



Анализ результатов моделирования финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: выбор способа восполнения дефицита средств

**рекомендации жилищному активу многоквартирных
домов со специальными счетами**

**Подготовлены в рамках проекта
«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,
реализуемого с использованием средств гранта
Президента Российской Федерации, предоставленного
Фондом президентских грантов**

Анализ результатов моделирования финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: выбор способа восполнения дефицита средств

Настоящие рекомендации подготовлены в помощь пользователям финансовой модели краткосрочного планирования капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом (далее – Модель 1¹).

Модель 1 позволяет оценить достаточность средств в фонде капитального ремонта дома на специальном счете для финансирования предстоящей в ближайший период работы по капитальному ремонту многоквартирного дома (МКД). В случае, если оценка показала, что средств недостаточно, модель предусматривает несколько возможных вариантов привлечения дополнительных средств для покрытия дефицита.

Для выбора наиболее подходящего варианта (или нескольких вариантов) привлечения дополнительных средств рекомендуется провести анализ каждого варианта и сопоставить результаты по каждому варианту, исходя из следующего:

- позволяет ли рассматриваемый вариант ликвидировать дефицит средств?
- обеспечивается ли доступность ежемесячного платежа на капитальный ремонт для собственников помещений (квартир) в доме?
- существует ли реальная возможность такого варианта в вашем городе, для вашего дома?

Анализ предлагаемых моделью 1 вариантов восполнения дефицита средств рекомендуется осуществлять последовательно.

1

Имеет ли смысл перенести срок выполнения работы по капитальному ремонту на один-два года?

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ), региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) устанавливаются предельные сроки проведения капитального ремонта². При этом региональной программой должен быть установлен плановый период (календарный год или не превышающий трех календарных лет период), в который должен быть проведен капитальный ремонт (выполнена работа по капитальному ремонту)³.

Следовательно, если для предстоящей работы по капитальному ремонту МКД региональной программой установлен краткосрочный период (обычно продолжительностью в 3 года), работа может быть выполнена в любое время в пределах этого периода, то есть как в первый, так и в последний год этого периода.

Финансовая модель 1 позволяет оценить, как будут изменяться стоимость работы по годам трехлетнего периода и размер дефицита средств на специальном счете в случае

¹ Модель 1, примеры использования модели 1 и другие материалы проекта «Капремонт многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы» доступны на сайте Фонда «Институт экономики города» по ссылке: <https://www.urbanomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

² См. часть 1 статьи 168 ЖК РФ.

³ См. пункт 3 части 2 статьи 168 ЖК РФ.

выполнения работы в разные годы этого периода (в примерах 1 и 2 к Модели 1 рассматривается период с 2022 по 2024 годы).

Кроме этого Модель 1 определяет количество месяцев уплаты взносов на капитальный ремонт (КР) после планового года ремонта для полного погашения дефицита (с учетом фактического уровня собираемости платежей на КР).

Вариант восполнения дефицита средств на специальном счете путем переноса срока проведения работы на 1-2 года в пределах установленного периода приемлем, если такой перенос срока приводит к существенному сокращению дефицита средств для ее финансирования.

При этом использование данного варианта можно рекомендовать только в том случае, если техническое состояние соответствующей инженерной системы или конструкции многоквартирного дома не настолько критично, чтобы требовался немедленный ремонт.

В таблице 1 приведены результаты расчета дефицита средств на специальном счете при проведении работы по КР в разные годы трехлетнего периода из Примера 1 использования Модели 1⁴.

Таблица 1 – Влияние срока проведения работы по капитальному ремонту на величину дефицита средств на специальном счете для оплаты такой работы (Пример 1 к Модели 1)

| Показатели | 2022 год (1-ый год краткосрочного плана) | 2023 (2-ой год краткосрочного плана) | 2024 (3-ий год краткосрочного плана) |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Стоимость работы по КР в зависимости от года ее выполнения работ, тыс. руб. | 2 850,3 | 3 335,0 | 4 069,0 |
| Размер дефицита средств на специальном счете в зависимости от года выполнения работы по КР, тыс. руб. | - 321,25 | - 418,48 | - 749,34 |
| Количество месяцев уплаты взносов на КР, необходимое для полного восполнения дефицита, мес. | 10 | 13 | 22 |

Данные таблицы 1 показывают, что при переносе срока выполнения работы с первого на третий год трехлетнего периода приводит к увеличению стоимости работы в 1,43 раза, при этом дефицит средств на специальном счете не только не сокращается, но даже увеличивается в 2,33 раза. Увеличивается также продолжительность срока уплаты взносов на КР для покрытия дефицита. Все это говорит о том, что в данном конкретном примере рост стоимости работы (за счет инфляции) опережает прирост накоплений на

⁴ Пример 1 Модели 1 доступен по ссылке <https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

специальном счете, определяемый изменением размера минимального взноса на капитальный ремонт.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что перенос срока проведения работы по капитальному ремонту для условий многоквартирного дома, указанных в примере 1 к Модели 1, нецелесообразен с точки зрения сокращения дефицита средств для финансирования этой работы.

Подобный анализ рекомендуется проводить во всех случаях финансового планирования капитального ремонта МКД. Возможно, в других условиях такой вариант может оказаться целесообразным.

2

Имеет ли смысл ввести авансовые платежи на капитальный ремонт для покрытия дефицита средств на оплату работы по капитальному ремонту?

Этот вариант восполнения дефицита средств на специальном счете предполагает, что собственникам помещений в МКД может быть предложено принять решение о внесении авансом платежей на капитальный ремонт, которые должны будут вносить в следующем календарном году.

Этот способ может быть привлекателен, потому что не требует установления дополнительного взноса на капитальный ремонт. Но в то же время, на какой-то период текущего года финансовая нагрузка на собственников квартир увеличится, потому что они будут вносить «удвоенный» платеж на КР: месячный платеж текущего года плюс месячный платеж следующего года.

Вариант покрытия дефицита средств на специальном счете путем внесения авансовых платежей на капитальный ремонт приемлем, если ежемесячные платежи (с учетом авансового платежа) остаются доступными для собственников квартир, продолжительность периода внесения авансовых платежей невелика, и при этом удастся покрыть дефицит средств на специальном счете для финансирования планируемой работы по капитальному ремонту.

Кроме того, важно проверить, не возникает ли дефицит средств для проведения следующей по очереди работы по капитальному ремонту. Если да, то авансовое внесение и использование средств следующего года нежелательно.

В таблице 2 приведены результаты оценки возможности покрытия дефицита средств на специальном счете путем внесения авансовых платежей на КР в период продолжительностью 3 или 6 месяцев из Примера 1 использования Модели 1. Используются данные Примера 1, при которых работа по капитальному ремонту выполняется в 2022 году.

Согласно данным таблицы 2, внесение авансом платежей следующего года на капитальный ремонт, выполняемый в текущем (2022-м) году, не позволяет покрыть дефицит средств ни при 3-месячном, ни при 6-месячном периоде внесения авансовых платежей, хотя дефицит средств сокращается в 1,4-1,6 раз.

Увеличение периода внесения авансовых платежей не рекомендуется, так как достаточно длительный период невнесения платежей в следующем календарном году (в связи с уплатой их авансом в текущем году) может привести к сложностям с

возобновлением уплаты взносов на капитальный ремонт, а также может создать дефицит средств для финансирования следующей работы по капитальному ремонту.

Доступность «удвоенного» платежа для собственников квартир должна оцениваться исходя из уровня благосостояния собственников в МКД.

Таблица 2 – Восполнение дефицита средств на специальном счете путем внесения авансовых платежей на капитальный ремонт (Пример 1 к Модели 1)

| Показатели | Базовые значения (2022 г.) | Значения с учетом авансовых платежей в течение: | |
|---|-------------------------------|---|-----------|
| | | 3 месяцев | 6 месяцев |
| Размер месячного платежа за КР (руб.): | | | |
| 1-комнатная квартира | 299 | 609 | 609 |
| 2-комнатная квартира | 407 | 831 | 831 |
| 3-комнатная квартира | 507 | 1 034 | 1 034 |
| Размер дефицита средств на специальном счете, тыс. руб. | - 321,25 | - 222,44 | - 123,64 |

Таким образом, проведенный анализ показывает, что для условий многоквартирного дома, указанных в примере 1 к Модели 1, авансовое внесение платежей на КР для сокращения дефицита средств для финансирования запланированной на 2022 год работы по капитальному ремонту скорее всего нецелесообразно.

Подобный анализ рекомендуется проводить во всех случаях финансового планирования капитального ремонта МКД. Возможно, в других условиях такой вариант покрытия дефицита может оказаться целесообразным.

3

Какой вариант привлечения дополнительных средств и установления дополнительного взноса на капитальный ремонт может быть наиболее подходящим?

Финансовая модель 1 даёт возможность оценить следующие варианты покрытия дефицита средств на финансирование планируемой работы по капитальному ремонту, связанные с установлением дополнительного взноса:

- установление в год проведения капитального ремонта дополнительного взноса, чтобы к концу года было достаточно средств для оплаты работы по КР (этот вариант не предполагает привлечения «внешних» источников – средств подрядчика, кредита, которые понадобятся затем возвращать);
- установление дополнительного взноса на период, следующий за годом проведения ремонта, чтобы за определенный период, согласованный с подрядчиком, рассчитаться с ним за проведенный капитальный ремонт;
- установление дополнительного взноса на период, следующий за годом проведения ремонта, чтобы за определенный период, установленный кредитным договором, вернуть банку кредит и выплатить проценты за пользование кредитом.

Таблица 3 – Установление дополнительного взноса на капитальный ремонт в разных вариантах привлечения дополнительных средств для финансирования планируемой работы по капитальному ремонту (Пример 1 к Модели 1)

| Показатели | Базовые значения (2022 г.) | Установление дополнительного взноса на КР для покрытия дефицита средств* на срок: | | Установление дополнительного взноса на КР для выплаты задолженности подрядчику** при длительности периода рассрочки: | | Установление дополнительного взноса на КР для возврата кредита** со сроком: | |
|---|----------------------------|---|------------|--|------------|---|------------|
| | | 6 месяцев | 12 месяцев | 6 месяцев | 12 месяцев | 12 месяцев | 36 месяцев |
| Размер дополнительного взноса на КР, руб./кв. м/мес. | - | 15,3 | 7,6 | 6,9 | - | 1,06 | - |
| Размер месячного платежа за КР (руб.) с учетом дополнительного взноса за: | | | | | | | |
| 1-комнатную квартиру | 299 | 803 | 551 | 525 | 299 | 334 | 299 |
| 2-комнатную квартиру | 407 | 1 096 | 751 | 716 | 407 | 455 | 407 |
| 3-комнатную квартиру | 507 | 1 363 | 935 | 892 | 507 | 566 | 507 |

* Дополнительный взнос уплачивается в текущем году (в том же году, в котором выполняется и оплачивается капитальный ремонт).

** Дополнительный взнос устанавливается на год (годы), следующий (следующие) за годом проведения капитального ремонта.

В таблице 3 сведены данные, полученные при моделировании трех указанных выше способов покрытия дефицита средств для проведения работы по капитальному ремонту МКД в Примере 1 к Модели 1.

Анализ данных таблицы 3 показывает, что просчитанные моделью варианты располагаются в следующей последовательности в зависимости от размера дополнительного взноса (от меньшего к большему):

- установление дополнительного взноса для финансирования запланированной работы по капитальному ремонту МКД в условиях, описанных в Примере 1, не понадобится в двух случаях:
 - если подрядчик согласится предоставить собственникам помещений рассрочку по оплате выполненной работы сроком на 12 месяцев;
 - если у собственников помещений будет возможность привлечь кредит для оплаты капитального ремонта на срок 36 месяцев;
- минимальный размер дополнительного взноса (1,06 руб./кв. м в месяц) придется установить, если банк предоставит кредит на капитальный ремонт МКД на 12 месяцев;
- дополнительный взнос в размере 6,9 руб./кв. м в месяц необходим, если подрядчик сможет предоставить собственникам помещений в МКД рассрочку по оплате выполненной работы сроком только в 6 месяцев;
- дополнительный взнос в размере 7,6 руб./кв. м в месяц, уплачиваемый в течение 12 месяцев, позволит покрыть дефицит средств для финансирования работы по капитальному ремонту, не привлекая внешних источников заимствования, если они недоступны;
- максимальный размер дополнительного взноса (15,3 руб./кв. м в месяц) понадобится при более коротком сроке внесения дополнительного взноса (в течение только 6 месяцев текущего года), если внешние заемные средства для финансирования капитального ремонта недоступны.

Варианты оплаты капремонта с привлечением внешних заемных средств (средств подрядчика или кредита банка) без увеличения размера взноса или с незначительным его увеличением выглядят наиболее привлекательно. Но возможность реализации таких вариантов зависит от внешних условий.

Активу собственников помещений в МКД со специальным счетом рекомендуется заранее проверить, есть ли возможность получения банковского кредита (или займа какого-либо лица), на каких условиях; есть ли в регионе подрядные организации, готовые выполнять работы по капитальному ремонту с предоставлением рассрочки по оплате выполненных работ, на какой срок и на каких условиях предоставляется такая рассрочка.

Если оба варианта доступны, при выборе одного из них необходимо иметь в виду, что привлечение банковского кредита обойдется собственникам дороже, поскольку кроме возврата суммы кредита необходимо также выплачивать проценты за пользование кредитными средствами, а рассрочка может предоставляться подрядчиком под более низкую процентную ставку, чем кредит, либо вовсе быть беспроцентной (в зависимости от договоренности с подрядчиком). В тоже время в других случаях большее значение имеет то, что в отличие от кредита рассрочка подрядчика чаще всего предоставляется на небольшой срок (до 1 года), поэтому в случае значительного дефицита средств кредит может оказаться единственным приемлемым вариантом.

Установление ежемесячного дополнительного взноса КР с целью полного покрытия дефицита фонда капитального ремонта в рассматриваемом примере выглядит как вполне приемлемый вариант, если период внесения такого дополнительного взноса достаточно продолжительный - например, 12 месяцев. В этом случае дополнительный взнос приводит к приблизительно такому же увеличению ежемесячного финансового бремени собственников, как и дополнительный взнос при предоставлении подрядчиком полугодовой рассрочки. Но при более коротком периоде уплаты дополнительного взноса (например, 6 месяцев, а не 12) он может стать финансово недоступным для собственников помещений в доме.

В любом случае, необходимо иметь в виду, что, во-первых, доступность платежа на капитальный ремонт при установлении того или иного размера дополнительного взноса может быть специально изучена (например, путем проведения опроса). А во-вторых, можно обеспечить доступность дополнительного взноса, если установить большую продолжительность периода его уплаты.

Если потребность в установлении дополнительного взноса выявлена заранее, то у собственников больше возможностей предотвратить образование дефицита средств путем установления приемлемого размера дополнительного взноса на более длительный срок его уплаты.

Не отвергайте заранее ни один из возможных способов предотвращения (покрытия) дефицита средств на оплату планируемого капитального ремонта.

Чем раньше будет определен возможный размер дефицита средств, и большее число вариантов его предотвращения будет оценено, тем больше уверенность, что будет найден доступный и приемлемый вариант финансирования капитального ремонта МКД со специальным счетом.

Сопоставление различных вариантов с точки зрения размера дополнительного взноса и увеличения месячного платежа собственников разных по размеру квартир аналогично тому, как это сделано в таблице 3, может помочь в определении и выборе наиболее подходящих вариантов финансирования капитального ремонта.

4

Использование результатов финансового моделирования для подготовки предложения собственникам помещений по способу финансирования капитального ремонта

Принятие решений, связанных с финансированием капитального ремонта МКД со специальным счетом – установление дополнительного взноса, привлечение кредита или займа, др. – это полномочие общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме⁵. И для принятия таких решений необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД⁶. Поэтому принятие таких решений очень непростая задача.

Чтобы обеспечить поддержку со стороны собственников решения, предлагаемого активом многоквартирного дома на основании финансового моделирования капитального ремонта, необходимо, чтобы собственники понимали, почему им предлагается именно

⁵ См. пункты 1.1-1 и 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ;

⁶ См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

такой вариант, должны быть уверены, что актив МКД рассмотрел разные варианты финансирования и предлагает не только реально возможный, но и обоснованный с точки зрения финансовой нагрузки на собственников.

В связи с этим рекомендуется:

- не менее чем за год до начала года, на который запланировано проведение капитального ремонта, оценить достаточность накоплений на специальном счете для его финансирования;
- в случае неблагоприятного прогноза предпринять шаги для установления возможности привлечения заемных средств на капитальный ремонт (какие банки предоставляют кредиты, на каких условиях), есть ли подрядчики, предоставляющие рассрочку по оплате выполненного ремонта собственникам помещений в МКД со специальными счетами, на каких условиях предоставляется такая рассрочка;
- использовать полученную информацию для расчета разных вариантов привлечения средств для покрытия дефицита;
- проинформировать собственников помещений в МКД, что актив дома провел оценку достаточности накоплений на специальном счете для оплаты предстоящей работы по капитальному ремонту и к каким выводам пришел, какую работу проделал для определения возможностей профинансировать капитальный ремонт;
- в случае выявленного дефицита средств оформить и сделать доступными сводные данные по расчетам разных вариантов финансирования капитального ремонта;
- дать возможность желающим ознакомиться с расчетной моделью и проверить правильность расчетов;
- провести обсуждения с заинтересованными собственниками;
- провести опрос для оценки готовности собственников поддержать предложение по увеличению дополнительного взноса, привлечению кредита (займа), а после завершения опроса проинформировать собственников о результатах опроса;
- на основании проделанной работы определить реально возможный и финансово доступный собственникам вариант финансирования капитального ремонта;
- провести переговоры с лицом (лицами), потенциально готовыми предоставить собственникам недостающие средства для капитального ремонта;
- использовать результаты переговоров и предварительных договоренностей для уточнения расчетов по финансовому планированию капитального ремонта;
- подготовить предложение для общего собрания собственников по финансированию капитального ремонта;
- подготовить поясняющие и обосновывающие материалы к предложению о финансировании капитального ремонта, выносимому на общее собрание собственников, в том числе сопоставление предлагаемого варианта с другими возможными и приемлемыми вариантами и объяснение, почему предлагается именно этот вариант.

Готовность предоставить собственникам исчерпывающие объяснения и обоснования, вовлечение собственников в предварительные обсуждения – неперемные условия для принятия собственниками взвешенного и ответственного решения о финансировании капитального ремонта.