**Приложение 1.14\_ссч**

***Примерная методика расчёта платежей по кредиту на капитальный ремонт***

В настоящее время ряд банков предоставляет кредиты для финансирования работ по капитальному ремонту собственникам помещений, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете. Необходимо учитывать, что кредиты предоставляются только юридическим лицам - товариществам собственников жилья (ТСЖ), жилищным, жилищно-строительным кооперативам, а также управляющим организациям.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют возможность привлечь заемное финансирование под залог потока платежей в счет взносов на капитальный ремонт.

Примерная расчёта платежей по кредиту на капитальный ремонт

Исходные данные:

* многоквартирный дом серии П-44Т, 17-этажный, 2-подъездный дом, общая площадь помещений 6,4 тыс. кв. м;
* Дата начала уплаты взносов на капитальный ремонт – июнь 2015 года.
* Дата начала работ по капитальному ремонту – июль 2019 года.
* Прогнозный объем поступления средств на дату начала работ по капитальному ремонту (замены лифта + разработка проектной документации) – 550 000 руб.
* Стоимость работ по капитальному ремонту – 4 920 000 руб. (замена двух лифтов + разработка проектной документации)
* Недостающая сумма финансирования (предполагаемая сумма кредита) – 4 369 000 руб.

Параметры кредитования:

* Срок – 5 лет (60 месяцев);
* Процентная ставка – 12% годовых (среднерыночная ставка кредитования юридических лиц);
* Сумма кредита – 4 351 000 руб.;
* Ежемесячный платеж – 97 798 руб. (подробный расчет приведен в таблице ХХ).

Расчет величины ежемесячного платежа произведен исходя из среднего фактического уровня собираемости на капитальный ремонт и параметров краткосрочного кредитования юридических лиц.

Среднемесячный размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет порядка 103 тыс. руб. (при среднем уровне собираемости 95%). С целью создания резерва на случай снижения уровня собираемости рекомендуется заложить уровень собираемости взносов на капитальный ремонт ниже фактического.

В случае привлечения заемных средств собственникам необходимо заранее рассчитать стоимость следующих в соответствии с краткосрочным планом работ по капитальному ремонту для того, чтобы оценить свои возможности на предмет финансирования этих работ с учетом срока выплаты кредита за проведение предстоящего капитального ремонта.

Собственники помещений также могут воспользоваться финансовой поддержкой за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов[[1]](#footnote-1).

Финансовая поддержка на возмещение части расходов на уплату процентов осуществляется в размере прогнозных расходов за весь срок действия кредитного договора, но не более чем за 5 лет и из расчета 100% ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации[[2]](#footnote-2), действующей на дату принятия решения Фондом о предоставлении финансовой поддержки. Размер финансовой поддержки для одного многоквартирного дома не может превышать 50% общей стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту этого многоквартирного дома, но не более 5 млн рублей.

Таблица ХХ. Примерный расчет минимального платежа в счет погашения кредита на капитальный ремонт

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***СПРАВОЧНО:*** |  | Объем поступлений средств за период июль - декабрь 2015 года  | Годовой объем поступлений средств за 2016 год  | Годовой объем поступлений средств за 2017 год  | Годовой объем поступлений средств за 2018 год  | Прогнозный объем средств на спецсчете к началу проведения капитального ремонта  | Прогнозный объем средств на дату начала работ по капитальному ремонту  | Стоимость работ в рамках краткосрочного плана (замена лифта+ремонт лифтовой шахты), 2 шт.  |
| Дата, с которой начисляются платежи за капитальный ремонт  | июль 2015 года  |  |  |  |  |  | июнь 2019 года  |  |
| Площадь, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт, кв. м  | 6 400 | 6 400 | 6 400 | 6 400 | 6 400 | 6 400 |  |  |
| Размер взноса за капитальный ремонт, руб./кв.м в месяц  | 17,00 | 17,00 | 17,00 | 17,00 | 17,00 | 17,00 |  |  |
| Ежемесячный размер начисленных платежей за капитальный ремонт, руб. | 108 800 | 108 800 | 108 800 | 108 800 | 108 800 | 54 400 | 598 400 |  |
| Ежемесячный размер оплаченных платежей за капитальный ремонт, руб. | 98 000 | 100 000 | 105 000 | 105 500 | 107 000 | 53 000 | 568 500 | 4 920 000 |
| Уровень собираемости, %  | 90% | 92% | 97% | 97% | 98% | 97% |  |  |
| ***ПАРАМЕТРЫ КРЕДИТОВАНИЯ***  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Сумма кредита (недостающая сумма)  | 4 351 500 |  |  |  |  |  |  |  |
| Срок кредита | 60 |  |  |  |  |  |  |  |
| Процентная ставка по кредиту, % годовых  | 12 |  |  |  |  |  |  |  |
| Ежемесячный платеж, руб.  | **96 798** |  |  |  |  |  |  |  |

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 г. N 18 «Об утверждении правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов [↑](#footnote-ref-1)
2. Ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации по состоянию на февраль 2019 года – 7,75% годовых [↑](#footnote-ref-2)