Приложение 1.11 (региональный оператор)

**Варианты финансирования работ по капитальному ремонту в рамках краткосрочного плана**

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов работ и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы капитального ремонта сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока[[1]](#footnote-1).

Региональный оператор осуществляет ведение учета средств, поступивших на его счет в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (далее – система учета фонда капитального ремонта). Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме. Система учета фондов капитального ремонта помимо прочего включает в себя информацию относительно размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате и размеру уплаченных пеней.

Региональный оператор предоставляет данные сведения по запросу собственникам помещений, а также лицу, ответственному за управление данным многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации).

Информация, содержащая сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате и размеру начисленных пеней, размещается ежеквартально в автоматизированной системе управления «Информационное обеспечение деятельности ЕИРЦ»[[2]](#footnote-2).

С целью определения объема задолженности перед региональным оператором необходимо:

* Получить информацию об объеме средств фонда капитального ремонта, аккумулированных на счете регионального оператора;
* Ознакомиться с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта (действующая редакция краткосрочного плана региональной программы капитального ремонта размещена на сайте Фонда капитального ремонта г. Москвы в разделе «Краткосрочный план капитального ремонта»), необходимо ознакомиться со следующими разделами:
* раздел II. «Стоимость работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, в отношении которых на 2018, 2019 и 2020 годах запланированы работы по капитальному ремонту общего имущества, за исключением работ по замене лифтового оборудования и ремонта лифтовых шахт»,
* раздел III. «Перечень многоквартирных домов, в отношении которых в 2018, 2019 и 2020 годах запланированы работы по замене лифтового оборудования и ремонту лифтовых шахт (замена лифтов);
* Уточнить стоимость работ для многоквартирного дома в соответствии с краткосрочным планом капитального ремонта;
* Сопоставить стоимость предстоящих работ по капитальному ремонту в соответствии с краткосрочным планом и прогнозный объем накопленных средств в фонде капитального ремонта на момент начала проведения ремонта и рассчитать срок возврата средств региональному оператору за проведенный капитальный ремонт (см. алгоритм расчета срока возврата средств региональному оператору за проведенный капитальный ремонт)

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме накопили достаточно средств для финансирования работ по капитальному ремонту согласно краткосрочному плану, то собственники могут действовать в соответствии со следующими вариантами:

* Региональный оператор проводит капитальный ремонт в соответствии с краткосрочным планом, после чего собственники могут принять решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта (перейти на специальный счет);
* Собственники принимают решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта до проведения региональным оператором капитального ремонта в соответствии с краткосрочным планом.

В случае, если объем средств в фонде капитального ремонта на счете регионального оператора недостаточен для проведения ремонта в соответствии с краткосрочным планом, то собственники могут действовать в соответствии со следующими вариантами:

* Региональный оператор проводит капитальный ремонт в соответствии с краткосрочным планом, после чего собственники погашают перед ним задолженность за счет уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт;
* Собственники принимают решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта до проведения региональным оператором капитального ремонта, при этом они должны предусмотреть дополнительные источники финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в рамках краткосрочного плана.

**Алгоритм расчета срока возврата средств региональному оператору за проведенный капитальный ремонт**

I. Необходимо рассчитать прогнозный объем поступлений средств в фонд капитального ремонта к началу проведения работ по капитальному ремонту. Прогнозный объем поступлений рассчитывается по следующей формуле:

**Vпрогноз  = Sпомещений МКД \* MINразмер взноса \* Kсобираемости \* Nмесяцев до начала работ** (1)**,** где

**Sпомещений МКД** – площадь помещений многоквартирного дома в соответствии которой производятся начисления взносов на капитальный ремонт;

**MINразмер взноса** – минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определяемый нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

**Kсобираемости** – коэффициент, рассчитанный как отношение фактических уплаченных взносов к начисленным взносам;

**Nмесяцев до начала работ** – количество месяцев до начала проведения работ по капитальному ремонту.

II. Необходимо рассчитать прогнозный объем средств в фонде капитального ремонта на момент начала работ по капитальному ремонту. Прогнозный объем средств в фонде капитального ремонта рассчитывается по следующей формуле:

**Vсредств на момент начала КР = Vна дату запроса + Vпрогноз** (2)**,** где

**Vна дату запроса** **-** объем средств в фонде капитального ремонта по состоянию на дату запроса;

**Vпрогноз –** прогнозный объем поступлений, рассчитанный в соответствии с формулой (1).

III. Рассчитать объем задолженности региональному оператору после проведения капитального ремонта

**Vзадолженности РО** = V**финансирования КР РО** - **Vсредств на момент начала КР** (3)**,** где

V**финансирования КР РО –** стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках краткосрочного плана

**Vсредств на момент начала КР – объем** средств в фонде капитального ремонта на момент начала проведения работ по капитальному ремонт (рассчитанный в соответствии с формулой 2)

IV. Рассчитать срок, за который собственники помещений рассчитаются за проведенный региональным оператором капитальный ремонт

**Tвозврат = Vзадолженности РО / 12** (4),где

**Vзадолженности РО** - объем задолженности региональному оператору за проведенный капитальный ремонт (рассчитан в соответствии с формулой 3).

1. ч. 7, ст. 168 Жилищного Кодекса РФ [↑](#footnote-ref-1)
2. Распоряжение Правительства Москвы от 6 сентября 2016 г. N 460-РП «О введении в электронной форме Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы учета средств, поступивших на счет указанного фонда в виде взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на счете фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы [↑](#footnote-ref-2)