

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В ЗАМЕНУ ЛИФТОВ

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В РЕГИОНАЛЬНЫЕ
И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ АДРЕСНЫЕ ПРОГРАММЫ
ЗАМЕНЫ ЛИФТОВ В МКД



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

РОССИЙСКОЕ
ЛИФТОВОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ



Лифтовая Инвестиционная Компания

Одной из основных проблем жилищного хозяйства, связанной с обеспечением безопасности и жизнедеятельности граждан РФ, является состояние лифтов в жилых многоквартирных домах. В настоящее время, по оценке Ростехнадзора, в жилом фонде Российской Федерации эксплуатируется около 430 000 лифтов, из них более 35% лифтов выработали свой ресурс и не соответствуют требованиям безопасности, пожарозащищенности, энергосбережения, не обеспечивая доступность для инвалидов и маломобильных групп граждан.



*Генеральный директор НП «РЛО» Чернышов С.А.
Заместитель председателя Комитета по
предпринимательству в сфере ЖКХ Торгово-
промышленной палаты Российской Федерации*

Вступление в силу с 14 октября 2010 года Технического регламента о безопасности лифтов, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2009 г. № 782, вводит требование в течение 5 лет (2011-2015 гг.) провести экспертизу, заменить, модернизировать или вывести из эксплуатации в жилом фонде РФ более 150 000 лифтов, отработавших нормативный срок службы.

При этом, в домах с отработавшими срок службы лифтами (более 25 лет), проживает большое число малобеспеченных собственников квартир, пенсионеров, для которых самостоятельное решение проблемы восстановления или замены лифта (самого дорогостоящего вида общего имущества) в существующих экономических условиях невозможно. Проблема старых лифтов может быть решена только при бюджетном финансировании с софинансированием за счет собственников квартир.

С 2007 года проблема старых лифтов решалась государством за счет средств, выделяемых ГК-Фондом ЖКХ в рамках №185-ФЗ на капитальный ремонт МКД. По результатам деятельности Фонда ЖКХ в 2009-2010 году в рамках капитальных ремонтов жилых многоквартирных домов проведена замена и модернизация более 15 000 лифтов в большинстве субъектов РФ. Однако, несмотря на значительные цифры, их удельный вес в лифтовом парке, отработавшем нормативный срок службы, составляет менее 6 %, и практически лишь компенсирует ежегодный прирост старых лифтов.

С 2011 года финансирование через Фонд ЖКХ капитального ремонта МКД и замены лифтов резко сокращается, в связи с освоением выделенных Фонду средств.

Более 1000 предприятий лифтовой отрасли также напрямую зависят от планового финансирования замены и модернизации лифтов в жилом фонде РФ. С начала 2011 года специализированные лифтовые организации и отечественные лифтостроительные заводы, инвестировавшие собственные средства в производство современных энергосберегающих лифтов не загружены, их потенциал используется всего на 50%.

В этой ситуации НП «Российское лифтовое объединение» при поддержке Минрегиона РФ, Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ и Национального союза лифтовых СРО разработало схемы привлечения частных инвестиций в сферу жилищного хозяйства и кредитования УК, ТСЖ, ЖСК в размере до 50% от стоимости замены лифта с посильной оплатой в течение 5 лет за счет целевых ежемесячных платежей собственников помещений МКД.

ПЕРСПЕКТИВА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЗАМЕНЫ ИЗНОШЕННЫХ ЛИФТОВ

Из всех возможных мер поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, в России до настоящего времени был использован только один механизм – предоставление собственникам жилья субсидий за счет средств сформированного государством Фонда – ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

По факту завершения деятельности Фонда, остро встает необходимость коренных изменений в поддержке жилищной сферы, а именно – развитие рыночных механизмов, привлечение частных инвестиций и дальнейшее повышение эффективности управления жилым фондом.

На сегодняшний момент, принимая во внимание политику высшего руководства России, заявления представителей государственных органов, а также принятую концепцию развития жилищного хозяйства до 2020 года, модернизация должна осуществляться преимущественно за счет привлечения средств частных инвесторов и собственников при минимальных объемах бюджетных субсидий.

Среди предлагаемых механизмов рассматриваются следующие основополагающие идеи:

Механизм Государственно-частного партнерства (концессии). Реализация данного механизма направлена в первую очередь для модернизации коммунальной инфраструктуры на платной и возвратной основе.

Механизм аккумулирования средств граждан (региональные фонды). Механизм предполагает управление накопительными счетами собственников в региональных фондах с возможностью привлечения кредитных ресурсов под гарантии фонда для проведения капитального ремонта.

Обеспечение доступных кредитов на ремонт и модернизацию многоквартирных домов. Предполагает создание механизмов по снижению кредитных рисков кредитно-финансовых организаций в инвестиционных проектах модернизации жилищного фонда.

Роль государственной поддержки сводится исключительно к запуску рыночных механизмов, созданию благоприятного инвестиционного климата, внесению необходимых изменений нормативно-правовой базы и компенсации процентных ставок при реализации отдельных проектов.

Принимая во внимание, что:

- Исправность лифтового оборудования непосредственно связана с безопасностью жителей;
- Невозможно использование лифтов в качестве объекта предпринимательской деятельности;
- Отсутствие законодательных актов для системного решения проблемы;
- Невозможно полноценное субсидирование замены лифтов за счет средств Федерального Бюджета;
- Средства на замену лифтов могут быть предоставлены только на платной и возвратной основе;
- Существенное увеличение финансовой нагрузки на собственников жилья не допустимо;

Единственным механизмом финансирования замены изношенного лифтового оборудования в настоящее время может быть только система кредитование собственников жилья.

Системная проблема использования кредитных ресурсов для капитального ремонта домов заключается в практической сложности в предоставлении дешевых и долгосрочных кредитов объединениям собственников жилья.

В свою очередь, крупнейшие лифтостроительные предприятия России (члены НП «Российское Лифтовое Объединение»), заинтересованные в поддержке лифтового рынка и загрузки производственных мощностей, готовы принимать на себя возникающие риски и компенсировать дополнительные затраты и проценты, связанные с привлекаемыми кредитами собственниками жилья.

Для привлечения частных инвестиций, НП «Российское Лифтовое Объединение» и «Национальный Союз Лифтовых Саморегулируемых Организаций» организовали деятельность **ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания»** (адрес – г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А стр.3, тел. (495) 969-25-52, Генеральный директор – Александров А.Б.) с необходимым финансовым обеспечением.

Суть инвестиционного предложения заключается в паритетном финансировании затрат на замену изношенного лифтового оборудования со стороны государства, так и со стороны Инвестора, представляющего интересы лифтостроительных предприятий России. Затраты Инвестора компенсируются в течении 5 лет без уплаты процентов.

Запланированный объем частных инвестиций для софинансирования адресных региональных и муниципальных программ по замене лифтов на 2011-2012 годы составит 7,5 млрд. руб.

Цель деятельности Лифтовой Инвестиционной Компании:

1. Оказание содействия в реализации адресных региональных программ по замене и модернизации лифтов, отработавших нормативный срок службы;
2. Оказание финансовой помощи собственникам многоквартирных домов при замене устаревшего лифтового оборудования, непригодного к дальнейшей эксплуатации;
3. Обеспечение устойчивого развития российского лифтового рынка, поддержка отечественных производителей лифтового оборудования, создание новых рабочих мест;
4. Разработка и внедрение механизмов государственно-частного партнерства в лифтовом хозяйстве жилого фонда, создание благоприятного инвестиционного климата.

Направления деятельности Лифтовой Инвестиционной Компании:

1. Участие в разработке и реализации инвестиционных программ замены лифтового оборудования, выработавшего свой нормативный срок службы;
2. Привлечение к реализации инвестиционных программ частных инвесторов и кредитно-финансовых учреждений;

Предлагаемая поддержка системы кредитования объединений собственников жилья необходима в первую очередь для того, чтобы дать возможность банкам на собственном опыте работы с товариществами оценить риски таких кредитов и получить необходимый опыт для массового распространения нового кредитного продукта, связанного с предоставлением кредитов на капитальный ремонт домов.



ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания», учитывая существующую социально-экономическую проблему необходимости замены в многоквартирных домах огромного парка лифтов, непригодных к эксплуатации, в соответствии с требованиями Технического регламента о безопасности лифтов, готова выступить инвестором для реализации адресных региональных программ по замене и модернизации лифтов, отработавших нормативный срок службы.

Участие Лифтовой Инвестиционной Компании в реализации инвестиционных проектов:

- ▶ Предоставление долгосрочных беспроцентных займов на возвратной основе;
- ▶ Осуществление лизинговых операций;
- ▶ Выдача гарантий и поручительств;
- ▶ Участие в уставных капиталах хозяйственных обществ;
- ▶ Финансирование на возвратной основе в иных формах.

Лифтовая Инвестиционная Компания осуществляет финансирование инвестиционных проектов, отвечающих следующим критериям:

Размер инвестирования – 25-50% стоимости проекта;
Срок инвестирования – до 5 лет;
График возврата инвестиций – равномерными долями.

Оставшийся объем необходимых средств может быть сформирован за счет региональных и местных бюджетов, а также средств, представляемых Фондом ЖКХ в рамках реализации 185-ФЗ.

Условия предоставления инвестиционных средств:

- Использование современного энергоэффективного лифтового оборудования отечественного производства;
- Выполнение работ уполномоченными специализированными организациями с соблюдением требований к составу, качеству и безопасности работ;

Порядок предоставления инвестиционных средств:

Лифтовая Инвестиционная Компания предоставляет гарантии, поручительства, обеспечение, компенсацию издержек и заемные средства кредитно-финансовым учреждениям, лизинговым компаниям, или иным юридическим лицам, осуществляющим непосредственное оказание соответствующих финансовых услуг собственникам жилья, в рамках реализации инвестиционных программ замены лифтового оборудования.

ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания»
г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50А стр.3
тел. (495) 969-25-52

Генеральный директор Александров Алексей Борисович

ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания» предоставляет необходимые гарантии, поручительство, обеспечение, компенсацию процентов кредитно-финансовому учреждению (Банку), осуществляющему непосредственное кредитование управляющих компаний. Уполномоченный банк предоставляется инвестиционной компанией, но также могут быть задействованы и региональные банки.

Пример использования инвестиционных средств в рамках реализации 185-ФЗ:

Субъект РФ принимает решение о реализации региональной адресной программы, направленной на замену лифтов, отработавших нормативный срок службы, с долей софинансирования собственниками жилья в размере 25% за счет предоставления им беспроцентного пятилетнего кредита в рамках привлеченных Субъектом РФ частных инвестиций ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания».



К участию в региональной адресной программе допускаются многоквартирные дома, собственники помещений которых, на общем собрании приняли решение о софинансировании работ по замене лифтового оборудования в размере 25 процентов в течение 5-лет, за счет предоставленного инвестиционного кредита.

Уполномоченный Банк, под гарантии ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания», заключает с управляющей компанией (УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК) договор на предоставление управляющей организации кредита в размере 25 процентов от стоимости оборудования и работ по замене лифтового оборудования, при условии погашения его равными долями в течение пяти лет.

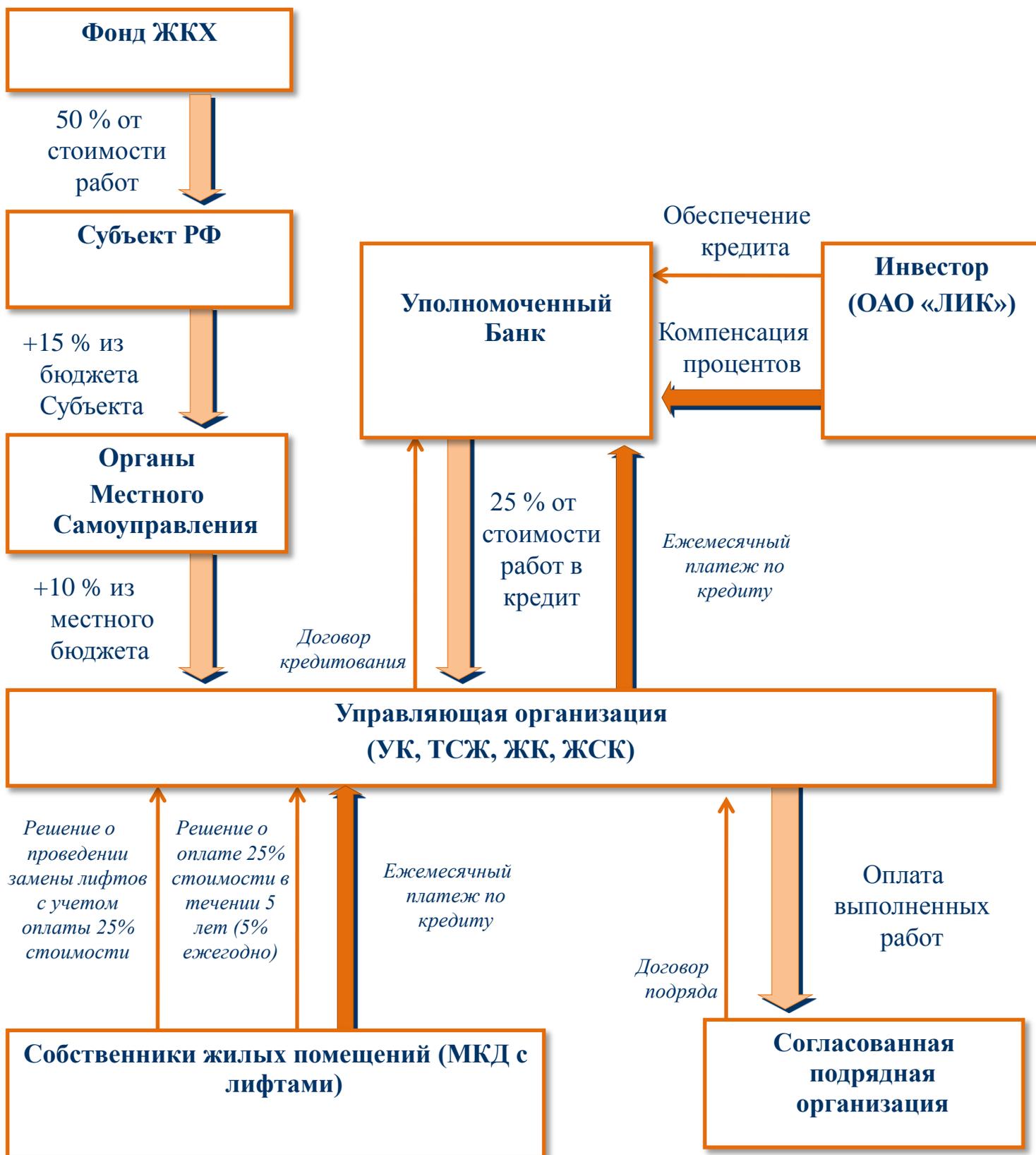
Управляющая организация заключает договор на поставку и монтаж лифтового оборудования с согласованной подрядной организацией;

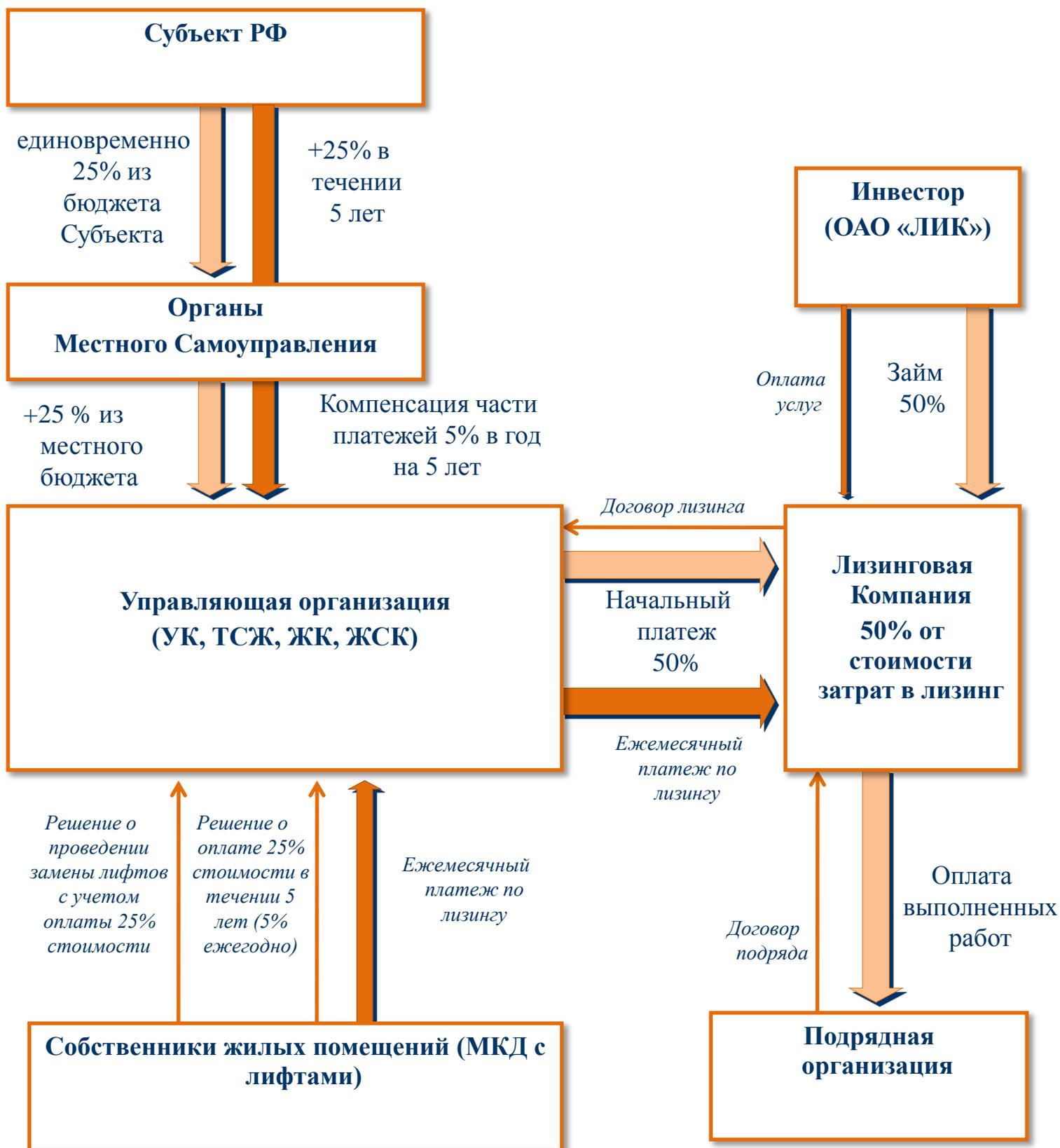
По окончании работ, управляющая организация рассчитывается с подрядной организацией за выполненные работы и поставленное оборудование полностью, за счет средств, предоставленных в рамках реализации 185-ФЗ (в размере 75 процентов) и предоставляемого кредита (в размере 25 процентов).

На основании решения общего собрания жильцов, Управляющая организация рассчитывает и начисляет собственникам МКД ежемесячные платежи, пропорциональные площади квартир, для погашения тела кредита в течении 5 лет, равными долями ежемесячно.

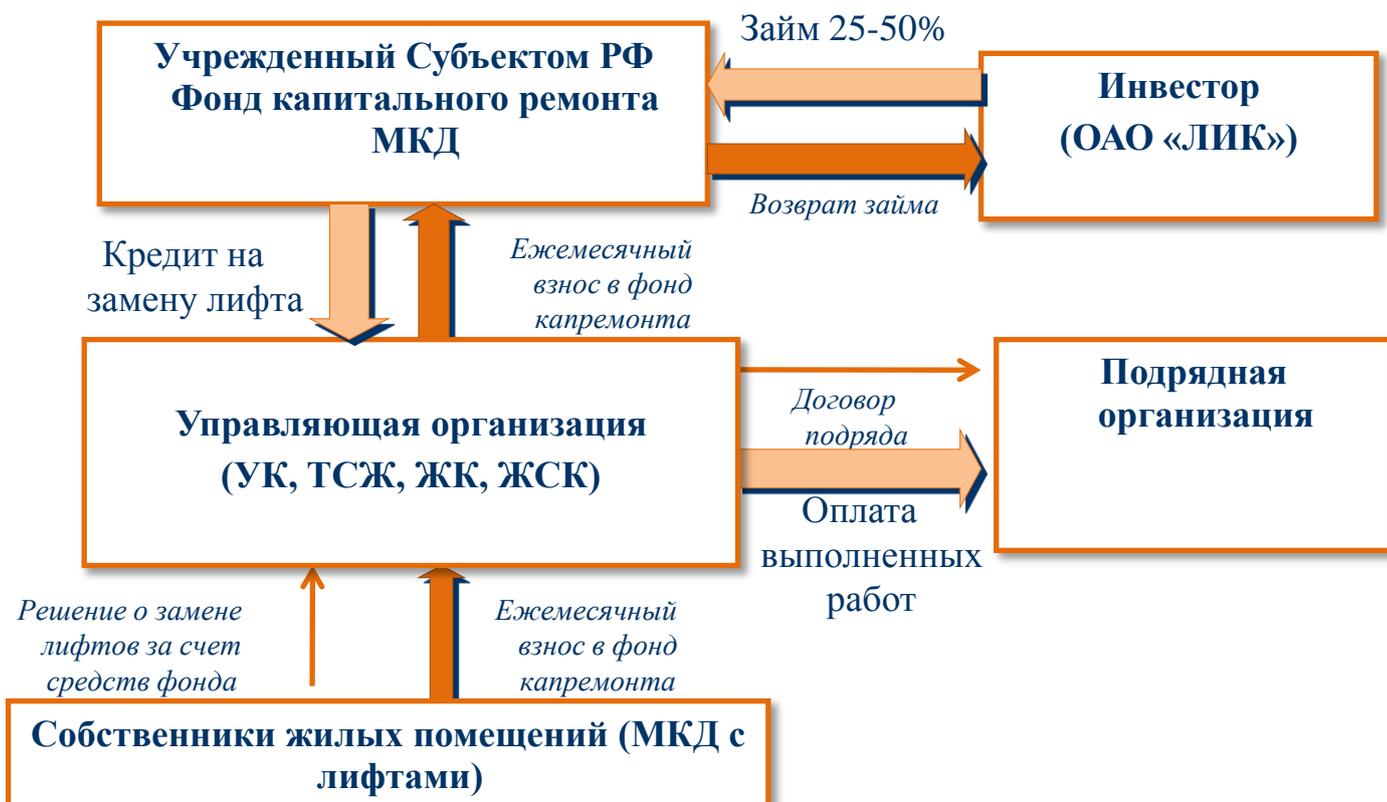
Фактически зачисленные ежемесячные платежи собственников МКД перечисляются управляющей организацией на погашение предоставленного Банком кредита в течение пяти лет.

Расходы по уплате процентов и иные расходы, возникающие в связи с исполнением обязательств по кредитному соглашению компенсируется за счет ОАО «Лифтовая Инвестиционная Компания», выступающей поручителем/залогодателем по кредитному соглашению.





ПРИМЕРЫ СХЕМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕГИОНАЛЬНОГО ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



**Общий размер платежей и ежемесячных взносов (платежей)
на финансирование работ по ремонту или замене лифтового оборудования,
признанного непригодным для эксплуатации в расчете на каждого собственника
жилого помещения в многоквартирном доме**

№	Жилое помещение (квартира)	Площадь жилого помещения (квартиры)	Общая сумма платежа, приходящегося на жилое помещение (квартиру)	Сумма ежемесячного взноса, подлежащего оплате на протяжении 5 лет
1	1 (однокомнатная)	35 кв.м.	7 602,00 руб.	126,70 руб.
2	2 (двухкомнатная)	50 кв.м.	10 860,00 руб.	181,00 руб.
3	3 (трехкомнатная)	60 кв.м.	13 032,00 руб.	217,20 руб.
4	-	-	-	-
	ИТОГО	1845 кв.м.	400 734,00 руб.	6 678,90 руб.

* Расчеты приведены при доле софинансирования собственниками 25% средств на замену одного девятиэтажного лифта.

Использование частных инвестиций Лифтовой Инвестиционной Компании позволит:

Сначала установить современное лифтовое оборудование, а потом получать оплату от собственников за фактическое использование данного оборудования;

Значительно ускорить темпы замены изношенного лифтового оборудования без дополнительной нагрузки на бюджеты субъекта и муниципальных образований;

Поддержать внедрение механизмов рыночной экономики в отрасли жилищно-коммунального хозяйства;

Сформировать эффективную систему кредитования капитального ремонта многоквартирных домов;

Обеспечить постепенное вовлечение собственников в решение вопросов капитального ремонта многоквартирных домов.

Обеспечить плановую загрузку российских лифтостроительных предприятий, производителей лифтовых компонентов и специализированных организаций по монтажу лифтов.

Снизить эксплуатационные расходы жителей, вследствие установки современного энергоэффективного лифтового оборудования.



НП «Российское лифтовое объединение» объединяет более 40 отечественных производителей лифтов и лифтовых компонентов, обеспечивающих более 80% российского рынка лифтов для массового строительства и замены отработавших нормативный срок службы лифтового оборудования. Распоряжением Председателя Правительства РФ от 03.11.2007г. №1552-Р дано согласие на использование слова «Российское» в названии НП «РЛО».

Основными целями СРО НП «Российское лифтовое объединение» являются:

- поддержка и защита отечественных производителей лифтового оборудования от недобросовестных конкурентов;
- создание системы взаимодействия всех лифтовых организаций;
- создание новой нормативной базы;
- содействие в разработке и реализации российских федеральных и региональных государственных программ.

В октябре 2008 г. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии НП «РЛО» было поручено ведение секретариата технического комитета по стандартизации ТК-209. В январе 2010г. НП «РЛО» получило статус саморегулируемой организации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

В сентябре 2008г. НП «РЛО» принято в члены Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА России». По инициативе НП «РЛО» создана комиссия по лифтовой промышленности «ОПОРЫ России», председателем которой является президент НП «РЛО» М.А.Ваксман.

Генеральный директор НП «РЛО» Чернышов С.А. вошел в состав межведомственной рабочей группы Министерства регионального развития РФ по вопросам реформирования лифтового хозяйства, модернизации и замене лифтов в жилых домах РФ, созданной приказом Минрегиона №90 от 04.09.2007 года.

В сфере ЖКХ в октябре 2008г. заключено Соглашение между НП «РЛО» и Государственной корпорацией - Фонд содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Основной задачей этого соглашения является обеспечение безопасных условий проживания граждан и поддержка отечественных производителей лифтов при проведении капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств, предоставляемых в порядке, предусмотренном ФЗ № 185-ФЗ от 21.07.2007г.

В феврале 2010г. СРО НП «РЛО» явилось одним из учредителей и вошло в состав Национального союза лифтовых саморегулируемых организаций, в котором для обеспечения высоких стандартов качества и имущественной ответственности объединились более 700 специализированных лифтовых организаций России, предметом деятельности которых является проектирование, производство, монтаж (демонтаж), техническое обслуживание, ремонт, модернизация и диспетчерский контроль лифтов.

Центральный офис :

Россия, 109028, г. Москва, ул. Земляной Вал, дом 50А стр3.

Тел/Факс.: +7(495) 969-25-52 , сайт www.rlolift.ru, e-mail: info@rlolift.ru

Генеральный директор: Чернышов Сергей Александрович



Правление Некоммерческого Партнёрства "Российское Лифтовое Объединение"



Ваксман Макс Айзикович
Президент СРО НП «РЛО»
Генеральный директор ОАО "Щербинский лифтостроительный завод"



Радин Юрий Владимирович
Член президиума НП "ОПОРА"



Попов Анатолий Александрович
Заместитель Министра регионального развития РФ



Лячин Фёдор Алексеевич
Президент Общероссийского Межотраслевого объединения работодателей «Национальная лига предприятий лифтовой и коммунальной инфраструктуры»



Зажигалкин Александр Владимирович
Заместитель Руководителя Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии



Вольф-Троп Лев Иосифович
Председатель Технического комитета по стандартизации ТК-209



Тишин Виктор Андреевич
Президент Национального союза лифтовых саморегулируемых организаций; Президент НП «СРО «МОЛО» и АДС «Лифтсервис»



Черноног Леонид Владимирович
Генеральный директор ОАО "Карачаровский механический завод"



Авакян Варган Нахпетович
Генеральный директор ООО "ОТИС Лифт"



Назаров Денис Николаевич
Исполнительный директор Ассоциации "Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью" НОСО УН



Мамасуев Виктор Максимович
Генеральный директор ОАО Завод "МЭЛ"



Вахитов Сергей Львович
Заместитель исполнительного директора Ассоциации "Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью" НОСО УН



Золкин Анатолий Алексеевич
Генеральный директор МГУП "Мослифт"



Попов Вячеслав Александрович
Заведующий отделом аккредитации Федерального государственного предприятия "Всероссийский научно-исследовательский институт стандартизации и сертификации в машиностроении"