

Кредитование капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в МКД



Кредитование капитального ремонта

- 1) Возможность провести ремонт «здесь и сейчас» и не ждать, когда накопится необходимая сумма;
- 2) Возможность профинансировать работы в объёме большем, чем накоплено на специальном счете;
- 3) Защита накопленных средств от инфляции;
- 4) Не требуется дополнительных взносов собственников МКД, так как основным источником погашения кредита являются ежемесячные взносы на капитальный ремонт.
- 5) Для субъекта РФ практическая реализация данного направления будет способствовать выполнению задач, определенных Стратегией развития ЖКХ до 2020 года.
- 6) Практическая реализация этого направления основана на наличии готового кредитного продукта банка «Центр-инвест».

Финансирование капитального ремонта в многоквартирных домах с привлечением кредита

1. Привлечение кредита на проведение капитального ремонта в МКД возможно в банке отличном от банка-держателя специального счета.
2. ТСЖ/ЖСК/УК вправе выбрать банк-кредитор исходя из наиболее приемлемых условий кредита.

Финансирование капитального ремонта в многоквартирных домах с привлечением кредита



Финансирование капитального ремонта/ЭЭ мероприятий с привлечением банковского кредита: «За» и «Против»

Банковский кредит

За

- Не требует накопления средств в течение длительного периода времени
- Позволяет осуществить все необходимые работы «здесь и сейчас»
- Возможность погашения кредита из сэкономленных средств в результате ресурсосбережения
- Нивелирование роста тарифов на коммунальные услуги
- Можно выплачивать за счет взносов на кап. ремонт (спец. счет)

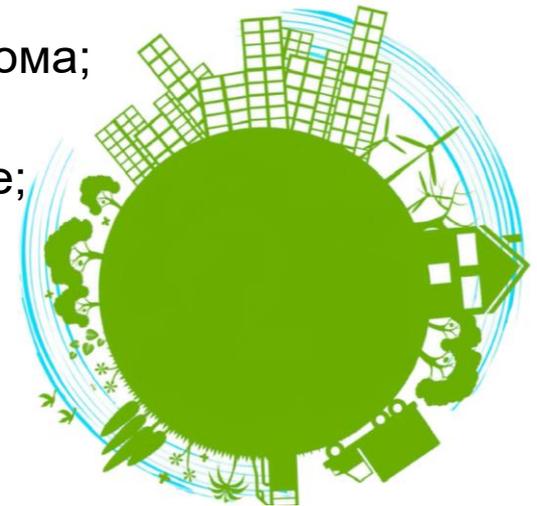
Против

- **Ограниченность предложений специализированных банковских продуктов**
- **Отсутствие у ТСЖ/ЖСК/УК опыта по привлечению и обслуживанию банковских кредитов**
- **Ограниченность механизмов государственной поддержки**

Сценарий финансирования капитального ремонта/ЭЭ мероприятий с помощью банковского кредита

Мотивация собственников помещений в МКД для энергоэффективного капремонта

- 1) Снижение затрат собственников МКД на оплату коммунальных услуг;
- 2) Снижение затрат собственников МКД на текущий и капитальный ремонт дома;
- 3) Государственная поддержка на возмещение части расходов на ЭЭ мероприятия, проведенные в 2021 году;
- 4) Продление сроков безаварийной эксплуатации дома;
- 5) Повышение уровня комфорта проживания в доме;
- 6) Повышение рыночной стоимости квартир.



ПРИМЕР: Характеристики многоквартирного дома (МКД)

- Месторасположение здания:
г. Ростов-на-Дону
 - Год постройки: 1999
 - Количество этажей: 10
 - Количество подъездов: 5
 - Количество квартир: 200
 - Количество жителей: 466
-
- Материал стен: Панель
 - Общая площадь здания: 13 681 м²
 - Отапливаемая площадь здания: 10 978 м²
 - Общая площадь жилых помещений: 10 978 м²
 - Площадь ограждающих конструкций здания: 9 831 м²



ПРИМЕР: Пакет мероприятий по повышению энергоэффективности МКД (по итогам энергетического обследования)

Срок окупаемости (года)



«Пакет А» со сроком окупаемости до 5 лет

«ПАКЕТ А»

1. Установка балансировочных вентилей на главных отпусках трубопроводах системы отопления
2. Замена элеваторного узла на автоматизированный узел управления системой отопления
3. Установка теплоотражающей пленки в МОП
4. Капитальный ремонт системы ХВС по стоякам
5. Поиск и ремонт сантехники с утечками
6. Замена ламп накаливания в МОП и в наружном освещении на энергосберегающие
7. Установка регулятора температуры в системе ГВС и датчика температуры



Всего затрат: 3 365 364 руб.
Ожидаемая годовая экономия : 1 294 224 руб.



ПРИМЕР: Основные параметры кредита и расчет ежемесячного платежа ТСЖ/УК по кредиту

Общая стоимость «Пакета А»	3 365 364 руб.	
Первоначальный взнос	0 рублей	
Размер кредита	3 365 364 руб.	
Срок кредита	5 лет	
Процентная ставка	11 % в год	

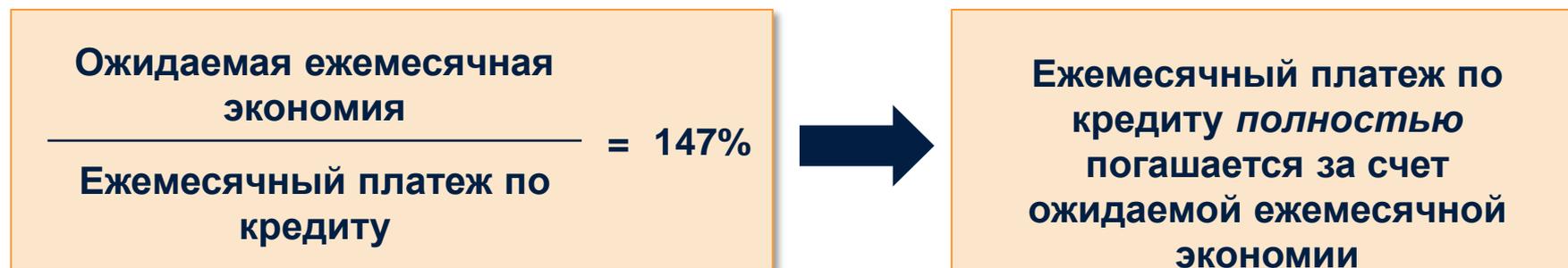
Ежемесячный платеж по кредиту:*

- 73 171 рублей, или
- 5.34 рублей/м²

*Аннуитетный, самоамортизирующийся кредит, ежемесячный платеж по которому включает как проценты, так и основной долг по кредиту.

Расчет потенциальной экономии денежных средств собственников в результате реализации ЭЭ мероприятий

Ожидаемая ежемесячная экономия <ul style="list-style-type: none">▪ 107 852 рублей, или▪ 7.88 рублей/м²	–	Ежемесячный платеж по кредиту <ul style="list-style-type: none">▪ 73 171 рублей, или▪ 5.34 рублей/м²	=	Ожидаемый остаток <ul style="list-style-type: none">▪ 28 671 рублей, или▪ 2.54 рублей/м²
---	---	---	---	---



Расчет потенциальной экономии денежных средств собственников в результате реализации ЭЭ мероприятий (продолжение)

