

Почему банки не хотят давать кредиты гражданам на ремонт многоквартирных домов

Банки не могут предложить им привлекательный кредитный продукт – он получается дорогим

03 сентября 22:48

Екатерина Меледина

/ Ведомости

Прослушать этот материал



Московская региональная программа капитального ремонта рассчитана до 2044 г. В 2018 г. планируется начать работы по ремонту многоквартирных домов. Холявчук Светлана / PhotoPress

О том, чтобы жители могли брать кредиты на капитальный ремонт, эксперты заговорили еще в 2005 г., как только был принят новый Жилищный кодекс (ЖК) РФ. В ст. 44 ЖК (п. 1.2 ч. 2), посвященной общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме сказано, что собрание может принять такое решение. Но для этого нужно, чтобы у дома был открыт специальный счет, куда поступают взносы на капитальный ремонт.

Нужда в кредите возникает, когда жители понимают, что для выполнения неотложные работы, на накопленных на спецсчете средств не хватает. «Или когда в региональной программе точно определен срок ремонта, – добавляет Ирина Генцлер, директор направления «Жилищное хозяйство» фонда «Институт экономики города» (ИЭГ). – Если собственники в установленный срок работы не проведут, потому что им не хватило денег, то им грозит потеря специального счета и перевод в систему «общего котла», к региональному оператору. Если люди хотят сохранить спецсчет, то им обязательно нужно изыскать дополнительные деньги». Эксперт считает, что, например, наиболее остро сейчас стоит вопрос с заменами лифтов. Если срок эксплуатации лифта истек, его остановят, а собственникам грозит перевод в «общий котел».

Где деньги взять?

Единственный банк, который последовательно занимается кредитованием капитальных ремонтов, – «Центр-инвест», работающий в Ростовской области, с филиалами в других регионах, в том числе и в Москве. Как сообщил Александр Долганов, директор представительства ПАО «КБ «Центр-инвест» в Москве, банк с 2012 г. финансирует капитальные ремонты многоквартирных домов, в которых владельцем специального счета является ТСЖ/ЖСК, по собственной программе кредитования, всего за время ее действия выдал 115 кредитов на общую сумму 169 млн руб. «Условия предусматривают открытие кредитной линии на срок до пяти лет по ставке 11% годовых. Заемщики дополнительно не несут расходы. Собственники жилья платят ежемесячно по

кредиту практически те же самые деньги, что и отчисления в фонд содействия капремонту», – говорит Долганов. Кредитами воспользовались клиенты банка из Ростовской и Волгоградской областей, Москвы и Краснодарского края. Так, этим летом первый кредит сроком на три года получило ТСЖ «Надежда» в Москве (Очаковское шоссе) – для капитального ремонта фасада и выборочного ремонта кровли.

«Другие финансово-кредитные учреждения России пока проявляют сдержанный интерес к этому виду кредитования», – говорит Долганов.

Как это было в Ростовской области

Дом по адресу: Обухова, 43а, в городе Зверево Ростовской области – классическая небольшая пятиэтажка на 90 квартир. До того как жители решили образовать товарищество собственников жилья, дом, по словам Ирины Паламаренко, председателя ТСЖ «Обухова, 43а», был «в убитом состоянии, развалина, а не дом». Часть работ (заменяли все инженерные системы, поставили домовые счетчики) удалось сделать за счет повышения тарифа на содержание общего имущества и текущий ремонт. Но нужно было привести в порядок обветшавший цоколь, провести капремонт межпанельных швов (в разрушенные швы можно было просунуть руку), отремонтировать крыльца, тротуары перед подъездами, отмостку (на ее месте росла трава и подвал регулярно затапливало). Средств на специальном счете не хватало – там было примерно 250 000 руб.

Программа «Центр-инвеста» привлекла ТСЖ тем, что банк не требовал в залог имущество ТСЖ – у скромной пятиэтажки его и не было, – и умеренной ставкой. Другие банки, к которым обращалась Паламаренко, предлагали дать денег в долг минимум под 22% (только у «Возрождения» ставка была более или менее приемлемой – 14% годовых) и очень интересовались имуществом, которое могло бы послужить обеспечением кредита. В 2015-м банк дал товариществу в кредит на пять лет 900 000 руб. под те средства, которые собственники собирали на капитальный ремонт на специальном счете. Теперь ТСЖ расплачивается с «Центр-инвестом» за счет взносов на капремонт. «Даже не пришлось поднимать тариф: как люди платили минимальный размер взносов, установленный правительством Ростовской области, так и платят», – говорит Паламаренко. Есть все шансы справиться досрочно. Долг уже был бы погашен, если бы товарищество не решило поставить пластиковые окна в подъездах, а эта работа стоила около 200 000 руб.

Соседнему с ТСЖ «Обухова, 43а» дому, где Ирина работает управляющим ТСЖ по договору, удалось не только взять кредит, но и попасть в программу Фонда содействия реформированию ЖКХ, которая предусматривала возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом. Фонд должен возместить дому 204 000 руб. «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в прошлом году осуществлял программу по поддержке капитального ремонта, в том числе с привлечением кредитных средств. Фонд давал субсидию на оплату процентов по этому кредиту, равную ставке ЦБ. Скажем, если кредит выдавался под 12% годовых, а ставка ЦБ была 9%, то она и компенсировалась и собственники практически оплачивали разницу», – комментирует Генцлер.

Лифтовая программа в Удмуртии

Программой Фонда по субсидированию ставки успели воспользоваться и в Удмуртии. Там кредиты получали управляющие организации (УО), (а в Ростовской области – ТСЖ). Так, [Промсвязьбанк](#) выдал кредиты четырем УО для замены лифтов в 14 домах.

«Поскольку взносы в Удмуртии были не самые высокие – на уровне 6–7 руб., а банк соглашался дать кредиты на срок 5–6 лет, то за счет таких взносов невозможно было погасить кредит. Поэтому в Удмуртии власти приняли решение о выделении домам, которые вошли в эту программу, целевой субсидии в размере 50% от стоимости работ, остальная часть оплачивалась за счет накоплений и кредита. За субсидированием процентной ставки по такому привлеченному кредиту Удмуртия и обращалась в Фонд содействия реформирования ЖКХ», – комментирует Генцлер. Например, по официальной информации правительства Удмуртии, [Промсвязьбанк](#) предоставил собственникам квартир в ижевской многоэтажке (ул. Т. Барамзиной, 2) кредит в 1,9 млн руб. Всего на замену четырех лифтов требовалось более 6 млн руб. Из них 2,5 млн компенсировал бюджет Удмуртии и 640 000 руб. – бюджет Ижевска. Еще 1,2 млн руб. жильцы накопили на спецсчете.

Программа Фонда ЖКХ по субсидированию ставки была рассчитана на год. «Кто успел в нее попасть, тот и получил. В этом году (на момент публикации. – «Ведомости») пока еще не было постановления, продлевающего такие меры поддержки. Хотя появилось много желающих», – говорит Генцлер.

И еще один немаловажный момент. Жители возвращают деньги банку за счет ежемесячных взносов на спецсчет. В Москве, где высокий взнос (17 руб. за 1 кв. м), нет необходимости увеличивать его дополнительно. «В Удмуртии размер взноса небольшой, и банк, оценивая возможности предоставления кредита на смену лифта, посчитал, насколько нужно увеличить взнос. Например, с 7 до 9 или 11 руб. за метр. Если собственники принимают решение о таком взносе на собрании, они получают кредит. В Удмуртии эти

Банки видят одни риски

Чтобы подобные программы пошли в народ, банкам необходимо специальное регулирование – они помимо жилищного законодательства в первую очередь руководствуются законодательством Центробанка, своего регулятора. И в настоящее время с учетом всех рисков не могут предложить людям привлекательный продукт – он получается дорогим.

Как объясняет Генцлер, по российскому законодательству за кредитом может обратиться или физическое, или юридическое лицо. В случае с кредитом на капремонт обращаться в банк должен весь коллектив собственников помещений – а это и не юридическое, и не одно физическое лицо. Но вопрос о том, что кредит может взять сообщество собственников, банковским законодательством не урегулирован.

На деле получается, что в банк за кредитом обращается юрлицо (УО или ТСЖ), но за ним стоят собственники, которые платят взносы на спецсчет. «Цепочка получения кредита через агента в настоящее время довольно сложна. Возникают вопросы: кто отвечает за возврат долга, как оценить платежеспособность заемщика? По сути дела, банк видит и оценивает только юридическое лицо, которое к нему пришло, – ТСЖ или УО. Но ведь это не имеет прямого отношения к кредиту», – рассуждает Генцлер.

Получая кредит, УО принимает на себя риск. Однако отношения между собственниками и УО могут быть прекращены в любой момент, так что брать на себя риск за этот кредит не в интересах бизнеса. С точки зрения банка ТСЖ несколько более надежная сторона в кредитном договоре, чем УО, его сложнее отодвинуть от управления домом. Но если оценивать товарищество как заемщика, то у него практически нет своего имущества, мало средств. Получается, что банк видит одни риски.

Да и мало какому «управдому» захочется быть ответственным за чьи-то долги. По мнению Юрия Кочеткова, председателя ассоциации управляющих организаций «Бурмистр», из-за того что стороной кредитного договора выступают не собственники помещений в многоквартирном доме, все претензии по соблюдению графика платежей банк будет предъявлять заемщику, в роли которого выступает УО или ТСЖ. И может обратиться взыскание на деньги, находящиеся на специальном счете. Если на спецсчете денег недостаточно, то действующее законодательство не запрещает банку обратиться взыскание и на имущество заемщика. «Значит, при плохой платежной дисциплине собственников помещений расплачиваться за ремонт придется управляющей компании или ТСЖ», – резюмирует Кочетков.

Институт экономики города подготовил проект изменений в Жилищный кодекс, который некоторым образом смягчал бы эти риски. По словам Генцлера, идея проекта заключается в том, чтобы определить: если решение о привлечении кредита принимают собственники на общем собрании и собираются возвращать за счет взносов за капремонт, то это кредит всех собственников помещений и ответственность за его возврат должна лежать на них самих. Фактически свои обязательства по кредитному договору каждый собственник исполняет, просто уплачивая свои обязательные взносы, говорит Генцлер.

Долганов согласен с тем, что подобная инициатива сделает отношения по поводу кредитования капремонтов понятными для всех участников. А Кочетков видит проблему в том, что у банков, которые работают с такими кредитами, «на порядок вырастут затраты на взыскание задолженности с отдельного неплательщика».

Председатель правления Союза жилищных организаций России Константин Крохин вообще не верит в то, что кредитование капитальных ремонтов будет подхвачено банками и станет популярно у граждан. Банкам необходимо серьезное обеспечение – залог в виде общего имущества дома. Без залога «ни один нормальный банк кредит не даст», считает эксперт (как рассказала Генцлер, самые первые кредиты на капремонты тоже выдавались под залог имущества). Подавляющее большинство жителей, по мнению Крохина, не заинтересованы в получении денег на подобных условиях. У людей сегодня нет мотивации, они лучше будут писать жалобы, подавать в суд, требовать, чтобы государство им сделало капитальный ремонт, уверен он. И люди не очень-то и виноваты – по мнению эксперта, собственник в России практически отстранен от управления домом, а система ЖКХ «заточена на освоение государственных денег».

Чужой опыт

В качестве положительного примера Крохин приводит опыт Южной Европы – Италии, Испании, Франции – и частично Германии, откуда в России практически списали модель кондоминиума: ТСЖ. Там принимаются госпрограммы поддержки энергоэффективности (понятие «капитальный ремонт» ушло в прошлое). Дома, построенные 50–60 лет назад, необходимо довести до этих современных требований: поменять коммуникации и улучшить их теплоизоляционные свойства. Собственники решают на общем собрании воспользоваться этой помощью и получают по такой госпрограмме кредит или субсидию под низкий процент. «Эти деньги люди возвращают в течение 10–20–30 лет, долги включаются в квартирную плату», – говорит эксперт.

Генцлер приводит похожий пример, но из практики Восточной Европы – Эстонии. Страна проводила программу поддержки комплексного ремонта, направленного на повышение энергоэффективности. Если энергоэффективность повышалась на три класса, это позволяло взять кредит до 20 лет под субсидируемую ставку и еще субсидию – до 35% от стоимости ремонта. Поскольку в Европе были более дешевые деньги, кредиты предоставлялись под 4% годовых. Когда кредиты подорожали, было принято решение, что ставка по этим займам должна быть ниже, чем по другим рыночным продуктам.

Кстати, прошлогодний проект по субсидированию ставки российского Фонда ЖКХ тоже учитывал, как собственники, затеявшие ремонт, позаботятся об энергоэффективности. Так что программа энергоэффективности есть и у нас, но все, как водится, сложнее. «Если субъект РФ принимает программу энергоэффективности, то государственная поддержка будет – на региональном или муниципальном уровне», – говорит Генцлер. На самом деле, считает эксперт, затраты государства на меры поддержки собственников

невелики. Регионы с помощью муниципалитетов за счет собственных бюджетов вполне могли бы такую помощь оказывать независимо от федеральных денег. Однако каждый регион оценивает свои ресурсы и сам решает, куда их потратить. Сейчас приоритетный проект – это благоустройство городской среды, и бюджетные деньги будут направляться туда.

Россия хоть и с опозданием, но пытается следовать мировому опыту. Придется ломать при этом привычный менталитет, бороться с давлением государства, переписывать законы и договариваться с банками. В конце концов, 20 лет назад и ипотеке предрекали провал, а сегодня ипотечные кредиты – привычное дело.