШИТСЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕРВЫХ  
В ИСТОРИИ ГОРОДА ОЧИСТНЫХ  
СООРУЖЕНИЙ / 11  
КАКОЙ ПРЕДСТАЛА ТУЛА  
ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ  
УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ / 12  
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ  
ПО-КАЗАНСКИ / 13  
КАРТА ПРОЕКТОВ БАНКА МОСКВЫ / 14



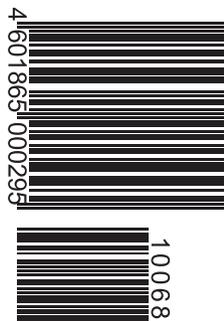
Понедельник, 8 декабря 2014  
Тематическое приложение  
к газете «Коммерсантъ» №68

**Коммерсантъ**

# BUSINESS GUIDE

 **Банк Москвы**  
ОАО «БАНК МОСКВЫ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
ВЫПУСКА

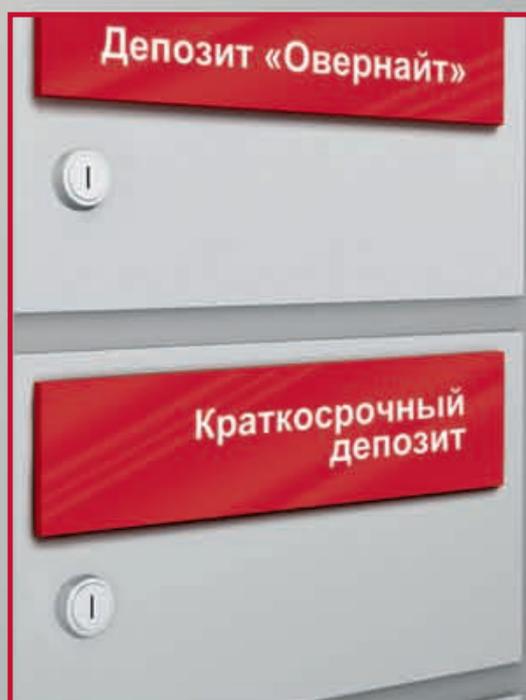


РЕКЛАМА

СДЕЛАНО  
В БАНКЕ  
МОСКВЫ

# Доходы всегда под надежной защитой!

Широкий выбор депозитов  
для вашей компании в Банке Москвы



реклама

Меняем ваше представление об управлении  
ликвидностью предприятия



**Банк Москвы**  
Вместе с вами

[www.bm.ru](http://www.bm.ru)

8 (800) **200-23-26**

ОАО «Банк Москвы»  
ул. Рождественка, д. 8/15, стр. 3, г. Москва, 107996  
Генеральная лицензия Банка России № 2748 от 10.08.2012



Группа ВТБ



**ВЛАДИСЛАВ ДОРОФЕЕВ,**  
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE  
«ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

## ПРЕДСКАЗУЕМАЯ ДОХОДНОСТЬ

Без преувеличения ЖКХ это наше все. Ведь мы по большей части живем не в личных особняках, а в многоэтажках, которые нужно ремонтировать, содержать, согревать и освещать, подавать воду ежедневно, постоянно, всегда. И с этой частью, с этой стороной ЖКХ более или менее что-то ясно. Система ЖКХ, сложившаяся в советское время, в 1990-е годы рухнула, новая еще продолжает формироваться. Но годы безвременья, когда практически в масштабах страны не было капитального ремонта, а содержание и обслуживание шло по остаточному принципу, привели к 60–70% изношенности жилого фонда. При этом более 80% жилья в России перешло в личную собственность. Другого примера такого числа собственников многоквартирного жилья в мире нет. Вся эта конструкция вызвала к жизни оригинальные финансовые схемы финансирования ЖКХ. И новые задачи, которые приходится решать гражданам, в частности, осознать ежемесячный обязательный накопительный платеж в счет капремонта в исчислении на каждый квадратный метр жилья. И вот теперь стало совершенно очевидно, что муниципалитеты, мэрии, в ведении которых городское хозяйство, не способны потянуть эту ношу ни организационно, ни финансово. Крупнейшие банки страны, среди которых Банк Москвы, предложили свои ресурсы. Потому как бизнес с ЖКХ во всем мире — это надежный, долгосрочный и предсказуемый контракт, который позволяет прогнозировать выручку на годы вперед. Последние несколько лет в этом убеждаются и российские банки.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide-Городская среда)

**Владимир Желонкин** — президент ИД «Коммерсантъ»  
**Павел Филенков** — генеральный директор ИД «Коммерсантъ»  
**Азёр Мурзалев** — шеф-редактор ИД «Коммерсантъ»  
**Анатолий Гусев** — автор дизайн-макета  
**Павел Кассин** — директор фотослужбы  
**Валерия Любимова** — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ»  
**Рекламная служба:**  
Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353  
**Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат»  
**Владислав Дорофеев** — выпускающий редактор  
**Ольга Боровягина** — редактор  
**Сергей Цомык** — главный художник  
**Виктор Куликов** — фоторедактор  
**Екатерина Бородулина** — корректор  
**Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4.  
Тел. (499) 943-9724/9774/9198

Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

Типография: «Сканвэб Аб». Адрес: Корьяланкату 27, Коувола, Финляндия  
Тираж: 75000. Цена свободная

Рисунок на обложке: Мария Заикина

# «ЖКХ — ЭТО СФЕРА, ГДЕ МОЖНО ЗАРАБОТАТЬ»

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ СФЕРОЙ. НО ПОКА, ПО СЛОВАМ МИХАИЛА КУЗОВЛЕВА, ПРЕЗИДЕНТА—ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ БАНКА МОСКВЫ, МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛИВАНИЯ В ЭТУ ОТРАСЛЬ СДЕРЖИВАЮТСЯ НИЗКОЙ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНОЙ, ОТСУТСТВИЕМ ТАРИФОВ И НЕПРОЗРАЧНОЙ СИСТЕМОЙ РАСЧЕТОВ.

**BUSINESS GUIDE:** Насколько отрасль ЖКХ сегодня инвестиционно привлекательна?

**МИХАИЛ КУЗОВЛЕВ:** Приведу всего несколько цифр. По нашей оценке, в жилищно-коммунальном комплексе занято около 3 млн человек, ежегодный оборот предприятий сектора — более 4 трлн руб. При этом отрасль требует немалых и значительных финансовых вливаний, так как износ основных фондов системы ЖКХ составляет около 60%, а в отдельных регионах — все 80%. По старинке возложить ответственность за это на муниципалитеты сегодня не получится. Так что потенциально это очень привлекательная отрасль, но нужно быть хорошо знакомым с ее спецификой.

**BG:** Какие выгоды в этой сфере вы видите для банка?

**М. К.:** Поймите, банк в данном случае не является меценатом и не берет на себя какие-то социальные функции. Мы банк, и, как банк, работаем с теми проектами, которые несут выгоду. Мы просто хотим показать что ЖКХ — это сфера, где можно заработать.

Здесь есть ряд преимуществ. Во-первых, один успешный реализованный проект может в дальнейшем привлечь новых клиентов в банк. Во-вторых, это предсказуемый бизнес. Наши клиенты — это компании, обладающие стабильным денежным потоком, источник поступления которого понятен банку. Банк может прогнозировать валовую выручку, прибыль предприятия на годы вперед.

Заниматься финансированием муниципальных проектов, кстати, хотя многие банки, Однако реально работают с этим сегментом фактически либо крупные банки, либо небольшие, но связанные с местными администрациями.

**BG:** Можете оценить общую потребность отрасли в инвестициях?

**М. К.:** По оценке экспертов, расчетный объем инвестиций, необходимых для доведения объектов коммунальной инфраструктуры до нормативного состояния, — 9 трлн руб. При этом данность сегодняшнего дня: объемы частных инвестиций в этот сектор составляют лишь 8% (!) от годового оборота предприятий коммунального комплекса.

**BG:** Почему до сих пор не наблюдается массового притока финансов в сферу ЖКХ? Какие сдерживающие факторы вы видите?

**М. К.:** На наш взгляд, главными сдерживающими факторами для привлечения инвестиций в сектор ЖКХ являются низкая платежная дисциплина участников расчетов за коммунальные ресурсы (по всей цепочке, за исключением населения, в подавляющем большинстве осуществляющего оплату своевременно) и непрозрачная система расчетов. Рассмотрим на конкретном примере. Сегодня финансовые потоки за жилищно-коммунальные услуги в большинстве регионов проводятся через местные

## РЕГУЛЯРНЫЙ КОДЕКС СОБСТВЕННИКА

В 2004 году был принят Жилищный кодекс, в котором говорилось, что теперь собственники должны нести ответственность за проведение капитального ремонта в их домах. Был принят 185-й закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ. В этот фонд были переданы бюджетные средства, за период с 2008 по 2014 год сумма поступлений из феде-

рального бюджета превысила 400 млрд руб. Собственники жилья при этом должны были внести не менее 5% от стоимости проводимого капитального ремонта. Эти средства должны были помочь жителям отремонтировать дома, которые когда-то были в государственной собственности, но потом перешли к ним и находились в более плохом состоянии. Частично это было сделано. Но наступил момент, когда

**ПО МНЕНИЮ МИХАИЛА КУЗОВЛЕВА, ЖКХ — ЭТО ПРЕДСКАЗУЕМЫЙ БИЗНЕС, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛЯЕТ ПРОГНОЗИРОВАТЬ ВЫРУЧКУ БАНКА НА ГОДЫ ВПЕРЕД**



АРТЕМ ШИРЯКОВ

расчетно-кассовые центры оплаты за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). При этом их деятельность слабо регламентирована, ответственность не подкреплена финансовыми ресурсами. В результате во многих регионах отсутствует контроль над сроками перечисления денежных средств поставщикам ресурсов, задолженность потребителей не может быть достоверно подтверждена, высок риск мошенничества и нецелевого использования средств граждан.

Мне кажется, что решение этих вопросов — ключ к повышению инвестиционной привлекательности отрасли. Кстати, эту проблему в столице мы отчасти решили при помощи единой системы расчетов.

**BG:** Какие основные задачи решает централизованная система расчетов за ЖКУ?

**М. К.:** Прежде всего прозрачность и надежность расчетов с поставщиками услуг. Такая модель успешно реализована нами в Москве. Привлечение финансового оператора централизованной системы расчетов в столице позволило оставить в прошлом проблемы с непрозрачностью платежей и заметно способствовало финансовому оздоровлению столичного ЖКХ.

Эта система позволяет Банку Москвы в режиме реального времени расщеплять платежи за ЖКУ в пользу поставщиков ресурсов, исполнителей работ. Сегодня расщепление идет в адрес почти 30 получателей. Кроме того, это открывает возможность банковского кредитования поставщиков услуг с погашением за счет потока платежей за ЖКУ (расщепление возможно в адрес кредитора).

Задолженность за электроэнергию, теплоснабжение и газ за прошедший год в целом по стране увеличилась на

66,9 млрд руб. — с 374,0 млрд до 440,9 млрд руб. По прогнозам, эта тенденция сохранится в течение ближайших лет.

Опираясь на позитивный опыт Москвы, мы неоднократно предлагали использовать накопленный положительный опыт и реализовать подобную систему в масштабах всей России.

Для ее тиражирования в каждом субъекте РФ должен быть определен банк, обладающий необходимыми технологиями и государственным участием в капитале, гарантирующими прозрачность и надежность проводимых операций.

Деятельность этих банков должна быть отрегулирована законодательством на федеральном и региональном уровнях. Должны быть определены параметры его тарифной политики, порядок взаимодействия с другими банками, осуществляющими кредитование предприятий ЖКХ.

Такой подход позволит обеспечить оптимальное функционирование ЖКХ и даст зеленый свет возможности его модернизации.

**BG:** Есть ли регионы, которые вам наиболее интересны?

**М. К.:** Мы не выделяем регионы с точки зрения акцента на развитие конкретного направления. С каждым регионом работаем в комплексе: везде строим дороги, ремонтируем водоканалы, поддерживаем теплоснабжающие организации, социальную инфраструктуру. Эта работа ведется в рамках поддержки муниципального бизнеса и развития городского хозяйства. Все зависит от того, насколько сам регион готов к реализации тех или иных проектов, насколько четко администрация представляет, что нужно в конкретном городе — мы же готовы под каждую потребность применить тот или иной банковский инструмент.

Москва, которые могут быть актуальны для малого бизнеса. Например, если компании нужно принять участие в конкурсе на поставку товаров бюджетным учреждениям города, то необходимо внести задаток или банковскую гарантию в размере 5% от суммы лота. Согласно существующим правилам, эта сумма будет заблокирована до подведения итогов. Однако у компании появляется возможность зайти

на сайт ЕЭТП и подать заявку на получение тендерного кредита от Банка Москвы в размере до 35 млн руб. Этого будет достаточно для обеспечения контракта в 700 млн руб. и может полностью покрыть потребности предприятия малого бизнеса.

→

→ Сейчас мы финансируем компании, связанные с городским хозяйством, в 16 регионах. Началось все с Москвы — так сложилось исторически. Затем стали осуществлять проекты с нашими региональными подразделениями-лидерами. Рассчитываем, что по итогам текущего года подобные проекты будут в большинстве регионов присутствия Банка Москвы.

**ВГ:** Можете назвать самые интересные проекты 2014 года?  
**М. К.:** В нынешнем году мы реализовали ряд действительно интересных проектов. В частности, в Кирове мы профинансировали проект установки общедомовых приборов учета в многоквартирных домах. Проект был реализован в рамках требований закона №261 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности».

В Казани при участии Банка Москвы реализован проект установки датчиков температуры режима — это уникальная программа, в России раньше такого не делали. В городе устанавливаются приборы, автоматически изменяющие показатели отопительной системы в зависимости от температуры на улице.

В Туле благодаря нашему банку была произведена замена элементов городского освещения на более экономичные и современные. В результате город получит экономии средств на оплату электроэнергии в размере 30 млн руб. в год. Мы финансируем модернизацию водоканалов на Дальнем Востоке и в Хабаровске, строительство магистрального водовода в Московской области. Совсем недавно мы с коллегами из ОАО «Россети» повели переговоры с руководством Калининградской области по проекту модернизации электросетей, изношенных более чем на 70%. По оценке энергетиков, в текущем году потери в сетях составляют более 18%, из них минимум 8% приходится на воровство потребителей. Поэтому обсуждается проект по проведению в Калининграде эксперимента для внедрения Smart Grid — технологии «интеллектуального» расхода ресурсов, которая включает установку «умных» приборов учета (учет потребителем и воздействие поставщиком) и создание «умных» информационных сетей для передачи данных. Объем инвестиций — порядка 38 млрд руб. Банку проект интересен, сейчас мы изучаем возможности участия в нем.

**ВГ:** Что ограничивает возможность банковского финансирования отрасли?

**М. К.:** Вопрос упирается скорее в непрозрачную систему расчетов и незавершенность перехода к долгосрочному тарифному регулированию на уровне регионов. При реализации многих проектов в настоящее время мяч на стороне региональных администраций, поскольку необходимое законодательство на федеральном уровне уже принято. Например, именно региональные власти должны проделать свою часть работы по установлению долгосрочных тарифов. Так, за предыдущий год такие тарифы на водоснабжение введены только в одном регионе — в Карелии. Тем не менее с теми регионами, которые работают над реализацией норм федерального законодательства, Банк Москвы успешно сотрудничает по финансированию инвестиционных проектов в сфере ЖКХ.

**ВГ:** Есть ли сферы ЖКХ, где законодательные решения позволили существенно изменить положение дел?

**М. К.:** За последние два года сделаны первые шаги для вхождения бизнеса в ЖКХ: создана нормативная база, регламентирующая привлечение инвестиций в модернизацию коммунального комплекса. Все это делает отрасль ЖКХ более привлекательной для банковского кредитования. Так, введение долгосрочных тарифов, о которых мы уже говорили, позволяет объективно оценить возможный объем выручки предприятий отрасли на длительный период (три-пять лет) и, соответственно, рассматривать возможности их кредитования на этот период. В части концессионных соглашений в законодательство внесены изменения, касающиеся особенностей проведения конкурсов, заключения, реализации и изменения концессионных соглашений. В законе четко прописаны права и обязанности концессионеров, которых может финансировать банк. В результате повышение прозрачности процедур и снижение юридических рисков позволят банку более активно финансировать подобные проекты.

Если говорить о каких-то конкретных проектах, то сегодня мы активно работаем в рамках закона «О капитальном ремонте». В нынешнем году в стране начинают работать региональные операторы капитального ремонта, и все регионы примут собственные программы капремонта. Они длительные, рассчитанные на реализацию в течение 30–35 лет. Средства, вносимые жителями многоквартир-



**МОСКВИЧИ ОТ РОЖДЕНИЯ** «Социальная карта москвича» (СКМ) — это совместный проект правительства Москвы и Банка Москвы по выпуску и обслуживанию социальных карт для льготных категорий москвичей. Проект был запущен в 2003 году и успешно развивается в настоящее время: на текущий момент выпущено более 12 млн СКМ. Мил-

лионы москвичей пользуются картой каждый день: в метро, магазинах, банках, музеях и поликлиниках. Конечно, СКМ — это самый узнаваемый брендовый продукт Банка Москвы, который, по сути, сопровождает москвича от рождения и до последнего порога. Трудно предложить лучший способ продвижения банка и продукта (см. стр. 10).

ных домов, пойдут на капитальный ремонт этих домов. Тарифы в разных регионах России существенно различаются и составляют от 2 до 9 руб. за 1 кв. м.

Еще один важный проект связан с водоканалами. В 2014 году заработал закон о промышленных сбросах, и предприятия, осуществляющие сброс 200 куб. м сточных вод в месяц, должны установить системы очистки. Для

реализации таких проектов, разумеется, нужно финансирование, и Банк Москвы рассматривает возможности кредитования этих предприятий. Банк Москвы готов и дальше продолжать активное сотрудничество с федеральными министерствами и региональными администрациями по совершенствованию законодательства, направленного на оздоровление финансового положения сферы жилищно-коммунального хозяйства.

**ВГ:** Вы сказали, что Банк Москвы активно работает с капитальным ремонтом многоквартирных домов. Как вы оцениваете перспективу этого направления?

**М. К.:** Сегодня все банки уделяют серьезное внимание работе в рамках новой системы капитального ремонта. Крупные банки заинтересованы работать с региональными операторами — это понятные для банков структуры с жестко регламентированной деятельностью и значительными финансовыми потоками. Не очень крупные банки собираются кредитовать подрядчиков, хоть это и не является каким-то новым банковским продуктом, но в рамках новой системы капитального ремонта объемы кредитования могут быть увеличены за счет появления более надежного источника погашения в виде платежей регионально-оператора. Еще одной важной и перспективной задачей является организация кредитования различных объединений собственников жилья.

Отмечу, что Банк Москвы первым на рынке разработал программы взаимодействия как с региональным оператором, так и с такими объединениями, предполагающие также финансирование непосредственно исполнителей ка-

## ВСЕГДА НА МЕСТЕ

→ Михаил Кузовлев — президент—председатель правления Банка Москвы. Родился в 1966 году в городе Красногорске Московской области. В 1988 году окончил МГИМО МИД СССР по специальности «международные экономические отношения». В 1990–1996 годах — первый заместитель директора, вице-президент во внешнеэкономическом центре «Пробизнес». В 1997–2002 годах в АКБ «Пробизнесбанк» прошел путь от начальника управления финансовых операций до должности старшего вице-президента. В 2002 году — ОАО «Банк внешней торговли (Внешторгбанк)», вице-президент. С 2004 года — председатель правления, президент—председатель правления ЗАО «КБ „Гута-банк“» (переименован в ВТБ 24 (ЗАО)). 2008 год — первый заместитель президента—председателя правления ОАО «Банк ВТБ». С марта 2011 года президент—председатель правления ОАО «Банк Москвы». С 2008 года — председатель совета директоров Russian Commercial Bank (Cyprus) Ltd (Русский коммерческий банк, Кипр). Член СД ОАО «ВТБ Лизинг». С марта 2011 года — председатель Делового совета по сотрудничеству с Кипром. С февраля 2012 года — председатель координационного совета РСПП ЦФО и вице-президент РСПП. С июня 2012 года — член общественной палаты Московской области и член президиума совета ассоциации российских банков. С октября 2012 года — президент Московской ТПП. С апреля 2013 года — председатель Общественной палаты Москвы.

## БАРЬЕРЫ ТОЧИТ

→ **ЕЛЕНА ДОВЛАТОВА, исполнительный директор Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения, отмечает, что привлечение инвестиций не может быть самоцелью, важен сам результат — обновление инфраструктуры. Но при этом любому инвестору, и банкам в том числе, нужны гарантии возврата вложенных средств.**



Банк Москвы финансирует ряд проектов Москвы и Московской области, сотрудничает с водоканалом Казани, с предприятиями данной отрасли в Хабаровске, Туле, Ижевске, Волгограде, Владивостоке и других регионах. В ряде регионов есть проекты, находящиеся в различной стадии реализации. Финансирование большинства проектов осуществляется на долгосрочной основе. И вот сейчас мы столкнулись с ситуацией, когда банки готовы активно кредитовать водоканалы, но сталкиваются с рядом ограничений как законодательного плана, так и с чисто техническими сложностями возврата инвестиций.

Если говорить о законодательстве, то водоканалам прямо запрещено закладывать свое имущество в качестве обеспечения кредитов. Тем самым предприятия лишаются возможности использовать целый ряд кредитных инструментов, что, безусловно, сильно тормозит обновление фондов. Конечно, есть и другие виды обеспечения, например гарантии муниципалитетов, но по разным причинам с ними тоже часто возникают проблемы. Особые надежды мы сейчас возлагаем на концессию, но пока эта модель для российского рынка сравнительно новая и должно пройти какое-то время, чтобы она прижилась. Будем надеяться, что в ближайшее время мы увидим результаты нескольких проектов, реализованных по концессионной модели.

Другое важное препятствие заключается в том, что вода в целом сегодня сильно недооценена. Исторически так сложилось, что стоимость кубометра воды, заложенная в тарифе, просто не окупает затрат на эксплуатацию и замену оборудования. Если говорить экономическим языком, у нас амортизация практически не заложена в тариф в полном объеме. Естественно, это не может привести ни к чему позитивному, а только усугубляет процесс старения и степень изношенности этих самых фондов. Они обновляются недостаточно быстро: у наших предприятий на это просто нет средств. К чему это приводит? Мы взяли статистику предприятий водоснабжения и водоотведения за 2013 год. Статистика для нас удручающая. По итогам прошлого года 75% предприятий водоснабжения убыточны. И 84% предприятий водоотведения также убыточны. В среднем мы можем с уверенностью сказать, что 80% наших предприятий убыточны. Ситуация очень печальная.

ремонта. Программа позволяет контролировать все финансовые потоки по счетам, на которых аккумулируются взносы собственников помещений в многоквартирных домах. Это предложение уже реализовано во многих регионах РФ. Помимо интереса банков в расширении кредитования, в этом заинтересованы и сами собственники жилья, поскольку их возможности существенно расширяются. Например, они могут провести полный или частичный ремонт своего дома, не дожидаясь сроков, соответствующих региональной программе капремонта. Кстати, в целом в России этот рынок оценивается в 150–180 млрд руб. в год.

**ВГ:** Какие ключевые компетенции Банка Москвы дают вам преимущество на рынке предоставления услуг и кредитования комплекса ЖКХ?

**М. К.:** Это знание рынка и умение взаимодействовать с компаниями, работающими с городским заказом. Кроме того, у Банка Москвы, который изначально создавался как Московский муниципальный банк, разумеется, есть уникальный опыт реализации подобных проектов в столице — и в этом наше главное конкурентное преимущество. Если вас интересуют уникальные компетенции, то отмечу, что изобретать велосипед нет смысла: мы работаем в рамках тех схем, которые определены законодательством. Наша сила в другом: мы лучше понимаем индивидуальные особенности каждого региона, каждого объекта, а также все виды рисков, связанных с этими проектами. Кроме того, мы предлагаем целый комплекс банковских продуктов для того, кто будет реализовывать проект: от кредита для обеспечения участия в конкурсе до финансирования самого контракта. Помимо финансирования у нас есть специальный тарифный план для проведения расчетов в рамках контрактов, а также продукт для осуществления контроля со стороны заказчика по целевому использованию денежных средств — важно, чтобы деньги пошли именно на те цели, которые определены контрактом (Центр финансового контроля — ЦФК). При этом ЦФК можно использовать как на уровне генерального подрядчика, так и субподрядчиков. Назначение финансирования может быть самое разное: от удовлетворения текущих потребностей до модернизации. Банк Москвы готов взять на себя всю финансовую часть проекта на каждой стадии его реализации. Я бы хотел, чтобы вы поняли, насколько интересны и важны для нас предприятия муниципального сектора, отрасль ЖКХ в целом. Это одно из немногих направлений, которое имеет по-настоящему долгосрочные перспективы работы.

Зависел КОНСТАНТИН АНОХИН

Изменить ситуацию коренным образом может изменение тарифа в сторону более справедливого и экономически обоснованного. Судите сами, сегодня стоимость кубометра воды в России составляет 15–20 руб., тогда как в Европе — €1,5–2. Реальная стоимость с учетом всех затрат ближе к средневропейской. Кроме того, у нас сегодня формирование тарифов (не в воде, а вообще в целом) идет в процентном соотношении. Все это приводит к тому, что существующий денежный поток просто не позволяет водоканалам своевременно расплачиваться с банками. Для инвестора, естественно, не очень понятен момент, как вкладывать в фонды, которые нельзя окупить. По тарифам нужно сказать еще одну важную вещь. Они должны быть долгосрочными. Если мы выйдем на долгосрочный тариф, то, конечно, очень бы хотелось, чтобы он не пересматривался. Хотя по закону он должен пересматриваться каждый год. Не нужно объяснять, насколько важны для бизнеса ясные и стабильные, неизменные правила игры.

Есть еще один фактор риска — нормативы. Все водоканалы являются природопользователями. Мы забираем воду из водных объектов и сбрасываем туда же стоки. За то, что мы забираем, мы платим, естественно, за пользование водным объектом. Когда сбрасываем, мы тоже платим, если эти стоки недостаточно хорошо очищены. Парадокс, однако, в том, что у нас сегодня требования к стокам выше, чем к питьевой воде, хотя и нормативы к питьевой воде одни из самых жестких в мире. И об этом тоже хотелось бы сказать отдельно. Дело в том, что нормативы нормативами, но общепризнанный факт состоит в том, что не все потребители в нашей стране получают воду нормативного качества. И наша задача, конечно, состоит в том, чтобы не менее 90% воды было именно нормативного качества. Однако сложность в том, что без денег достигать высоких результатов очень сложно. Сказывается нехватка средств и на персонале. Так, если у водоканалов на протяжении нескольких лет нет возможности поднять работникам зарплату, самые ценные будут уходить.

Проблемы водоснабжения сегодня очевидны. Как бесспорно и то, что с каждым годом они только усугубляются. На вопрос «что делать?» ответы тоже есть. Для специалистов они очевидны. Условия для подъема отрасли должны быть созданы прежде всего на законодательном, нормативном уровне, в плане тарифного регулирования. Сейчас мы в очередной раз находимся на распутье, и от принятых решений будет зависеть, какую инфраструктуру и какое качество воды мы получим через пять, десять и более лет.

# ГОРОД ЖДЕТ

## МУНИЦИПАЛИТЕТЫ И КОМПАНИИ-ПОДРЯДЧИКИ ВСЕ ЧАЩЕ ОБРАЩАЮТСЯ В БАНКИ ЗА КРЕДИТАМИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ТАК КАК СТАТУС МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ПУБЛИЧЕН, ТО ПОДОБНЫЕ СДЕЛКИ ДЛЯ БАНКОВ — ЗАЛОГ НАДЕЖНОСТИ, ЧТО НЕМАЛОВАЖНО В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ.

КИРА ВАСИЛЬЕВА

**КРЕДИТНАЯ ГИБКОСТЬ** На российском рынке банковских услуг появилось новое направление — финансирование муниципальных проектов. Сейчас такие услуги предлагают в основном лидеры банковского рынка с государственным участием, такие как Банк Москвы, Сбербанк и ВТБ, а также ряд крупных банков регионального уровня. В банковской отрасли признают, что сфера финансирования муниципальных проектов — лакомый кусок. По словам директора дирекции региональных продаж МСБ Локо-банка Булата Фатыхова, «в условиях кризиса реализация подобных проектов как никогда актуальна»: «Я думаю, со временем многие банки придут к тому, что у них в линейке будет существовать ряд продуктов для работы с муниципальными объектами. Для любого банка основная идея работы в каком-либо проекте — это получение прибыли. С точки зрения доходности, я полагаю, тарифы по данному направлению будут соответствовать рыночному уровню, доходность будет соответствующая». По его мнению, финансирование муниципальных проектов станет принципиально новым каналом продаж для банка, который позволит не только расширить клиентскую базу финансового учреждения, но и позволит проводить как пассивные, так и активные операции и, соответственно, увеличить комиссионный и процентный доходы. «Однако нужно понимать, насколько это рискованно для банка отрасли. Зачастую муниципальные организации могут манипулировать условиями сделки, выдвигая свои, не всегда удобные и комфортные для банка условия», — отмечает Булат Фатыхов.

Между тем у Банка Москвы, который имеет уникальный опыт в работе с подрядчиками, выигрывавшими тендеры на строительство и реконструкцию необходимых городу объектов, проблем с администрацией не возникало. Банк Москвы не первый год работает в сфере финансирования строительства муниципальных объектов и сегодня может предлагать клиентам самые разнообразные продукты — от кредита с минимальными процентными ставками для обеспечения участия в тендерном конкурсе и финансирования самого строительства объекта до специальных продуктов уже «внутри контракта». Любой клиент-подрядчик может получить не только гарантии банка, но и специальные электронные продукты для проведения необходимых расчетов, а также контроля за полученными деньгами. Это поможет избежать проблем с подтверждением того, что деньги идут именно на те цели, которые определены контрактом.

Кстати, компания-подрядчик может получить кредит не только на текущие цели, но и для своего развития и финансирования капитальных затрат на выполнение работ по модернизации производственных мощностей. У Банка Москвы достаточно гибкая линейка таких продуктов, и получить можно как единовременные кредитные средства, так и невозобновляемую кредитную линию со свободным или установленным режимом выборки кредита. Срок финансирования может составлять от 36 до 60 месяцев.

**ЗВЕРСКИЙ РЕМОНТ** Чаще всего московские компании пользуются именно кредитно-гарантийными лимитами. Например, ЗАО ГЕРА получило в текущем году лимит в 2,532 млрд руб., в рамках которого компании была выдана гарантия на сумму 168 млн руб. На эти деньги были выполнены подрядные работы по восстановлению инженерных коммуникаций Московского зоопарка. С аналогичной финансовой помощью от Банка Москвы компания ГЕРА провела реконструкцию дорог в Бирюлево и Зеленограде. Как отметил директор департамента управления корпоративными продажами Банка Москвы Евгений Монин, «банк успешно сотрудничает с компаниями, осуществляющими строительство, содержание и реконструкцию дорожной сети города»: «Мы готовы предоставить



**ВОССТАНОВЛЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ МОСКОВСКОГО ЗООПАРКА НА ДЕНЬГИ БАНКА МОСКВЫ ПОЧУВСТВОВАЛИ НА СЕБЕ, КОНЕЧНО, ПРЕЖДЕ ВСЕГО ЗВЕРИ. ХОТЯ И НЕ ОСОЗНАЛИ ЭТОГО**

компаниям дорожной отрасли полный спектр услуг, необходимых для реализации проектов: от кредитов и гарантий для участия в конкурсах до финансирования на этапе исполнения контрактов».

Многие ведущие компании, проанализировав рынок, выбирают кредиты Банка Москвы на оплату залогов для участия в аукционах без обеспечения и берут кредиты на финансирование текущей деятельности под залог права требования по контрактам и банковским гарантиям. Так, одна из ведущих дорожных организаций Московского региона, КГ ТСС «Транстромсервис», получила кредитно-

документарный лимит в размере 4,995 млрд руб. В рамках установленного лимита компании была выдана банковская гарантия для обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных государственным контрактом по ремонту 42 км дорог Московской области.

«Расчетный счет в Банке Москвы у нашей компании был открыт давно, но платежи в основном осуществлялись через счета в других банках и кредитовались мы тоже в других банках. Однако недавно Банком Москвы были предложены более выгодные условия кредитования на оплату залогов для участия в аукционах, а также на финансирование текущей деятельности компании. Изучив предложения банка, мы приняли решение о более активном сотрудничестве с ним, подали заявку на установление кредитно-документарного лимита. Подготовили и предоставили в банк документы, позволяющие

### ИНВЕСТИЦИИ В КВАЛИФИКАЦИЮ

**Заместитель главы Минэнерго АНТОН ИНЮЦЫН** полагает, что уже сейчас многие муниципальные и региональные власти способны решать поставленные перед ними задачи в ЖКХ. Некоторые регионы и муниципалитеты и прежде активно занимались вопросами энергоэффективности, не дожидаясь принятия специального закона об энергосбережении и утверждения госпрограммы.



Например, Москва является лидером среди регионов в таких сферах, как энергоэффективность бюджетного сектора, ЖКХ, энергетика и строительство. Экология заставляет правительство Москвы самым активным образом заниматься вопросами внедрения энергоэффективного общественного транспорта, применять самый передовой международный опыт. Татарстан стал активно заниматься этими вопросами уже с 1996 года и к настоящему моменту уже установил на всех многоквартирных домах счетчики тепла, активно внедряет погодное регулирование в школах, садиках, больницах, применяет газомоторное топливо на общественном транспорте. В Якутии реализуется проект по модернизации внутренних и внешних инженерных коммуникаций (тепловых труб, водяных и канализационных труб, электрической проводки), утеплению фасадов и ферм бюджетных учреждений, в некоторых случаях модернизированы котельные, обеспечивающие теплом бюджетные учреждения. Проект реализовывался по принципу энергосервиса с возмещением части затрат на закупку оборудования. Общий объем внебюджетных средств составит около 1,1 млрд руб. В Архангельской области стартовал проект по замещению дорогих видов твердого и жидкого топлива, завозимых из других регионов, на альтернативное местное топливо (биотопливо). На реализацию этого проекта субъектом РФ было направлено порядка 186 млн руб. федеральной субсидии, объем привлеченных внебюджетных средств составил 800 млн руб. плюс средства самого субъекта РФ. Итогом реализованного проекта кроме действительного социального и экологического эффекта являются фактические цифры: экономия на закупке топлива составляет 37,3 млн руб. в год, экономия тепловой энергии вследствие комплексной модернизации теплового хозяйства — 215,2 тыс. Гкал., электроэнергии — 584,3 тыс. кВт·ч в год. Много есть чему поучиться у Белгорода, Сочи. В общем, «способные» регионы и города, безусловно, есть.

Поскольку в Российской Федерации нет запрета на применение энергоэффективных технологий, «способность» определяется квалификацией команды региона или города, бюджетной обеспеченностью и инвестиционной привлекательностью.

Записала НАТАЛЬЯ СКОРЛЫГИНА

оценить наше финансовое состояние и определиться с лимитом. Банк очень оперативно провел мониторинг финансово-хозяйственной деятельности предприятия, дал заключение о возможных условиях кредитования, и в результате было подписано кредитное соглашение», — рассказал генеральный директор ООО «Транстромсервис» Петр Шкатулов.

Между тем Банк Москвы занимается финансированием муниципальных проектов не только в столице: все чаще за кредитно-гарантийными лимитами обращаются и региональные бизнесмены. В Ростове-на-Дону Банк Москвы сотрудничает с ОАО ДРСУ в рамках выполнения муниципальных заказов на ремонт улиц и дворовых территорий. Предприятию открыты кредитные линии на выполнение госконтрактов на общую сумму 225 млн руб. с предоставлением гарантий на сумму более 32 млн руб. Из этих кредитных средств 155 млн руб. направлены на выполнение работ по капитальному ремонту ростовских улиц.

В Новосибирске банковскую гарантию 50,5 млн руб. получила компания «Союздорстрой» для исполнения муниципального контракта по реконструкции первой очереди автомобильной дороги по Мочищенскому шоссе. Эта компания выполняет более 40% дорожно-строительных работ в Новосибирске. «Новосибирский филиал не первый год ведет активную работу по реализации одного из основных направлений бизнеса Банка Москвы в регионе по обслуживанию государственного и муниципального заказа. Мы аккумулируем компетенции и уникальный опыт по финансированию исполнения госконтрактов, реализация которых будет способствовать развитию транспортной инфраструктуры региона», — отмечает Вячеслав Брюханов, директор Новосибирского филиала Банка Москвы.

Примечательно, что, для того чтобы заручиться поддержкой банка, зачастую в качестве обеспечения компании-подрядчику достаточно только гарантии от местной администрации.

**МАСШТАБ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ** Эксперты говорят, несмотря на успехи одного банка, в целом кредитование муниципальных проектов в России пока находится в состоянии роста, и поэтому подобными услугами банков пользуются только в столице и крупных областных центрах. Антон Фомин, аналитик ФК «Инстафорекс», отмечает: «Общий объем сегмента муниципального рынка не превышает и 100 млрд руб. в год. При этом, по сути, рынок формируют лишь несколько крупных муниципальных образований: Москва, Московская область, Санкт-Петербург и некоторые другие. Большинство же муниципалитетов и вовсе никогда не участвовали в размещении долговых бумаг или привлечении кредитного финансирования. В основном это связано с тем, что, как правило, основные средства муниципалитеты направляют на развитие транспортной и социальной инфраструктуры, доходность по которым крайне низкая (менее 6% годовых), а срок окупаемости достигает 20 лет. Но плюсы тоже, безусловно, есть: риски дефолта или банкротства эмитента практически сведены к нулю, и даже в случае банкротства значительную часть кредитных средств удастся вернуть».

**КОМПАНИЯ-ПОДРЯДЧИК МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ НЕ ТОЛЬКО НА ТЕКУЩИЕ ЦЕЛИ, НО И ДЛЯ СВОЕГО РАЗВИТИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО МОДЕРНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ МОЩНОСТЕЙ. СРОК ФИНАНСИРОВАНИЯ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ОТ 36 ДО 60 МЕСЯЦЕВ**



# «ВЛАДЕЛЬЦАМ СЧЕТОВ ВЫГОДНО КРЕДИТОВАТЬСЯ»

ИРИНА БУЛГАКОВА, РУКОВОДИТЕЛЬ ДИРЕКЦИИ ПО РАБОТЕ С МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ БАНКА МОСКВЫ, ОБ ОСНОВНЫХ ПАРАМЕТРАХ И НОВЫХ УСЛОВИЯХ ЖИЗНИ В ЭПОХУ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ ДЛЯ АККУМУЛИРОВАНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ НА КАПРЕМОТ ЖИЛЬЯ.

Прежде капитальный ремонт жилых домов проводился за счет государственного бюджета. Теперь, когда более 80% жилья в частной собственности, выделение бюджетных средств на капремонт жилья ограничено. Поэтому были введены обязательные отчисления собственников жилья на капитальный ремонт.

## МЯГКОЕ СОФИНАНСИРОВАНИЕ

**BUSINESS GUIDE:** В последние два года в России идет формирование новой системы капремонта многоквартирных домов. Почему потребовалось менять прежнюю систему и в чем преимущество новой?

**ИРИНА БУЛГАКОВА:** Система капитального ремонта у нас в стране начиная с СССР существенно отличалась от того, что происходило в мире. Собственность у нас в стране была вся государственная, и государство, как собственник, само определяло, когда и в какие сроки будут ремонтироваться дома. И оно же предусматривало на это деньги в бюджете. Затем средства передавались в ЖЭКи, которые и занимались ремонтом домов. Исключение составляли дома, построенные силами жилищно-строительных кооперативов: в этом случае собственниками были жильцы этих домов и кооператив сам собирал деньги, в том числе на капитальный ремонт. Но после изменения Конституции РФ в 1993 году граждане начали становиться собственниками своего жилья, и получалось, что у государства не оставалось обязательств по капитальному ремонту приватизированного жилья. Собственно, из-за существенных изменений в составе собственников жилья и появилась новая система проведения его капитального ремонта.

**BG:** Как работает эта система в других странах?

**И. Б.:** В других странах эта система работает иначе, потому что в международной практике практически нет случаев, когда 82–84% населения являются собственниками в многоквартирных домах. Там доля таких собственников обычно составляет 30–40%, при этом существует такое понятие, как «субсидиарная ответственность». Кроме того, за рубежом собственники несут ответственность в том числе за то, что их дом может быть признан аварийным. Поэтому и система капремонтов за рубежом иная: жильцы таких домов в большей степени сами определяют, когда им отремонтировать дом, как отремонтировать, и собирают деньги на этот ремонт. Но обязательных выплат на эти цели, как правило, нет. Конечно, создается что-то вроде аварийных фондов, чтобы было какое-то количество денег на непредвиденные обстоятельства. В любом случае во всех развитых странах есть аналог наших жилищных инспекций, которые проверяют многоквартирные дома, их техническое состояние. Они могут написать предписание, что дом начинает нести угрозу окружающим и требует срочного ремонта, и если собственник не выполнит ремонт в определенные сроки, к нему могут быть применены штрафные санкции. К слову, сегодня в странах Европы идет борьба за энергосбережение и снижение углеродных выбросов. За выполнением этих параметров власти также следят очень строго.

**BG:** Российское законодательство в этом плане более мягкое?

**В МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕТ СЛУЧАЕВ, КОГДА 82–84% НАСЕЛЕНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ СОБСТВЕННИКАМИ В МКВ ДОМАХ. ДОЛЯ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ ОБЫЧНО СОСТАВЛЯЕТ 30–40%**



**И. Б.:** Да, и именно потому, что большая часть российских граждан получила квартиры в результате приватизации, государство не может так просто снять с себя ответственность за это жилье. Поэтому сегодня на софинансирование капитальных ремонтов идут и бюджетные деньги. К сожалению, сейчас они значительно меньше, чем в предыдущие годы, но они пока есть. Поэтому и возникла необходимость плату за капитальный ремонт закрепить законодательно. Ее в обязательном порядке обязаны вносить все собственники помещений в многоквартирном доме: как физические, так и юридические лица. Эти средства должны идти на капитальный ремонт многоквартирных домов, исключая аварийные здания и дома, жильцы которых не имеют общего имущества.

## ДВЕ ФОРМЫ НАКОПЛЕНИЯ

**BG:** Каким образом собираются средства на проведение капремонтов?

**И. Б.:** По законодательству, которое у нас на сегодня принято, есть две формы накопления денег на капитальный ремонт. В одном случае жильцы дома могут двумя третями голосов решить собирать деньги на капремонт сами

только на свой дом. При этом голоса подсчитываются пропорционально площади жилья голосующих граждан, а не количеству проживающих в этом доме. Приняв такое решение, граждане принимают на себя обязанность заниматься платежными документами, отслеживать движение средств и предоставлять всю необходимую отчетность в Госжилинспекцию. Для этого открывают специальный счет в одном из 40 крупнейших российских банков, владельцем которого становится ТСЖ или региональный фонд капитального ремонта. На этот специальный счет и поступают впоследствии перечисления от жильцов дома на его капитальный ремонт. Этот счет обладает иммунитетом, и ни на какие цели, кроме как на капитальный ремонт дома, эти средства истрачены быть не могут. Все условия финансирования капремонта прописаны в Жилищном кодексе и приняты на общем собрании жильцов дома.

Обслуживание спецсчета немного сложнее для банков, но такая форма накоплений очень удобна для жильцов, поскольку они сами определяют, когда и какие еще виды ремонта они хотели бы провести в своем доме кроме описанных в Жилищном кодексе. Конечно, наличие спецсчета требует от жильцов принятия самостоятельных

## МАСТЕР ЖИЗНИ

**Ирина Булгакова** — руководитель дирекции по работе с муниципальными проектами ОАО «Банк Москвы». Родилась в 1962 году в г. Борисполе Киевской области. В 1985-м окончила Киевский политехнический институт, в 2004-м — Российскую академию государственной службы при президенте РФ. В 1985–1987 годах — мастер пароводяного хозяйства в Новом Уренгое. В 1998–2006 годах — руководитель отдела, начальник управления энергосбережения, заместитель директора департамента энергетики и жилищно-коммунального комплекса, председатель региональной энергетической комиссии, руководитель службы по тарифам ОАО НОВАТЭК. В 2007–2008-м — заместитель генерального директора, генеральный директор ОАО «Энергетическая северная компания». В 2008–2009-м — заместитель генерального директора по инвестициям ОАО ТГК-2. В 2009–2012-м — директор департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития РФ. В 2012–2013-м — заместитель руководителя Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Президент саморегулируемой организации управляющих компаний «Национальный жилищный конгресс» (НП СРО «Национальный жилищный конгресс»). С августа 2013 года — в ОАО «Банк Москвы».

## ПРОГРАММИРОВАНИЕ ПО ЗАКОНУ

Новая система капитального ремонта многоквартирных домов, которая будет реализована во всех регионах страны, основана на том, что средства на основные виды работ будут поступать непосредственно от собственников жилья в виде взносов. Согласно Жилищному кодексу, в перечень работ по капитальному ремонту многоквартир-

ных домов входят следующие: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонта лифтовых шахт, ремонт кровель, ремонт подвальных помещений, относя-

щихся к общему имуществу в многоквартирных домах, утепление и ремонт фасадов и другие виды работ, принимаемые собственниками. Начиная с 2014 года все российские регионы должны принять собственные программы капремонта многоквартирных домов. Они длительные, рассчитанные на реализацию в течение 30–35 лет. Согласно закону, средства, вносимые жителями многоквартирных до-

мов, пойдут на капитальный ремонт этих домов. На 2015 год намечены серьезные планы по реализации регионального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Минстрой России определил одним из приоритетных направлений работы организацию капитального ремонта в кредит, что позволит собственникам жилья провести в домах выборочный или полный ка-

ремонтов и ответственности за свои решения, но людей, которые бы хотели управлять своим домом самостоятельно, сегодня уже немало.

И все-таки, по нашей информации, большая часть жителей, а сегодня это больше 90%, предпочитает пока другую систему платежей на капремонт, когда все их взносы поступают в некоммерческую организацию — фонд капитального ремонта субъекта федерации. Такие фонды созданы уже практически во всех регионах, некоторые из них уже начали получать средства и тратить их в рамках программ капитального ремонта. Программы по финансированию капремонта принимаются на срок, как правило, 30–35 лет, в некоторых субъектах федерации они могут быть рассчитаны на 25 лет — это зависит от характеристики домов, которые участвуют в этой программе, от размера взносов и возможностей регионального бюджета.

С одной стороны, такая система проще тем, что в этом случае всем занимается региональный оператор, то есть жильцам не надо ни о чем думать и принимать решения — за них все сделает регоператор. С другой стороны, жильцы ни на что и не влияют и от них ничего не зависит — кому региональный фонд доверит капитальный ремонт, тот и будет его делать. Региональный оператор просто будет присылать жильцам соответствующую платежку. Правда, капремонт должен быть выполнен в сроки, оговоренные в программе, а его качество должно соответствовать всем государственным стандартам.

**BG:** Кто в этом случае следит за качеством проведенного ремонта?

**И. Б.:** Поскольку региональный оператор выбирает подрядчика для проведения работ, то он же следит и за качеством выполненных работ — для этого у него есть надзорная функция. Кроме того, в некоторых субъектах региональные операторы пытаются привлечь к этому и собственников жилья. Это правильно, потому что невозможно создать при операторе структуру в сотни человек, чтобы следить за состоянием каждого дома в городе. А жители свой дом знают лучше и внимательнее могут оценивать качество проведенного ремонта.

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

**BG:** Как формируются размеры взносов на капремонт?

**И. Б.:** Размер взносов рассчитывается в каждом регионе на основании Жилищного кодекса согласно предусмотренному в нем перечню ремонтных работ, необходимых для проведения в этом регионе. Минимальный перечень указан в Жилищном кодексе, самая маленькая сумма на сегодняшний день 2 руб. за 1 кв. м общей площади. Сумма взноса может быть дифференцирована в зависимости от типов здания, возраста жилого сектора, климатических условий. При этом каждый регион имеет право добавить в программу капремонта свои работы, необходимые с учетом природных условий, конструктивных особенностей домов, их состояния, платежеспособности жителей региона.

Все взносы должны ежемесячно поступать на счета, открытые в российских банках из списка, который ежеквартально публикуется на сайте Центробанка. Крите-

ремонт, не дожидаясь сроков, определенных региональной программой.

## ЗА СЧЕТ СОФИНАНСИРОВАНИЯ

В среднем размеры взносов в регионах установлены на уровне от 5 до 7 руб. за квадратный метр, иногда с отличиями в муниципальных образованиях. Наиболее высокий размер взносов — 12 руб. — установлен в Тюменской области

(в ЯНАО и ХМАО). Один из самых низких размеров взносов сегодня — 2 руб. за квадратный метр — установлен в Санкт-Петербурге: там местные власти решили воспользоваться своей возможностью софинансирования затрат на капитальный ремонт за счет бюджета.



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

**ВГ:** Какие работы могут быть проведены за счет взносов на капремонт?

**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 датчиков регулирования теплоснабжения по показаниям 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.

**ВГ:** 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

**ВГ:** 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.

**ВГ:** 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-

**Я БЫ ПОСОВЕТОВАЛА СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЬЯ ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ НА КАПИТАЛ БАНКА НЕ МЕНЕЕ 100 МЛРД РУБ. И НАЛИЧИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧАСТИЯ В КАПИТАЛЕ БАНКА (ЭТО ТАК НАЗЫВАЕМЫЕ СИСТЕМОБРАЗУЮЩИЕ БАНКИ)**

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.

**ВГ:** 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.

**ВГ:** 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 предъявляет 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 Мониин, директор департамента управления корпоративными продажами Банка Москвы.

**У** ОАО «Мослифт» — 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 планируется 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 ПЕТРОВИЧ

**В «МОСЛИФТЕ» НА ОБСЛУЖИВАНИИ НЕ ТОЛЬКО ПОЛОВИНА МОСКОВСКИХ ЛИФТОВ, НО ИЗЯРДНАЯ 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». ■

# В СЧЕТ НАШЕГО ДОМА

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ИЗНОШЕННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ СОСТАВЛЯЕТ 60–70%, И ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ РАСТЕТ С КАЖДЫМ ГОДОМ. ПРОВОДИМАЯ СЕГОДНЯ ЖИЛИЩНАЯ РЕФОРМА ПРИЗВАНА ПЕРЕЛОМИТЬ СЛОЖИВШУЮСЯ ТЕНДЕНЦИЮ И ОБЕСПЕЧИТЬ ПОДДЕРЖАНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В НАДЛЕЖАЩЕМ ВИДЕ. МАРИЯ РЫБАКОВА

**Б** Капремонт — это ремонт инженерных коммуникаций (электро-, тепло- и водоснабжение), крыши, фасада, фундамента, подвальных помещений, а также, если это предусмотрено региональным законом, другие работы, такие как, например, ремонт свай и работы по энергосбережению.

**РАСЧИЩАЯ ФАСАД** В СССР капитальный ремонт проводился планомерно за счет балансодержателей многоквартирных домов — ЖЭКов, затем с переходом многоквартирных домов на баланс муниципалитетов этими вопросам в силу своих возможностей занимались органы местного самоуправления. Во время перестройки наступил экономический спад, поэтому планы не выполнялись и дома не ремонтировались. Именно это стало основной причиной столь тяжелой ситуации, которая сложилась сегодня. С 1 марта 2005 года со вступлением в силу Жилищного кодекса РФ обязанности по капитальному ремонту домов были официально закреплены за собственниками жилья, но механизм выполнения этих обязанностей появился и оформился только в 2012 году — с момента установления в Жилищном кодексе РФ обязательных отчислений на капитальный ремонт.

После начала приватизации стал постепенно формироваться класс собственников жилья. Но у собственников должны быть не только права, но и обязанности, и эти обязанности, в том числе по содержанию жилых домов в надлежащем виде, вместе с правом собственности перешли новым владельцам. Своевременным ремонтам мешало не только непонимание новыми владельцами своих обязанностей, но и отсутствие необходимых правовых механизмов для финансирования работ, а часто и самих финансов. Проведение капитального ремонта часто понималось не как обязательные плановые мероприятия по поддержанию дома в надлежащем состоянии, а как добровольное решение собственников жилья профинансировать за свой счет значительные по размеру капитальные затраты. Принимая во внимание резкое снижение объемов проводимых капитальных ремонтов, в 2007 году был принят закон №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и этот фонд за счет средств, полученных из федерального бюджета, начал компенсировать гражданам до 95% средств, необходимых для проведения капремонта.

Но любой бюджет не безграничен, и выделенных из федерального и регионального бюджетов средств на программы Фонда ЖКХ было достаточно для проведения капитального ремонта только 13% от общей площади домов на территории страны (всего проведен ремонт в многоквартирных домах общей площадью 426 млн кв. м). Оставлять ситуацию без изменений было опасно в первую очередь для самих жильцов: дома ветшали с каждым годом. Именно это и стало катализатором для запуска реформы.

Следует отметить, что подобные механизмы действуют в большинстве стран мира. В Европе, например, собственники жилья обязаны делать ремонт фасада раз в 10 лет и капитальный ремонт здания — раз в 20 лет. Существенная разница заключается в том, что в России, в отличие от, например, стран Европы, 82% жильцов именно собственники отдельных квартир, а не наниматели. Теперь и у нас каждый собственник квартиры обязан вносить определенную сумму на капитальный ремонт многоквартирного дома соответ-

ственно занимаемой площади. То есть чем больше квартира, тем больше и доля взноса на ремонт. При этом законом предусмотрено, что если дом в процессе эксплуатации будет признан аварийным, то за часть собранных средств на капитальный ремонт его снесут, а разницу вернут гражданам.

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ** Важно отметить, что законодательством детально проработаны и механизмы сбора средств на капремонты. Так, Жилищный кодекс предусматривает два способа сбора средств — «индивидуально» и «централизованно». В первом случае жильцы на общем собрании решают сами формировать средства на капремонт и управлять деньгами для ремонта своего дома. При этом они должны быть готовы заниматься платежными документами и отслеживать движение средств, предоставлять всю необходимую отчетность в Госжилинспекцию. Им необходимо открыть специальный счет, владельцем которого является ТСЖ или региональный фонд капитального ремонта, а с 2015 года таким владельцем может быть и управляющая компания. При этом важно отметить, что открывать нужно особый счет. И ряд банков уже разработал специальные продукты для этих целей. Средства со специального счета могут быть направлены только на оплату работ по капитальному ремонту, а выбор надежного банка с государственным участием для открытия такого счета гарантирует сохранность средств. Кроме того, у специального счета есть иммунитет: с него невозможно снять деньги на какие-либо цели, кроме капитального ремонта, он не попадает в конкурсную массу при ликвидации ТСЖ. Если владелец решит продать квартиру, то плату в этот фонд продолжает вносить собственник квартиры.

Второй вариант будет применяться в тех случаях, когда жильцы собрание не проведут. Взносы все равно будут с них истребованы, а вырученные деньги поступят в некоммерческую организацию — фонд капитального ремонта субъекта федерации.

На сегодняшний день региональные фонды капремонта уже созданы почти во всех регионах, некоторые из них уже

начали получать средства и тратить их в рамках программ капитального ремонта. В то же время региональный оператор, являясь 100-процентной «дочкой» региональной администрации, будет тщательно контролироваться как самой администрацией, так и множеством проверяющих организаций. Например, открывая счет в Банке Москвы, региональный оператор получает возможность приобрести дополнительную услугу, которая позволит ему видеть и контролировать все операции по расчетам с подрядчиками. Региональный оператор сможет с помощью Центра финансового контроля разрешать те платежи, по которым выполненные работы подтверждены актом приемки, а до тех пор средства будут находиться замороженными на счету подрядчика.

Но что делать, если жильцы отнеслись к своим обязанностям ответственно, деньги сдали, но средств на необходимый объем работ не хватает? Иными словами, если дом остался им в совсем плачевном состоянии? Тут есть свои нюансы. Дело в том, что банки не могут напрямую кредитовать собственников многоквартирного дома. Таких механизмов на данный момент не существует, а у ТСЖ или ЖСК нет никакого предмета залога, поскольку общественные зоны, в том числе подвалы и чердаки, являются общей собственностью членов кооператива или товарищества, распределенных пропорционально их жилой площади. Большинство банков могут выдать кредит частному лицу на общих основаниях, например под залог его собственной квартиры, и такие примеры существуют. Например, Банк Москвы разработал специальный кредитный продукт для ТСЖ на цели капремонта жилья. Источником погашения по такому кредиту предполагаются взносы на капитальный ремонт. Впрочем, если в региональном законе региональные фонды капремонта будут наделены такими полномочиями, банки смогут кредитовать ТСЖ под их поручительство. В этом случае процесс кредитования будет еще более активным.

**БАНК ДОВЕРИЯ** Когда речь идет о коллективных накоплениях и крупных суммах, обеспечение сохранности денежных средств и прозрачность платежей становится

ключевой задачей. В первом случае, когда счет ведет региональный оператор, контроль обеспечивает он. Региональный оператор 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.

Важно отметить, что Жилищным кодексом установлены только минимальные требования к банкам. Например, его собственный капитал должен быть более 20 млрд руб. Планка действительно невысокая, тем более для регионов, где годовой оборот по капитальному ремонту составляет несколько миллиардов рублей. Поэтому, чтобы максимально обезопасить свои средства, эксперты рекомендуют выбирать из числа тех банков, чей собственный капитал составляет не менее 100 млрд руб. При этом наличие государственного участия в капитале банка также является дополнительной гарантией стабильности.

Для сохранности средств важна не только надежность банка, но и строгий контроль за расходами. Для этого в Жилищном кодексе установлена процедура банковского контроля за списанием средств. При открытии счета специалист в банке обязательно проверяет все необходимые документы: устав ТСЖ, юридические полномочия директора, протокол проведенного собрания жильцов и так далее. После открытия счета можно начинать поступление денег от каждого гражданина — члена ТСЖ, ведется их учет, а владельцу счета поступают сведения о том, какие средства и когда были зачислены. Важно отметить, что при заявке на списание средств специалист банка также запрашивает определенный перечень документов, в том числе очередной протокол собрания жильцов. И если, согласно данному протоколу, двое третьи участников собрания не одобряют решение о проведении и оплате ремонта, деньги останутся на счете — снять их будет невозможно. Исключением является случай, когда срок ремонта наступил, а решение члены ТСЖ не приняли. В таком случае капитальный ремонт заказывает муниципалитет, а затем предъявляет в банк требование об оплате выполненных работ.

Первым банком, который в прошлом году объявил условия для открытия специальных счетов, был Банк Москвы. Сегодня банк предлагает специальные льготные условия для спецсчетов: бесплатное открытие и ведение этих счетов. Кроме того, владельцам спецсчетов (ТСЖ и УК) могут быть предоставлены дополнительные услуги для повышения удобства — например, доступна услуга предоставления детализированных выписок по счету или возможность создания электронного кабинета.

**Б** Согласно расчетам экспертов, в целом по России объем потенциальных средств на капремонты оценивается в 150–180 млрд руб. в год. Объем ежегодного сбора по регионам различается в зависимости от установленных размеров взносов за капитальный ремонт. К примеру, в Ростовской области планируется собирать в год около 3 млрд руб., в Свердловской — 5,8 млрд руб., в Приморском крае — 2,1 млрд руб., в Красноярском крае — 6,4 млрд руб., в Московской области — 8,8 млрд руб., в Санкт-Петербурге — 1,5 млрд руб.. По Москве точных данных пока нет. ■

**➤ ДОСЧИТАЕМСЯ ДО КАЖДОГО ГРАЖДАНИНА**  
НАТАЛИЯ СИНИЦЫНА, дирекция по работе с муниципальными проектами Банка Москвы, отмечает, что Жилищный кодекс предусматривает два способа сбора средств — на специальном счете или на счете регионального фонда капитального ремонта, который создается субъектом РФ.



БАНК МОСКВЫ

В первом случае собственники квартир на общем собрании принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. То есть на отдельный дом открывается специальный счет, владельцем которого может быть объединение собственников жилья (ТСЖ, ЖК или ЖСК) или региональный фонд капитального ремонта, а с 1 января 2015 года владельцем специального счета может быть управляющая организация. Специальный счет открывается на отдельном балансовом номере счета. Денежные средства с этого счета могут быть израсходованы исключительно на цели капитального ремонта с предоставлением в банк подтверждающих документов. На денежные средства на специальном счете не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца спецсчета, не связанным с капремонтом. Спецсчет не попадает в конкурсную массу при ликвидации ТСЖ, ЖК, ЖСК. Во втором случае, если жильцы не активны, их взносы будут поступать в некоммерческую организацию — фонд капитального ремонта региона.

Есть очень активные жильцы, которые перечисляют средства в размере, превышающем минимальный. С энтузиазмом в программу включились жители Ростовской и Новосибирской областей. Добавлю, что Банк Москвы был первым банком, который в прошлом году объявил условия для открытия специальных счетов, а сейчас мы пересмотрели тарифы для специальных счетов и сделали их наиболее привлекательными — это бесплатное открытие и ведение специальных счетов, интернет-система «Банк-клиент». Также Банк Москвы первым из банков разработал кредитный продукт для ТСЖ на цели финансирования капитального ремонта.

Для региональных операторов мы предлагаем специализированные электронные продукты, которые позволяют управлять большим количеством специальных счетов, выгружать необходимую отчетность, осуществлять контроль за расходованием денежных средств подрядными организациями. Также мы разработали сервис по идентификации поступающих платежей собственников и предоставлению региональному оператору реестров распознанных и нераспознанных платежей, что значительно облегчает работу регионального оператора. Помимо вышесказанного по желанию рег оператора мы можем создать на его сайте личный кабинет, с помощью которого можно будет не только отслеживать движение средств, но и уплатить взносы за капремонт. Так, уже в настоящее время мы устанавливаем на сайте Приморского рег оператора во Владивостоке личный кабинет для каждого гражданина.

**ПЕРВЫМ БАНКОМ, КОТОРЫЙ ЕЩЕ В 2013 ГОДУ ОБЪЯВИЛ УСЛОВИЯ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ, БЫЛ БАНК МОСКВЫ. СЕГОДНЯ БАНК ПРЕДЛАГАЕТ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЛЬГОТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ СПЕЦСЧЕТОВ: ИХ БЕСПЛАТНОЕ ОТКРЫТИЕ И ВЕДЕНИЕ**



КАПРЕМОНТ

# РЕМОНТ? СПАСИБО, МЫ САМИ

С 1 ЯНВАРЯ 2015 ГОДА ВЛАДЕЛЬЦАМИ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МОГУТ БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОПЕРАТОРЫ ИЛИ ТСЖ, ЖСК И ЖК, НО И УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ. БЛАГОДАря ЭТОМУ РАСШИРЯЮТСЯ ВОЗМОЖНОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ВОПРОСАМИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СВОЕГО МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА. С ПОМОЩЬЮ ЭКСПЕРТОВ БАНКА МОСКВЫ МЫ РАССМОТРЕЛИ ПРОЦЕСС КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДЕТАЛЬНО.

## ЖДАТЬ ИЛИ НЕ ЖДАТЬ?

Возможности при накоплении на специальном счете

-  КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МОЖЕТ БЫТЬ ПРОВЕДЕН СРАЗУ, КАК ТОЛЬКО БУДЕТ НАКОПЛЕНА НЕОБХОДИМАЯ СУММА — НЕ НАДО ЖДАТЬ ПОКА ДО ДОМА ДОЙДЕТ ОЧЕРЕДЬ
-  ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПО РЕШЕНИЮ СОБСТВЕННИКОВ МОГУТ БЫТЬ УВЕЛИЧЕНЫ, И ПРОЦЕСС НАКОПЛЕНИЯ ПОЙДЕТ БЫСТРЕЕ, А ТАКЖЕ ЗА СЧЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВЗНОСА МОЖЕТ БЫТЬ РАСШИРЕН ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
-  ЕСЛИ ДОМ ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА УЖЕ СЕЙЧАС, А СРЕДСТВ НЕДОСТАТОЧНО, ТСЖ МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО РЕМОНТУ

## КАПРЕМОНТ ВЗАЙМЫ

**БАНК МОСКВЫ** — УЧАСТНИК РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ ПО КРЕДИТОВАНИЮ КАПРЕМОНТОВ. В БАНКЕ УТВЕРЖДЕН СПЕЦИАЛЬНЫЙ КРЕДИТНЫЙ ПРОДУКТ ДЛЯ ТСЖ НА ЦЕЛИ КАПРЕМОНТА

**6–36** МЕСЯЦЕВ

↑ СРОК КРЕДИТА

**300 000 – 5 000 000** РУБ.

↑ СУММА КРЕДИТА (НО НЕ БОЛЕЕ 70% ОТ СТОИМОСТИ ПРОВОДИМЫХ РАБОТ ПО РЕМОНТУ)

**ИСТОЧНИК ПОГАШЕНИЯ**

↑ ВЗНОСЫ ЖИЛЬЦОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

## Требования к заемщику



## КАК ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ?

Провести общее собрание собственников и оформить решение\*

\* Чтобы получить кредит на капитальный ремонт решение должно быть принято в присутствии представителей Банка Москвы.

- О выборе специального счета как способа накоплений на капремонт
- О выборе кредитной организации
- О выборе владельца специального банковского счета
- О размере взноса на формирование фонда капитального ремонта
- О лице, уполномоченном на открытие специального банковского счета и совершение операций по данному счету
- О перечне работ по капитальному ремонту
- О сроке проведения капитального ремонта

**2/3**

СОБСТВЕННИКОВ ДОЛЖНО ПРИСУТСТВОВАТЬ НА СОБРАНИИ ЖИЛЬЦОВ ДЛЯ СОБЛЮДЕНИЯ УСТАНОВЛЕННОГО ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ КВОРУМА

**20**

МЛРД РУБ. НЕ НИЖЕ ЭТОЙ СУММЫ ДОЛЖЕН БЫТЬ СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ БАНКА, В КОТОРОМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТКРЫТ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ. БАНК МОСКВЫ ОТВЕЧАЕТ ЭТИМ ТРЕБОВАНИЯМ И ВХОДИТ В ТОП-5 БАНКОВ РОССИИ ПО АКТИВАМ

**3%**

ГОДОВЫХ НАЧИСЛЯЕТ БАНК МОСКВЫ НА ВСЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, КОТОРЫЕ ТСЖ/ЖСК/ЖК СОБИРАЕТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ. ОТКРЫТИЕ И ВЕДЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ **БЕСПЛАТНО**

**350**

МЛН КВ. М. ЖИЛЬЯ

НУЖДАЮТСЯ В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ. ЭТО БОЛЕЕ 40% МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ



**2017** ГОД

К ЭТОМУ СРОКУ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ ДОЛЖНЫ КАРДИНАЛЬНО СНИЗИТЬ КОЛИЧЕСТВО АВАРИЙ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ В СФЕРЕ ЖКХ

Источник: из поручений президента по итогам заседания Госсовета от 31.05.2013.

**3,1** ТЫС. РУБ.

УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КОМПЛЕКСНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, НА 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА (В ЦЕНАХ 2010 ГОДА)

**25** ЛЕТ

СРЕДНЯЯ ПЕРИОДИЧНОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

ПОКА СИСТЕМА КРЕДИТОВАНИЯ ОБЪЕДИНЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ, ЖСК, ЖК) НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ БУДЕТ РАБОТАТЬ В РЕЖИМЕ ТЕСТИРОВАНИЯ.

МИНСТРОЙ РФ ВЫБРАЛ ДЕВЯТЬ ПИЛОТНЫХ РЕГИОНОВ:

**РЕСПУБЛИКА УДМУРТИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ИВАНОВСКАЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ, МОСКОВСКАЯ, НИЖЕГОРОДСКАЯ, РЯЗАНСКАЯ, РОСТОВСКАЯ И ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТИ**

# С КАРТОЙ ПО ЖИЗНИ

## В 2014 ГОДУ СОЦИАЛЬНАЯ КАРТА МОСКВИЧА ПЕРЕВЕДЕНА НА НОВУЮ, СОВРЕМЕННУЮ ПЛАТФОРМУ. ТЕПЕРЬ ЭТО КАРТА С ЧИПОМ, НАДЕЖНО ЗАЩИЩАЮЩИМ ПОМЕЩЕННЫЕ НА НЕЙ ДАННЫЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ БАНКОВСКИЕ) И ПОЗВОЛЯЮЩИМ РАСШИРИТЬ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ КАРТЫ.

МАРИЯ РЫБАКОВА

**ОТ РОДДОМА ДО ПЕНСИИ** Когда у меня родился сын, мне предложили оформить социальную карту москвича (СКМ) для получения полагающихся мне выплат. Сначала я сомневалась: зачем заводить еще одну карточку, если пособие на ребенка могут перечислить и на уже существующий расчетный счет? Заниматься оформлением очередного «пластика» совершенно не хотелось: нужно было принести фотографию, а потом подождать, пока карту изготовят. Но как мне объяснили в районном управлении социальной защиты населения, одна-две недели ожидания окупятся очень быстро, поскольку владельцы таких карт имеют право на получение большого количества льгот, что позволит существенно экономить.

В итоге СКМ я оформила и очень довольна. И вот почему.

Право на получение СКМ есть у широкого круга лиц: у школьников, у студентов дневной формы обучения столичных вузов, у состоящих на учете в органах социальной защиты населения города Москвы, у молодых матерей, обратившихся за получением единовременной выплаты в связи с рождением ребенка, а также у женщин, вставших на учет в медицинских учреждениях в срок до 20 недель беременности и т. д. При этом набор предоставляемых льгот и выплат у разных категорий держателей СКМ различен.

Большинству из них предоставляются бесплатный или льготный проезд в общественном транспорте Москвы и Московской области, в пригородных поездах, скидки в ряде сетей магазинов и аптек, что особенно важно для пенсионеров и молодых родителей. Карта также может использоваться в сети московских поликлиник и специализированных сетях поддержки малоимущих жителей столицы («Социальный сертификат»). Кроме того, недавно в Москве было принято решение о том, что СКМ будет приниматься в службе «Социальное такси» наравне с действующими талонами. При этом одновременно решаются задачи учета льгот и оплаты перевозок. Это существенно облегчает доступность и удобство пользования услугами социального такси для жителей Москвы с ограниченными физическими возможностями.

Социальная карта москвича имеет еще одно существенное преимущество, которое заключается в том, что помимо своей основной функции (инструмента для зачисления пенсий и социальных выплат) она позволяет ежеквартально получать 4% годовых на остаток средств, хранящихся на карте. Для пожилых людей, часто имеющих проблемы со здоровьем, крайне важно, что использование данной карты позволяет избежать очередей у банковских касс в дни получения пенсии. СКМ дает возможность снимать деньги без комиссии в любом из более чем 10 тыс. банкоматов Банка Москвы, ВТБ 24 и Транскредитбанка — достаточно выбрать ближайший к дому банкомат и прийти в любое удобное время.

Проанализировав клиентские предпочтения и определив, что сразу после получения пенсии многие стараются тут же оплатить услуги ЖКХ, создатели карты предусмотрели и такую возможность: с ее помощью можно без комиссии оплачивать в банкоматах банка коммунальные услуги в рамках единого платежного документа, а также услуги городской и мобильной связи. Дополнительными преимуществами являются отсутствие комиссии за годовое обслуживание карты и бесплатное предоставление услуги «SMS-банкинг», позволяющей своевременно узнавать о поступлениях и списаниях средств со счета.

Для тех, кто по каким-то причинам не хочет получать выплаты на СКМ, банк разработал еще один продукт — пенсионную карту Банка Москвы. По этой карте предлагается набор финансовых сервисов и условий, аналогичных СКМ. Проект внедрения такой карты получил множество положительных отзывов, поэтому в ближайшем будущем Банк Москвы рассмотрит вопрос о предоставлении возможности выдачи пенсионной карты региональным клиентам банка.

**ОБЕД ПО РАСПИСАНИЮ** Необычные платежные инновации пришли и в систему школьного питания. Се-



УДАЧНЫЙ ОПЫТ ИНТЕГРАЦИИ В МОСКОВСКУЮ ЕДИНУЮ СИСТЕМУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУСЛУГ И РАСЧЕТОВ (НА СНИМКЕ МФЦ «КОПТЕВО», Г. МОСКВА) БАНК МОСКВЫ НАЧИНАЕТ ПРОДВИГАТЬ ПО РОССИИ

годня Банк Москвы принимает активное участие в пилотном проекте эффективной организации приема платежей за школьное питание в рамках городской программы «Карта учащегося г. Москвы». В проекте участвует более 800 московских школ и более 13 поставщиков питания для детских учебных заведений. Неоспоримым достоинством этой системы является то, что теперь родители могут полностью контролировать, что и когда ест их ребенок.

Если следовать логике развития технологий, наличные скоро совсем исчезнут из системы взаиморасчетов учащихся и учебных заведений. На текущем же этапе Банком Москвы реализована возможность оплатить школьное питание не только через устройства самообслуживания банка с использованием банковских карт или наличными денежными средствами, но и самым удобным способом — с мобильного телефона или московского портала госуслуг. В ближайшем будущем появится возможность автоматического пополнения карты учаще-

гося в случае, когда средств на лицевом счете школьника стало меньше лимита, определенного родителями.

### КАКОЙ МОСКВИЧ НЕ ЛЮБИТ ЕЗДЫ

Конечно, жизнь в современном мегаполисе немислима без активного пользования городской транспортной системой — даже известные политики и звезды шоу-бизнеса признаются, что иногда пользуются общественным транспортом. Например, в часы пик, когда критически важно успеть на деловую встречу, переговоры или ответственное мероприятие. Поэтому, следуя за спросом, банки разрабатывают инструменты, позволяющие быстро и удобно оплатить проезд.

Так, в сентябре 2013 года Банк Москвы в партнерстве с «Моргортрансом» создал продукт «Мой проездной», который представляет собой серию зарплатных и кредитных карт с расширенным транспортным приложением. Такая карта позволяет оплачивать проезд в метро, автобусах, троллейбусах, трамваях по безналичному расчету. Создатели карты задумали ее как унифицированное платежное средство, которое помимо традиционного банковского функционала, позволяющего оплачивать покупки и услуги в любых торговых-сервисных предприятиях, являлось бы единым электронным проездным билетом как для метрополитена, так и для московского городского наземного транспорта.

Сумма оплаты за проезд рассчитывается по итогам месяца. Списание денежных средств в пользу каждого из транспортных операторов происходит автоматически, один раз в месяц. Это очень удобно: держателю карты не надо совершать никаких дополнительных действий, за исключением своевременного пополнения платежного баланса карты. Тарифы устанавливаются транспортными операторами (ГУП «Московский метрополитен» и ГУП «Мосгортранс») и едины для всех пассажиров. За пользование транспортным приложением банк взимает ежемесячную комиссию 40 руб., но только в том случае, если карта используется для оплаты проезда. Если в отчетном периоде не было оплаты ни одной поездки, комиссия взиматься не будет. Карта выпускается в рамках зарплатных проектов, но получить ее может любой желающий.

В связи с началом активного внедрения в Москве транспортных карт «Тройка» Банк Москвы прорабатывает вопросы выпуска совмещенных банковско-транспортных карт, чтобы предлагать их москвичам. Поскольку проезд по карте с кошелем «Тройка» возможен только в пределах внесенных на нее средств, Банк Москвы развивает направление, связанное с удобным для клиентов пополне-

нием таких карт через сеть банкоматов, веб-банк и мобильные приложения. В ближайшее время услуга пополнения транспортных карт будет запущена в банкоматах и мобильном приложении (БМmobile и др.)

**ВСЕДОЗВОЛЕННОСТЬ** В идеальном будущем время станет одним из самых ценных ресурсов, поэтому такое понятие, как «очередь», должно исчезнуть. Электронная запись в государственные учреждения посредством единого портала государственных услуг и московского портала госуслуг — первый и очень важный шаг в это идеальное будущее. Услугами онлайн-оплаты ЖКХ, штрафов ГИБДД, детского питания с успехом пользуются десятки тысяч московских семей. С помощью современных технологий, которые действуют в Банке Москвы, можно пополнить личный счет водителя в «Московском парковочном пространстве» для оплаты парковки. К обслуживанию принимаются международные платежные карты Visa Int. и MasterCard WorldWide.

Оплата городских сервисов в режиме реального времени позволяет гражданам не тратить время на поход в банковское отделение и существенно экономит семейный бюджет. С момента запуска первых платежных сервисов на московском портале госуслуг пользователи смогли избежать значительных расходов за счет более низкой комиссии по сравнению с той, что взимается в банковских и почтовых отделениях. Расширение спектра услуг и улучшение их качества является основной задачей банка в области электронных продуктов. Используя новые технологии обмена информацией, банк обеспечивает точное и своевременное проведение платежей, совершенных на московском портале госуслуг.

«Проанализировав технические возможности, а также приняв во внимание то, что большинство жителей города пользуются смартфонами и планшетами, мы поняли, что наш следующий подход к предоставлению сервисов должен быть более инновационным, — говорит Вадим Изотов, руководитель дирекции государственных, региональных и муниципальных электронных продуктов Банка Москвы. — В итоге мы придумали платформу «Мой умный город». В рамках этого проекта Банк Москвы планирует выпустить мобильные приложения, а также специальные приложения для сайтов, которые помогут москвичам и гостям столицы более просто и безопасно оплачивать городские услуги». Многие из этих сервисов сейчас активно тестируются и в ближайшем будущем будут запущены». ■

### ПЛАТЕЖ ПО НАЗНАЧЕНИЮ

**МАКСИМ ПАТРИН, вице-президент Банка Москвы, с удовлетворением отмечает, что во многом благодаря Банку Москвы, организовавшему в Москве централизованную систему расчетов, стало возможно решить проблему их надежности и прозрачности.**



Система позволяет Банку Москвы в режиме реального времени расщеплять платеж за ЖКУ в пользу поставщиков ресурсов, исполнителей работ. Сегодня расщепление идет в адрес почти 3 тыс. получателей. Кроме того, это открыло возможность банковского кредитования поставщиков услуг с погашением за счет потока платежей за ЖКУ (расщепление возможно и в адрес кредитора).

Этот уникальный опыт можно применять в любом городе России: для этого в каждом субъекте РФ должен быть определен банк, обладающий необходимыми технологиями и государственным участием в капитале, гарантирующими прозрачность и надежность проводимых операций. Но деятельность этих банков должна быть отрегулирована законодательством на федеральном и региональном уровнях. Определены параметры его тарифной политики, порядок взаимодействия с другими банками, осуществляющими прием платежей и кредитование предприятий ЖКХ.

Дальнейшее развитие этого важного проекта будет реализовано в рамках концепции «умный город». Сегодня в рамках заданной концепции Банк Москвы обслуживает все московские городские сервисы, в оплате которых требуется участие банка, например московский портал государственных услуг и мобильное приложение «Парковки Москвы». А также одним из первых банк подключился к информационной системе регистрации и начисления платежей (ИС РНИП) Мо-

сква и Единую платежную шлюзу (ЕПШ). Этот проект схож с платежами за ЖКУ. С помощью ИС РНИП и ЕПШ банк помогает гражданам платить за всевозможные услуги: детские дошкольные учреждения, спортивные секции, музыкальные кружки, школы. Проанализировав возможности ИС РНИП, а также приняв во внимание тот факт, что большинство жителей города пользуются смартфонами и планшетами, мы поняли, что наш следующий подход к предоставлению сервисов должен быть более инновационным. В итоге мы придумали платформу «Мой умный город». В рамках этого проекта Банк Москвы планирует выпустить мобильные приложения, а также специальные приложения для сайтов, которые помогут москвичам и гостям столицы более просто и безопасно оплачивать городские услуги.

На практике это будет выглядеть так. Например, вы решили на выходных поехать с семьей в город на какую-нибудь выставку. И на каждом шаге ваших действий вас сопровождают приложения «Мой умный город» — доехать, припарковаться, оплатить велосипеды, купить билеты в музей или цирк. Они должны стать вашим постоянным спутником. Все, что будет нужно, — обладать какой-нибудь банковской картой, причем не обязательно Банка Москвы. В данном случае наш банк будет выступать эквайером, то есть поможет провести платежи в мобильных приложениях. При этом приложение разрабатывается для всех основных платформ: iOS, Android, Windows Phone. Помимо простоты для нас крайне важно предоставить гражданам надежный сервис. Банк Москвы давно подключен к системам города — это значит, что информация про любой платеж сразу же идет в государственную информационную систему. Таким образом, он нигде не пропадет и вы можете быть уверены в том, что он уйдет по назначению.

# ВКУС К ВОДЕ

## УРОВЕНЬ ИЗНОСА ФОНДОВ В СФЕРЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДОУВЕДЕНИЯ В РОССИИ ДОХОДИТ ДО 60–80%. И ЭТО В УСЛОВИЯХ ИСТОРИЧЕСКОЙ НЕДООЦЕНКИ ВОДЫ В СТРАНЕ?! НЕСМОТЯ НА ЭТИ КРИТИЧЕСКИЕ СЛОЖНОСТИ, БАНК МОСКВЫ ГОТОВ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ВОДОКАНАЛАМ КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА, НО У НИХ САМИХ ПОКА НЕТ ПОНИМАНИЯ, СМОГУТ ЛИ ОНИ РАСПЛАТИТЬСЯ В СРОК.

МАРИЯ РЫБАКОВА

По данным Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения, по итогам 2013 года 75% предприятий водоснабжения были убыточными, а 84% предприятий водоотведения — глубоко убыточными.

**ПОДНАДЗОРНОЕ КАЧЕСТВО** Водоснабжение и водоотведение не та отрасль, где экономить и оптимизировать издержки можно до бесконечности. На кону качество воды, которую ежедневно получают миллионы россиян, а значит, их здоровье.

Качество воды регулярно контролирует множество надзорных органов, а Министерство природных ресурсов и экологии РФ даже публикует рейтинги, где этот показатель фигурирует в числе ключевых параметров, формирующих качество жизни. По итогам 2013 года среди 83 городов наиболее благополучными с точки зрения экологии стали Уфа, Саранск, Вологда, Москва и Воронеж. В числе же аутсайдеров — Магадан, Барнаул, Махачкала, Кызыл, Астрахань, Петрозаводск, Тверь, Горно-Алтайск, Иркутск, Курган. А значит, именно им предстоит серьезно поработать над своими показателями, в том числе качества воды. Отрасль водоснабжения и водоотведения стратегическая. В планах правительства РФ — обеспечить 90% населения России к 2020 году чистой водой, соответствующей санитарным нормам. Сегодня ею обеспечено лишь 60% населения.

Чтобы выйти на эти показатели, нужна дорогостоящая модернизация, при этом даже без учета замены оборудования расходы на операционную деятельность водоканалов огромны. Даже электроэнергия водоканалам обходится недешево. По словам Елены Довлатовой, исполнительного директора Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ), водоснабжение и водоотведение — очень энергоемкие производственные процессы, особенно очистка сточных вод, подъем воды. Они могут занимать до 40% в составе затрат. При этом электроэнергию водоканалы получают не как потребители социальной сферы, а как прочие потребители. То есть по тем же тарифным ставкам, что и промышленные предприятия. И это исполнительный директор РАВВ считает несправедливым.

**НЕУПРАВЛЯЕМЫЕ ДОХОДЫ** Ключевой задачей государства является обеспечение к 2020 году населения чистой, соответствующей всем санитарным нормам питьевой водой, поэтому с точки зрения социального благополучия жителей должна проводиться эффективная политика в области регулирования тарифов. По словам представителей водоканалов, тарифы на воду сейчас сильно занижены, и именно это является одним из главных препятствий для своевременной модернизации фондов. Как отмечают представители водоканалов, для того, чтобы система эффективно работала, необходимо, чтобы тарифы были долгосрочными, хотя по закону они должны пересматриваться каждый год. В первую очередь это важно потому, что для бизнеса и инвесторов нужны ясные, стабильные, неизменные «правила игры». Иначе просчитать сроки и объемы возврата потенциальных инвестиций будет невозможно, а любому инвестору, и банкам в том числе, нужны гарантии возврата вложенных средств.

Несмотря на все сложности, некоторые банки, в частности такие крупные, как Банк Москвы, готовы предоставлять водоканалам кредитные средства, но у самих водоканалов нет понимания, смогут ли они вернуть выделенные средства в положенный срок. Более того, эксперты отмечают, что законодательное регулирование построено таким образом, что предприятия жилищно-коммунального хозяйства, водоканалы в том числе, не управляют своими доходами.

Предполагается, что деньги водникам должны собирать управляющие компании и передавать их водоканалам. Основной недостаток подобной модели заключается в том, что она не позволяет водоканалам контролировать свои доходы.



НА КРЕДИТЫ БАНКА МОСКВЫ ВО ВЛАДИВОСТОКЕ ДОСТРАИВАЮТСЯ ПЕРВЫЕ В ИСТОРИИ ГОРОДА ГОРОДСКИЕ ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ. ПРЕДЫДУЩИЕ 154 ГОДА КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СТОКИ СЛИВАЛИСЬ В МОРЕ

Могут возникнуть трудности и со сборами, поскольку за неплату некоторых видов коммунальных услуг недобросовестным плательщикам практически ничего не грозит. Тепло- и водоснабжение отключать нельзя, а канализацию можно лишь частично. Изменить существующую практику в начале осени текущего года предложила комиссия Российского союза промышленников и предпринимателей по жилищно-коммунальному хозяйству. Среди предложенных мер — возможность отключения электроэнергии физическим лицам за задержку платежей по любому из коммунальных ресурсов. Однако пока решение не принято, да и энергокомпания не понимают, кто будет компенсировать им недополученные средства, если эта инициатива будет реализована.

Все это побуждает водоканалы переходить на прямые расчеты с потребителями. Так, в октябре текущего года

«РВК-Воронеж» решил отказаться от работы с управляющими компаниями и проводить расчеты за поставленные ресурсы напрямую: управляющие компании задолжали водоканалу 400 млн руб. Население за услугу платит, а УК зачастую задерживают на расчетных счетах деньги, используя их в своих целях.

Согласно поручению президента РФ, к 2016 году должен осуществиться переход на долгосрочное тарифное регулирование. Как уже отмечалось, это позволит решить сразу целую серию проблем, но и здесь нет готовых рецептов. По словам Елены Довлатовой, сейчас тариф на воду в России существенно ниже экономически обоснованного. А значит, если именно в таком размере он будет зафиксирован на долгий срок, это заложит убыточность водоканалов на годы вперед. Простые расчеты показывают: для того чтобы избежать этих убытков, необходимо фактически за год очень быстро и ощутимо нарастить тарифы, что создаст дополнительную нагрузку на население и может вызвать рост социальной напряженности. Частично решить проблему с привлечением инвестиций можно

было бы и за счет предоставления водоканалам беспроцентной рассрочки на реализацию инвестиционных программ, но это, в свою очередь, будет создавать нагрузку на региональные и муниципальные бюджеты, многие из которых не располагают достаточным количеством средств.

**ОБНОВЛЯЯ ПАРТНЕРОВ** Тем не менее работа по обновлению фондов ведется во многих регионах страны. Одним из важнейших стратегических партнеров водоканалов выступает Банк Москвы, для которого обслуживание и кредитование ЖКХ является стратегическим направлением и включает в себя работу с предприятиями, чья деятельность связана с развитием и поддержкой коммунальной инфраструктуры городов и регионов: передача тепла, энергии, воды и т. д. В части сотрудничества Банка Москвы с российскими водоканалами банк обладает возможностями по реализации проектов совместного финансирования с привлечением международных финансовых институтов, организации финансирования с использованием механизмов ГЧП, в том числе в рамках концессионных соглашений, финансированию инвестиционных программ сроком от пяти лет, кредитованию на пополнение оборотных средств, а также рефинансированию задолженности предприятий сферы водоснабжения и водоотведения в других банках. Так, знаковые проекты реализуются в Москве, Санкт-Петербурге, Уфе, Новосибирске, где строятся масштабные очистные сооружения. Большую часть из этих проектов финансирует Банк Москвы. Существенно обновлена инфраструктура в районе олимпийского Сочи. Крупный проект по обезжелезиванию воды стартовал в Хабаровске. На примере «Приморского водоканала» во Владивостоке можно продемонстрировать, каким образом участие финансового института может способствовать решению проблем реконструкции очистных сооружений. Благодаря поддержке Банка Москвы здесь достраивается целевой объект, который является стратегически важным для жизни и здоровья жителей города, — городские очистные сооружения. Долгие годы Владивосток не имел очистных сооружений: все канализационные стоки сливались в море. Сейчас строительство очистных сооружений завершается. ■

### ПОД ПРИСМОТРОМ

АЛЕКСАНДР КЕРШМАН, специалист дирекции по работе с муниципальными проектами Банка Москвы, указывает на то, что участие банка в проводимой реконструкции или модернизации объектов водоснабжения повышает эффективность проекта, так как у банков есть ресурсы, позволяющие проводить комплексную оценку проектов и оценивать риск невозврата выданных денежных средств.



БАНК МОСКВЫ

Особенно тяжело с водой на Юге России, в Калмыкии и даже в Подмосковье. У многих водоканалов значительный износ оборудования — системы очистки, водозаборы, водоводы и прочее имущество надо менять. В отдельных случаях оборудование не менялось с 1940-х годов.

Не так давно был принят федеральный закон № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении». В нем прописаны нормы, которые обязывают муниципальные образования разработать для каждого города свою схему водоснабжения и водоотведения. Так, водоснабжение в городах с большой численностью населения должно быть полностью ав-

томатизировано. Для того чтобы разработать данную схему, нужно провести исследование работы водоканала и определить исходные параметры питьевой воды. После этого задаются показатели качества, которые в среднесрочной перспективе должны быть достигнуты. И для каждого региона они свои в зависимости от качества исходной воды и ее объемов. Методы очистки воды и способы достижения требуемых результатов разные. Например, где-то достаточно будет просто установить новые насосы и заменить сети, а где-то понадобится расширение водозабора. Но в любом случае каждый такой проект требует серьезных финансовых вложений. Как правило, это очень долгосрочные программы. И рискованные: сфера водоснабжения сложна тем, что далеко не все выполняемые мероприятия приводят к финансовой экономии. Но тем не менее государственные и крупные частные банки финансируют системы водоснабжения. Банк Москвы целенаправленно работает в этом направлении уже не первый год. Участие банка в подобных проектах удобно тем, что

банк, выдавая кредит, следит за его возвратом. Это повышает надежность и финансовую устойчивость проводимой реконструкции или модернизации объектов водоснабжения, так как у банков есть ресурсы, позволяющие проводить комплексную оценку проектов и оценивать риск невозврата выданных денежных средств.

Отмечу, что в каждом конкретном случае требуется индивидуальный подход. И наше преимущество как раз в этом: мы понимаем эту отрасль, умеем с ней работать, знаем особенности и проблемные точки каждого региона, где присутствуем, поэтому можем предложить не просто кредитование, а настоящую «программу спасения».

Другой важной проблемой водного комплекса помимо водоснабжения и качества воды является необходимость реконструкции очистных сооружений. Так, в 2014 году заработал закон о промышленных сбросах и предприятия, осуществляющие сброс 200 куб. м сточных вод в месяц, должны к началу следующего года установить системы очистки. Банк Москвы уже давно финансирует подобные проекты. Показательным примером здесь является финансирование строительства очистных сооружений в Приморье. В частности, во Владивостоке благодаря поддержке Банка Москвы сейчас достраивается целевой объект, который остановит слив канализационных отходов в море. С привлечением финансирования Банка Москвы была построена система транспортировки и перекачки канализационных вод (разводящая сеть). Помимо Владивостока в водном комплексе мы давно работаем с предприятиями Москвы и Московской области, сотрудничаем с водоканалом Казани, с предприятиями данной отрасли в Туле, Ижевске, Волгограде, Уфе, Майкопе и других регионах. В части сотрудничества Банка Москвы с российскими водоканалами банк обладает возможностями по реализации проектов по совместному финансированию с привлечением международных финансовых институтов, организации финансирования с использованием механизмов ГЧП, в том числе в рамках концессионных соглашений, осуществлению финансирования инвестиционных программ сроком от пяти лет, кредитованию на пополнение оборотных средств, а также по рефинансированию задолженности предприятий сферы водоснабжения и водоотведения в других банках.

# СВЕТЛЫЙ ПУТЬ

С НЕКОТОРЫХ ПОР ЖИТЕЛИ ТУЛЫ НАБЛЮДАЮТ, КАК БУКВАЛЬНО НА ГЛАЗАХ МЕНЯЕТСЯ ГОРОДСКОЙ ПЕЙЗАЖ. С УЛИЦ ИСЧЕЗЛИ РЖАВЫЕ, УРОДЛИВЫЕ КИОСКИ — НАСЛЕДИЕ 1990-Х, ОБНОВИЛИСЬ АСФАЛТ, ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА, КАРДИНАЛЬНО ИЗМЕНИЛАСЬ ОСВЕЩЕННОСТЬ. ВЗГЛЯНУТЬ НА ГОРОД ПО-НОВОМУ ТУЛЯКАМ ПОЗВОЛИЛА РЕКОНСТРУКЦИЯ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ, КОТОРУЮ ПРОВОДИТ МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ТУЛАГОРСВЕТ» ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКЕ БАНКА МОСКВЫ. СЕРГЕЙ ЖДАКАЕВ

Уличное освещение Тулы обходится городскому бюджету в 160 млн руб. ежегодно. Речь идет о подсветке улиц, дворовых территорий, скверов, магистралей, памятников, указателей, вывесок, рекламных щитов и так далее. Сюда же входят затраты на электроэнергию (ее поставляет Тульская сбытовая компания) и обслуживание сети наружного освещения, которым, собственно, и занимается муниципальное казенное предприятие «Тулагорсвет», обеспечивая освещение тульских улиц с 1948 года.

На балансе предприятия 34,1 тыс. светильников, около 10 тыс. км проводов, более 20 тыс. опор и несколько десятков единиц спецтехники. По словам Павла Исакова, директора МКП «Тулагорсвет», поскольку предприятие живет за счет городского бюджета, лишних денег у него никогда особенно не водилось, финансирование задерживалось, световое хозяйство ветшало, окраины города практически не освещались, а денег на замену пришедших в негодность проводов и опор не было. Чтобы город окончательно не погрузился во тьму, нужны были кардинальные преобразования.

В «Тулагорсвет» приходили производители светотехники, предлагали свои изделия и услуги по реконструкции освещения. Павел Исаков гостей внимательно выслушивал и вежливо отказывал: предложение, мол, интересное, но сейчас нет денег. Вот разбогатеем — приходите.

«Пять лет назад, — вспоминает заместитель господина Исакова Сергей Мишин, — я пришел в «Тулагорсвет» на должность заместителя директора по развитию и экономике и решить эту проблему было поручено мне. Надо было проанализировать существующие активы и найти путь к



РЕКОНСТРУКЦИЯ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ В РАМКАХ Контракта «Тулагорсвета» с Банком Москвы заканчивается в январе 2015 года. Но уже сейчас фонари в Туле стали ярче, улицы — светлее, а расход электроэнергии — меньше

снижению энергозатрат и повышению эффективности светового хозяйства без привлечения дополнительных средств. Задача примерно как у барона Мюнхгаузена: вытаскать себя за волосы из болота неэффективности собственными руками. Я начал с инвентаризации светового хозяйства, и примерно через полгода передо мной в полном объеме открылась довольно плачевная картина: износ основных средств (фонари, опоры, провода) составляет почти 80%. Следствие — постоянные аварии, неоправданные трудозатраты и перерасход электроэнергии, к которому ведут морально и физически устаревшие светильники. Стало яс-

но, что без кардинальной реконструкции хозяйства затраты на ремонт и электроэнергию будут только расти».

Программа модернизации освещения без привлечения дополнительных средств была разработана и представлена городской администрации. Ее главным пунктом стала тотальная замена ртутных ламп на светодиодные. Если провести ее своими силами, подсчитали разработчики, нужно 150 млн руб. Зато каждая лампа позволит сэкономить 160 кВт·ч электроэнергии. Суммарная же экономия составит 6 385 133 кВт·ч в год. В нынешних ценах это 31 млн руб. Кроме того, поскольку планируемый срок службы нового оборудования не меньше десяти лет, значительно снизятся затраты на обслуживание осветительных установок. Таким образом, пришли к выводу в «Тулагорсвете», через пять лет затраты на новые лампы окупятся. А потом будут ежегодно давать чистую прибыль. Оставалось только найти 150 млн руб. С этим планом руководители предприятия и пришли в мэрию.

Заместитель главы администрации Тулы по финансам, экономической и промышленной политике Илья Беспалов программу одобрил, но поскольку нужной требуемой суммы в городском бюджете не оказалось, обратился за поддержкой к кредитным организациям.

Проект был уникальный. Схема, предложенная «Тулагорсветом», до сих пор в России не применялась, и найти кредитора оказалось непросто. В конце концов туляки нашли понимание у Банка Москвы, который поставил во главу угла своей стратегии работу с муниципальными клиентами. Когда программа заемщика была одобрена банком, в «Тулагорсвете» начали подбирать светильники. Изучали рынок, брали образцы ламп у разных производителей и испытывали по несколько месяцев. Параллельно тестированием светового оборудования занимались специалисты Банка Москвы, которые в итоге и определили поставщика. Им стала компания «Инкотекс Лидерлайт» — один из ведущих производителей светотехники в России.

«Особенность этой сделки заключалась в том, что возвратность инвестиций не предусматривала привлечения дополнительных бюджетных средств. Окупаемость проекта осуществлялась в пределах установленного объема бюджетного финансирования МКП «Тулагорсвет» за счет экономии электроэнергии и квалифицированной экспертизы Банком Москвы используемого светотехнического оборудования», — поясняет Максим Кокорин, вице-президент Банка Москвы. Первый пробный транш предприятия получило в июле 2013 года. Основная инвестиционная фаза началась в сентябре.

«Реализации проекта предшествовал тщательный анализ средств освещения как в России, так и за рубежом, — вспоминает Сергей Мишин. — Кроме того, мы искали пути минимизации затрат на внедрение нового оборудования в сеть наружного освещения города. Отработали оптимальную схему и за первый месяц реконструкции заменили 575 ламп. Установили их в центре города, на трассе Олимпийского огня. Света на улицах сразу прибавилось, городской пейзаж преобразился, и это сразу заметили и водители, и пешеходы». Сегодня работы по реконструкции освещения переместились из центра к окраинам, с магистралей во дворы.

«Около 70% кредита мы уже выбрали, — рассказывает Сергей Мишин. — Идем с опережением: около 9 тыс. светильников уже заменили. По графику должны закончить переоснащение в январе 2015-го, но надеемся закончить в конце этого года. Замечаний, претензий со стороны города и кредиторов нет, расчетный график потребления выдерживаем. Уже в этом году экономия составит 11 млн руб.»

«В результате реализации проекта Тула получит экономию средств на оплату электроэнергии в размере 30 млн руб. в год. Объем финансирования относительно небольшой — 150 млн руб., но я полагаю, что такой суммы хватит на аналогичный проект в других городах с населением до 1 млн человек», — говорит Максим Кокорин. ■

## «КРЕДИТ БУДЕТ В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ ВОЗВРАЩЕН»

По словам Ильи Беспалова, заместителя главы города Тулы по финансовой, экономической и промышленной политике, новые уличные фонари высветили большую экономию в тульском бюджете.



Сначала мы хотели провести реконструкцию за счет бюджета. Но пришлось от этого плана отказаться: для бюджета эта сумма неподъемная. Рассматривался вариант с участием частного инвестора. Но инвестиционный контракт привел бы к удорожанию затрат, как минимум, в полтора раза (инвестор же не будет работать без прибыли) и, соответственно, увеличению срока окупаемости проекта. А значит, к дополнительной нагрузке на бюджет. В конце концов все же нашли совместно с Банком Москвы оптимальную схему финансирования, которая позволила избежать и бюджетного заимствования, и дополнительных расходов. Кстати, переговоры по поводу кредита мы вели и с другими банками. Но как только речь заходила о том, что нам нужен кредит без залога имущества (потому что имущество муниципального предприятия «Тулагорсвет» находится в оперативном управлении и заложить его нельзя), нам говорили «нет». Хотя юридически такое решение можно было найти. И в Банке Москвы его нашли. А поскольку субсидиарная ответственность по долгам муниципального казенного предприятия несет городской бюджет, нам дали кредит без залога. Решение юридически вполне корректное: кредит будет в любом случае возвращен.

150 млн руб., которые выделил Банк Москвы, будут выбраны по условиям соглашения до февраля 2015 года. За это время муниципальное предприятие «Тулагорсвет» должно заменить 14 тыс. светильников. Город со своей стороны на весь период инвестирования и возврата кредита сохраняет размеры финансирования с учетом индексации. Экономия, полученная после замены ртутных светильников на светодиодные, пойдет на погашение кредита и процентов по нему. Ко времени окончания кредитного соглашения — а это 2020 год — мы получим экономию в 63%.

Если сейчас на освещение города уходит 10,2 млн кВт, то в 2020 году нам будет хватать 3,7 млн кВт. В текущих ценах годовая экономия составляет 31 млн руб., а к 2020 году с учетом роста цен на электричество дойдет до 50 млн. Эти деньги пойдут на новые проекты по дальнейшему развитию городской инфраструктуры.

Разумеется, нам не могут не импонировать гибкая политика Банка Москвы, конкурентные цены, тесное взаимодействие с региональными властями. С самого начала мы обсуждали с ними несколько проектов. В частности, полную замену трамвайных путей в городе. И эти планы по-прежнему актуальны.

А в перспективе Тула должна стать не просто respectable и удобным для проживания городом, но и туристической Меккой. Если коротко, Тула будет развиваться по трем направлениям: как город инженерной инновационной мысли (условно говоря, «Инженерград»), город науки («Бизнес-вуз») и город-музей («Бизнес-парк»). Конечно, этот план рассчитан на длительную перспективу. И, конечно, его реализация потребует немалых финансовых ресурсов. Вот почему мы рассчитываем на длительное и взаимовыгодное сотрудничество с Банком Москвы.

## ДЕНЬГИ ИЗ БУДУЩЕГО

Василий Волченков, эксперт дирекции по работе с муниципальными проектами Банка Москвы, указывает на то, что в случае с выделением целевой кредитной линии МКП «Тулагорсвет» в размере 150 млн руб. особенность сделки в том, что возвратность инвестиций не предусматривает привлечения дополнительных бюджетных средств.



Окупаемость проекта будет осуществляться в пределах установленного объема бюджетного финансирования МКП «Тулагорсвет» за счет экономии электроэнергии и квалифицированной экспертизы банком используемого светотехнического оборудования. Кредитные средства направлены на реализацию проекта реконструкции уличного освещения в городе Туле. В результате реализации проекта будет достигнута экономия до 160 Вт·ч электроэнергии на одном светильнике с ртутной лампой и до 55 Вт·ч — с натриевой лампой. При этом срок службы нового комплекса оборудования не менее десяти лет, что значительно снизит в дальнейшем затраты на обслуживание осветительных установок. Особенность этой сделки заключается в том, что возвратность инвестиций не предусматривает привлечения дополнительных бюджетных средств, окупаемость проекта будет осуществляться в пределах установленного объема бюджетного финансирования МКП «Тулагорсвет» за счет экономии электроэнергии и квалифицированной экспертизы банком используемого светотехнического оборудования. После возврата вложенных инвестиций прогнозируется снижение расходов бюджета на осуществление уличного освещения на 31,4 млн руб. в год.

# НИ ЖАРКО НИ ХОЛОДНО

## В РАМКАХ КРЕДИТНОЙ ЛИНИИ БАНКА МОСКВЫ В КАЗАНИ ПРОДОЛЖИЛИ УСТАНОВКУ В ЖИЛЫХ ДОМАХ УЗЛОВ АВТОМАТИЧЕСКОГО ПОГОДНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТОПЛЕНИЯ. ЭКОНОМИЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ ИСЧИСЛЯЕТСЯ СОТНЯМИ МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ. ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ПЕРЕОСНАСТИТЬ БОЛЕЕ 40% ЖИЛЫХ КАЗАНСКИХ МНОГОЭТАЖЕК — ВСЕГО В ГОРОДЕ 5274 ДОМА. ОЛЬГА КУДРИНА

В Казани начали устанавливать узлы автоматического погодного регулирования отопления еще в 2010 году. Тогда при софинансировании Сбербанка в многоквартирных домах было подключено 2239 приборов учета и регулирования энергоресурсов. Результат впечатлил: в отопительный сезон 2012–2013, когда такими аппаратами была оснащена четверть городских многоэтажек, потребление тепловой энергии в городе снизилось более чем на 560 тыс. Гкал, экономия составила 673 млн руб.

В начале текущего года муниципалитет Казани объявил о старте трехлетней программы по установке узлов автоматического погодного регулирования отопления, рассчитывая затратить на это из различных источников более 1,26 млрд руб. К настоящему времени в ее рамках уже подключены 707 узлов погодного регулирования в 505 домах. В итоге, по данным мэрии Казани, в домах в общей сложности подключен 1951 узел погодного регулирования центрального отопления. За все время программы предусмотрена установка более 3,7 тыс. узлов в более чем 3 тыс. домов.

Евгений Чекашов, директор МУП «Казанский энергосервисный центр», которое занимается установкой узлов в домах, пояснил, что принцип их работы заключается в регулировании потребления тепла в зависимости от температуры

**УЗЛЫ АВТОМАТИЧЕСКОГО ПОГОДНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТОПЛЕНИЯ ВЫГЛЯДЯТ НЕЗАТЕЙЛИВО (СЛЕВА НАПРАВО: НАРУЖНЫЙ ТЕМПЕРАТУРНЫЙ ДАТЧИК СОЕДИНЕН С АППАРАТУРОЙ В ПОДВАЛЕ). НО ЭКОНОМНОЕ БЛАГОДАРЯ ИМ ТЕПЛО УЖЕ ДАЛО ЭКОНОМИЮ В НЕСКОЛЬКО СОТЕН МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ**



МИХАИЛ СОКОЛОВ



МИХАИЛ СОКОЛОВ

наружного воздуха: «Погодные условия анализируются с помощью устанавливаемых датчиков температуры снаружи и внутри дома, которые передают свои данные в контроллер шкафа управления. Контроллер анализирует показания датчиков и выдает команду на регулирующий клапан в соответствии с заданным графиком». В результате установка «не пропускает теплоноситель в дом» до тех пор, пока средняя температура за окном три дня подряд не составит ниже +8°C.

«В графике системы автоматического погодного регулирования и более высокий предел температуры. Но и оплата за тепловую энергию в этом случае будет выше», — добавляет господин Чекашов.

В Татарстане не без успеха занимаются внедрением технологий с учетом энерго- и ресурсосбережения. С подачи главы Татарстана к решению этих задач подключился датский концерн Danfoss. В начале текущего года его специалисты провели исследование системы тепло- и горячего водоснабжения отдельных районов Казани и предложили пути модернизации городской и квартальных тепловых сетей. В частности, были даны рекомендации по балансировке тепловых сетей, переходу к более эффективным и экономичным системам на основе индивидуальных тепловых пунктов с погодозависимым регулированием, децентрализации системы горячего водоснабжения зданий. Общий потенциал энергосбережения в результате модернизации теплосетей Казани специалисты Danfoss оценили в 19–23%.

От установки 707 узлов в текущем году ожидают экономии еще 356,6 тыс. Гкал, дополнительный экономический эффект оценивается в 427,9 млн руб. в год. Стоимость каждого узла составляет примерно 400 тыс. руб., а вся програм-

ма текущего года — 305 млн руб. Финансировать ее было решено за счет заемных средств. Инвестором на конкурсе, который объявил муниципалитет, был выбран Банк Москвы.

В банке пояснили, что финансовая схема оказалась неслучайной, а источник погашения кредита — надежным. Кредит начали осваивать в августе. Он оплачивается в течение пяти лет равными суммами — около 10 млн руб. в месяц за счет Фонда капремонта, который аккумулирует платежи жильцов: 5 руб. с квадратного метра. Единственной проблемой в банке считают необходимость получения разрешения жильцов тех домов, где будут устанавливаться узлы, на расходование их отчислений на капремонт именно на эти цели. Проблему согласования с населением взял на себя город. В Банке Москвы говорят, что трудоемкость этого процесса вынудила власти отказаться от первоначальной идеи установить в нынешнем году около 2 тыс. погодных регуляторов и довольствоваться в три раза меньшим количеством. Как заявили в мэрии Казани, сейчас работы по оснащению домов погодными регуляторами завершены. Даже от секвестированного проекта экономии ожидают весьма внушительную: сокращение расхода по Казани не менее чем на 20% тепла. ■

### АВТОМАТИЗАЦИЯ УЧЕТА

По мнению ЛЕОНИДА АЛЕКСЕЕВА, специалиста дирекции по работе с муниципальными проектами Банка Москвы, создание «умного» города помогает решить вопросы централизованного управления и автоматизации коммунальных систем, что приводит к экономии ресурсов и разумному учету.



БАНК МОСКВЫ

Если говорить о финансовой составляющей, то сегодня это разовые вложения, и довольно большие. Но они окупаются, пусть и в основном за счет экономии ресурсов. Для банка это долгосрочные проекты со сложной системой возврата инвестиций. Поэтому, чтобы в такой, казалось бы, простой проект, как установка счетчиков на тепло или воду, вошел банк и прокредитовал его, проект должен быть инвестиционно привлекательным. В Банке Москвы, кстати, не ограничиваются установкой водяных счетчиков.

В Казани при нашем участии реализуется проект установки датчиков температурного режима. Это действительно уникальная программа для нашей страны. Во всем городе (а на сегодня охвачено уже более трети города) устанавливаются приборы, автоматически изменяющие показатели отопительной системы в зависимости от температуры на улице. Мы предусмотрели специальный порядок возврата средств — за счет Фонда капитального ремонта Республики Татарстан. Инициатор программы — правительство Республики Татарстан. В своем послании от 26 сентября 2013 года президент Республики Татарстан поставил в том числе задачу повышения энергоэффективности, обозначив при этом, что это задача не только предприятий, а актуальный вопрос для наших муниципальных образований и всех граждан. Во исполнение данного послания в 2014 году Казанский филиал Банка Москвы принял участие в реализации инвестиционного проекта по установке в жилых домах узлов погодного регулирования, профинансировав на эти цели МУП «Казанский энергосервисный центр» на сумму 300 млн руб. сроком на пять лет. Новое оборудование позволит снизить расходы тепловой энергии от 20% до 30%.

Есть еще очень важный и инновационный проект: в Кирове профинансирован проект установки общедомовых приборов учета в многоквартирных домах. Проект реализован в рамках требований закона №261 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности». Установку узлов учета выполнила местная управляющая компания. Вскоре по этим приборам будет производиться автоматизированный съем показаний. Мы детально проработали проект, заказывали экспертизу, отдельно хочется отметить, что УК предоставила нам подписи всех собственников квартир с общего собрания, на котором поднимался вопрос установки электронных приборов учета.

### КИЛОМЕТРЫ ТЕПЛА

В Республике Саха (Якутия) в рамках кредитования Банком Москвы ОАО «Намкоммунтеплоэнерго» был реализован энергоэффективный проект.

Вид деятельности предприятия — обеспечение теплоснабжением и водоснабжением объектов жилого, производственного и социального назначения. Работы в рамках финансирования выполняются в соответствии с Инвестиционной программой коммунального комплекса ОАО «Намкоммунтеплоэнерго» до 2030 года при поддержке государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ. В рамках программы предполагается строительство 34 новых котельных, реконструкция и комплексный ремонт 30 действующих, прокладка и замена 44 км кабельных сетей, а также ряд мероприятий по повышению энергоэффективности. Для реализации данной программы Банком Москвы в настоящее время открыта кредитная линия на 350 млн руб. Общая сумма финансовой потребности в рамках инвестпрограммы — 1800 млн руб. В результате выполнения реконструкции объектов систем теплоснабжения ОАО «Намкоммунтеплоэнерго» в рамках Инвестиционной программы повысятся показатели эффективности: на 20% увеличится коэффициент использования установленной мощности, на 20% снизятся потери в тепловых сетях, удельный расход электрической энергии снизится с 38 кВт•ч/Гкал до 23 кВт•ч/Гкал.

### ЗАКОН МАЛЫХ ЧИСЕЛ

Главный документ, который регламентирует рынок энергоэффективности и энергосервиса, — это закон об энергосбережении №261-ФЗ.

Законом определен предмет энергосервисного договора (осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности), а также величина экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем, и срок, необходимый для достижения окупаемости проекта.

При этом надо отметить, что рынок энергосервиса в нашей стране пока находится на начальной стадии формирования — основные проекты направлены на экономию электричества, утепление домов в рамках капитального ремонта и т. п. К нам в день обращаются за кредитами несколько энергосервисных компаний, все имущество которых это столы, стулья и два компьютера. Подавляющее большинство компаний, позиционирующих себя как энергосервисные, не соответствуют минимальным требованиям банков для кредитования: у них незначительный объем собственных средств для организации проектов, непрозрачность деятельности, отсутствие дополнительного обеспечения и так далее. Для выхода на этот рынок крупные банки начинают создавать собственные энергосервисные компании или действуют совместно с международными компаниями, являющимися лидерами отрасли. Когда у банка есть собственная компания, то он имеет возможность в гораздо большей степени контролировать риски проектов, отбирать надежных контрагентов для заключения энергосервисных контрактов. Банк Москвы рассматривает этот вопрос. Но, как показывает опыт, проекты можно запускать и без энергосервисных компаний.

Мероприятия энергосервисной программы предприятия ЖКХ (на примере реализуемых Банком Москвы проектов) можно разделить на три группы.

Первая — малозатратные быстроокупаемые сделки, которые включают в себя финансирование внедрения автоматизированных систем учета и контроля ресурсов, диспетчеризации и автоматизации котельных, перехода на автономный режим работы, замены старых котлов на современные, гидравлической наладки сетей, утепления сетей.

Следующие группы требуют долгосрочного банковского финансирования. Это так называемые среднесрочно окупаемые проекты: строительство малых котельных, внедрение когенерационных технологий, замена теплосетей на энергоэффективные совместно с прокладкой сетей водоснабжения, внедрение биллинговой системы управления сбытом.

Третья группа — долгосрочные, с длительным сроком окупаемости сделки по строительству крупных котельных, модернизация систем водоснабжения и водоотведения, модернизация и автоматизация систем энергообеспечения.

# КАРТА ПРОЕКТОВ БАНКА МОСКВЫ

ОТ САДИКА ДО СТАДИОНА — КОМАНДА, РАБОТАЮЩАЯ С МУНИЦИПАЛЬНЫМ БИЗНЕСОМ И ВЛАСТЯМИ БАНКА МОСКВЫ, УСПЕШНО УЧАСТВУЕТ В ПРОЕКТАХ САМОГО РАЗНОГО МАСШТАБА. НА СЕГОДНЯ У БАНКА НАКОПЛЕН БОЛЬШОЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ И СФОРМИРОВАНО ГЛУБОКОЕ ПОНИМАНИЕ ПРОБЛЕМ И ПОТРЕБНОСТЕЙ КАК КОМПАНИЙ РЕАЛЬНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ, ТАК И РЕГИОНАЛЬНЫХ И ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ. ИМЕННО ПОЭТОМУ ВСЕ БОЛЬШЕ РЕГИОНОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ САМЫХ РАЗНЫХ ПРОГРАММ ВЫБИРАЮТ В ПАРТНЕРЫ БАНК МОСКВЫ



## ПОЧЕМУ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БИЗНЕС И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ ВЫБИРАЮТ БАНК МОСКВЫ



### ВНУШИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ

Реализованные проекты во всех сферах муниципального бизнеса. Успешный опыт сотрудничества как с ГУПами / МУПами, так и с частными предприятиями, которые работают в сферах водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, городского освещения, общественного транспорта и т. д. Активное участие экспертов Банка Москвы в рабочих группах при органах власти



### НАЛИЧИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ САМЫХ СЛОЖНЫХ ПРОЕКТОВ

Специализированное подразделение по работе с муниципальными проектами. Участие в капитале и тесное взаимодействие с Единой электронной торговой площадкой, что позволяет предлагать уникальные продукты на рынке (кредиты по скоринговой технологии для участия в торгах, реестры банковских гарантий и проч.)



### ШИРОКАЯ ЛИНЕЙКА БАНКОВСКИХ ПРОДУКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ДЕПОЗИТНЫЕ ПРОДУКТЫ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОХОДА, УДОБНЫЕ ПРОДУКТЫ И СЕРВИСЫ РАСЧЕТНО-КАССОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

## 29 регионов присутствия

РЕГИОНАЛЬНАЯ СЕТЬ ОТДЕЛЕНИЙ БАНКА МОСКВЫ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, НАСЧИТЫВАЕТ БОЛЕЕ 160 ОФИСОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ. НО ГЕОГРАФИЯ ПРОЕКТОВ БАНКА ЗНАЧИТЕЛЬНО ШИРЕ: ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОМАНДА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С МУНИЦИПАЛЬНЫМ БИЗНЕСОМ БЛАГОДАРЯ ОТЛАЖЕННЫМ ПРОЦЕССАМ МОЖЕТ КООРДИНИРОВАТЬ ВСЕ ЭТАПЫ УДАЛЕННО

**12,3** трлн руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, КОТОРЫЙ РФ ПЛАНИРУЕТ ВЛОЖИТЬ В ТРАНСПОРТНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ ДО 2020 ГОДА



**> 4** трлн руб.

ЕЖЕГОДНЫЙ ОБОРОТ ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖКХ



**9** трлн руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ДОВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДО НОРМАТИВНОГО СОСТОЯНИЯ, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ



# КОММЕРСАНТЪ

**BUSINESS GUIDE** ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**



СДЕЛАНО  
В БАНКЕ  
МОСКВЫ

# Надежный банк – надежные расчеты

Удобный и выгодный бизнес  
с Банком Москвы



реклама

## Меняем ваше представление о расчетно-кассовом обслуживании

- Круглосуточные внутрибанковские платежи
- SMS-информирование по счету
- Корпоративные карты

[www.bm.ru](http://www.bm.ru)

8 (800) **200-23-26**



**Банк Москвы**

Вместе с вами

ОАО «Банк Москвы»  
ул. Рождественка, д. 8/15, стр. 3, г. Москва, 107996  
Генеральная лицензия Банка России № 2748 от 10.08.2012



Группа ВТБ