



**Руководство пользователя
«ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ»**

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

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
I. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ КРАТКОСРОЧНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	4
1. Структура финансовой модели 1	4
2. Исходные данные (Блок А)	5
3. Расчетные показатели (Блок В)	8
4. Варианты привлечения дополнительных средств для финансирования капитального ремонта (Блок С)	10
5. Привлечение кредита	13
II. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ДОЛГОСРОЧНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	14
6. Структура финансовой модели 2	14
7. Блок А. Исходные данные	15
8. Расчетные показатели (Блок В)	17
9. Блок С - Варианты восполнения дефицита средств для финансирования капитального ремонта путем установления дополнительного взноса на капитальный ремонт	19

ВВЕДЕНИЕ

Финансовые модели капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее также капитальный ремонт МКД, КР), фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете (далее – финансовые модели), разработаны с целью создания инструмента оценки достаточности средств в фонде капитального ремонта для финансирования работ по капитальному ремонту в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа). Финансовые модели также предназначены для оценки возможных решений по привлечению дополнительных средств для финансирования работ по капитальному ремонту.

Финансовые модели предусматривают варианты прогнозного расчета накопления и расходования средств фонда капитального ремонта на специальном счете исходя из следующей информации:

- перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт МКД), определенный региональной программой;
- срок (период) проведения каждой работы по капитальному ремонту МКД, определенный региональной программой;
- прогнозная стоимость работ по капитальному ремонту;
- размер фонда капитального ремонта на специальном счете на конец года, на который запланировано проведение работ по капитальному ремонту.

Финансовые модели представляют собой файлы в формате MS Excel.

Для работы с финансовыми моделями требуется персональный компьютер с операционной системой Windows 7, MS Excel 2007 или новее.

Финансовые модели разработаны в двух вариантах:

1. **финансовая модель для краткосрочного финансового планирования капитального ремонта МКД (финансовая модель 1)** – для оценки достаточности средств для проведения работы (работ) по капитальному ремонту, запланированной (запланированных) на ближайший период реализации региональной программы и оценки вариантов привлечения дополнительных средств в случае выявления дефицита средств в фонде капитального ремонта на специальном счете;
2. **финансовая модель для долгосрочного финансового планирования капитального ремонта МКД (финансовая модель 2)** – для оценки достаточности средств для проведения всех работ по капитальному ремонту в сроки, установленные региональной программой, до окончания срока региональной программы и определения необходимого объема привлечения дополнительных средств в случае выявления дефицита средств в фонде капитального ремонта на специальном счете.

Каждая финансовая модель представлена в виде «формы» в формате MS Excel, в которую пользователем вносятся необходимые исходные данные о конкретном

многоквартирном доме, для капитального ремонта которого осуществляется финансовое планирование.

Для каждой финансовой модели разработаны примеры, содержащие исходные данные для гипотетического многоквартирного дома. Эти примеры позволяют понять, как работает финансовая модель, и могут помочь пользователю в работе с моделями при финансовом планировании капитального ремонта многоквартирного дома.

Предупреждение. Прежде, чем начинать работу с файлом финансовой модели, **создайте резервную копию** на случай ошибки при вводе данных. В процессе работы регулярно производите сохранение файла во избежание утери введенных данных.

При необходимости файлы финансовых моделей и примеры их использования могут быть неоднократно скачаны с сайта Фонда «Института экономики города» по ссылке: <https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

I. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ КРАТКОСРОЧНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Структура финансовой модели 1

Финансовая модель состоит из следующих блоков:

- A. Исходные данные
- B. Расчетные показатели
- C. Расчеты по вариантам восполнения дефицита средств в фонде капитального ремонта для финансирования планируемой работы (работ) по капитальному ремонту МКД.

Исходные данные и расчетные показатели в блоках финансовой модели разделены на временные периоды:

- ретроспективный период (в примерах – 2015-2021 гг.), содержащий фактические данные, введенные пользователем;
- прогнозный период, который в финансовой модели краткосрочного планирования (финансовая модель 1) охватывает период с текущего года и до окончания ближайшего периода реализации региональной программы, в течение которого должна быть выполнена работа по капитальному ремонту (в форме модели – от 2022 г. до 2025 г., в примерах – от 2022 г. до 2024 г.).

В файлах финансовой модели и примеров ретроспективный и прогнозный периоды различаются интенсивностью цвета заливки ячеек.

2. Исходные данные (Блок А)

Для финансового планирования капитального ремонта необходимы:

- данные, позволяющие рассчитывать (спрогнозировать) объем средств, аккумулируемых на специальном счете за счет взносов собственников помещений, исходя из установленного минимального размера взноса и уровня их собираемости;
- сведения о других поступлениях денежных средств в фонд капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом (например, доходов от размещения свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозитном счете; платы за пользование общим имуществом собственников помещений; средств от ранее установленных дополнительных взносов на капитальный ремонт и др.)
- сведения о перечне и сроках (периодах) проведения работ по капитальному ремонту МКД, установленных региональной программой;
- сведения о затратах на ранее выполненные работы по капитальному ремонту
- сведения о текущем (на момент внесения в финансовую модель) уровне стоимости работы (работ) по капитальному ремонту.

В финансовую модель в качестве исходных данных пользователем вносятся фактические значения следующих показателей.

Площадь всех помещений в МКД, на которую начисляются взносы на КР (кв. м) – это суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих отдельным собственникам (не включает площадь помещений, относящихся к общему имуществу всех собственников помещений в доме). Значение этого показателя вносится только для первого года в финансовой модели (в примерах – 2015 г.). В общем случае значение этого показателя не меняется со временем, поэтому в модели присваивается для остальных лет автоматически.

Примечание: в случае, если в какой-то год произошло изменение показателя (например, в результате реконструкции дома или помещений в нем), в ячейку, относящуюся к следующему году, вносится новое фактическое значение.

Размеры общей площади типичных квартир в МКД (кв. м). В модели предусмотрена возможность внесения значений площади для трех видов квартир; в примерах использованы условные площади 1-, 2- и 3-комнатной квартиры. При финансовом планировании капитального ремонта конкретного МКД в модель необходимо внести фактические значения типичных квартир в ячейки для первого года модели. Значения для остальных лет будут присвоены автоматически.

Данный показатель имеет важное значение для финансового планирования, поскольку позволяет рассчитать финансовое бремя (ежемесячный платеж на КР), которое несут собственники типичных квартир в настоящее время и будут нести в перспективе при возможном установлении дополнительного взноса на КР при рассмотрении разных вариантов привлечения дополнительных средств. Что, соответственно, поможет выбрать тот вариант, при котором финансовое бремя собственников квартир будет посильным для них.

Установленный минимальный размер взноса на КР (руб./кв. м в месяц) – в модель вносятся фактические значения минимального размера взноса на КР, установленного

субъектом Российской Федерации на соответствующий календарный год региональной программы; в случае дифференциации размера минимального взноса по муниципальным образованиям, типам МКД в модель вносятся значения минимального размера взноса, применявшиеся в соответствующем году для расчета платежей за капитальный ремонт собственников помещений в доме, для которого осуществляется финансовое планирование.

Дополнительный взнос на КР, установленный общим собранием собственников помещений в МКД – модель предусматривает возможность введения в качестве исходных данных размера дополнительного взноса на капитальный ремонт, если решение о дополнительном взносе было принято общим собранием собственников помещений в МКД до начала работы с моделью. В соответствующую строку в модели в ячейки, относящиеся к периоду, на который установлен дополнительный взнос, пользователем вносятся значения размера дополнительного взноса на КР, превышающего установленный минимальный размер взноса. При наличии такой информации объем поступлений на специальный счет от взносов на КР будет рассчитываться с учетом дополнительного взноса в соответствующий период.

Для прогнозных расчетов формирования средств на специальном счете за счет установленного минимального размера взносов в годы перспективного периода в модели применяется **прогноз индекса потребительских цен (%)**, согласно официальному прогнозу, утвержденному Минэкономразвития на период до 2036 года¹.

Годовой размер уплаченных взносов на КР (руб.) – фактические значения суммарного поступления платежей на КР на специальный счет (включая дополнительный взнос, если он установлен) за каждый календарный год прошедшего периода (включая платежи за декабрь, поступившие на специальный счет в январе следующего года).

Этот показатель позволяет рассчитать фактический уровень сбора платежей на КР в прошедшем периоде, чтобы на его основе спрогнозировать поступления в будущие периоды.

Примечание: если фактические значения этого показателя недоступны пользователю модели, уровень собираемости взносов на КР может быть рассчитан по значениям остатка средств на специальном счете по итогу каждого года (или только последнего года прошедшего периода), которые могут быть запрошены в банке, в котором открыт специальный счет.

Такие показатели в блоке исходных данных как **«Годовой размер начисленных взносов на КР»** (руб.), **«Годовой размер задолженности по взносам на КР»** (руб.) рассчитываются в модели автоматически.

Примечание: если в связи с пандемией COVID-19 в 2020 году в регионе была отменена уплата собственниками помещений в МКД взносов на капитальный ремонт, в расчетной формуле для расчета годового размера начисленных взносов на КР для 2020 года необходимо изменить количество календарных месяцев в году (12) на фактическое количество месяцев, в которые собственники должны были уплачивать взносы на КР в 2020 году.

¹ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года разработан Министерством экономического развития Российской Федерации.¹
<https://www.economy.gov.ru/material/file/a5f3add5deab665b344b47a8786dc902/prognoz2036.pdf>
(Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития).

Уровень собираемости взносов на КР (%) в ретроспективном периоде рассчитывается автоматически по значениям начисленного и уплаченного годового размера взносов на КР (по итогам соответствующего года).

Примечание: в случае отсутствия данных для автоматического расчета показателя «Уровень собираемости взносов на КР», фактические значения этого показателя могут быть внесены в модель пользователем.

Для прогнозного периода значение показателя собираемости взносов на КР вносится в модель пользователем исходя, например, из среднего значения этого показателя за последние несколько лет и с учетом повышения дисциплины платежей при соответствующей разъяснительной (и исковой) работе с собственниками помещений. В примерах принято значение показателя на прогнозный период – 98%.

Сведения о других поступлениях денежных средств в фонд капитального ремонта многоквартирного дома – суммы годовых поступлений в фонд капитального ремонта дома за счет иных источников, чем платежи собственников, исходя из установленного минимального взноса на капитальный ремонт. К таким иным поступлениям в фонд капитального ремонта могут относиться начисленные проценты от размещения свободных средств на специальном депозитном счете (они учитываются, даже если эти средства продолжают оставаться на депозитном счете); плата за пользование общим имуществом собственников помещений (например, арендная плата за пользование помещениями, входящими в состав общего имущества, плата за размещение рекламных объектов и т.д.); и др.)

Сведения о затратах на оплату ранее выполненных работ по капитальному ремонту – суммы выплат из средств фонда капитального ремонта на специальном счете за уже проведенные работы по капитальному ремонту в период, предшествующий финансовому планированию. Эти суммы указываются в модели в ячейке года, соответствующего году проведения (завершения) работы. В качестве допущения принято, что первая работа по капитальному ремонту проведена в многоквартирном доме не ранее 2016 года.

Стоимость планируемой в ближайший период работы по КР – один из ключевых показателей для целей финансового планирования. В качестве исходных данных можно использовать ориентировочную стоимость работы по капитальному ремонту МКД, запланированной региональной программой на ближайший предстоящий период. Обычно сроки проведения работ в региональных программах определяются в виде указания не на конкретный год, а на трехлетний период (в примерах использован период 2022-2024 гг.).

О возможных источниках информации о том, какие работы по КР в какие периоды установлены для многоквартирного дома, см. справочный материал «Источники исходных данных для финансового планирования капитального ремонта многоквартирного дома».

При внесении в модель исходных данных желательно для данного показателя указать также название работы (работ) по КР и период выполнения, определенный региональной программой.

Данные о стоимости работы (работ) по КР вносятся в модель в ячейку, относящуюся к первому году планового периода ее проведения в региональной программе.

Примечание: в случае, если на этот период запланировано выполнение нескольких работ, в модель вносится суммарная стоимость всех предстоящих работ по КР.

В примерах финансовой модели использована информация о стоимости отдельных видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, указанная в Распоряжении Департамента капитального ремонта города Москвы от 15 июля 2020 г. № 07-14-102/0 «Об утверждении краткосрочного плана реализации в 2021, 2022 и 2023 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы» (в редакции распоряжения Департамента капитального ремонта города Москвы № 07-14-809/21 от 6 октября 2021 г.), размещенном на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (<https://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/regulations/>).

О возможных источниках сведений об ориентировочной стоимости предстоящей работы по капитальному ремонту см. справочный материал «Источники исходных данных для финансового планирования капитального ремонта многоквартирного дома».

Для прогнозирования изменения стоимости работы (работ) по КР в финансовой модели используются **цепные индексы-дефляторы**. Цепные индексы-дефляторы рассчитаны на основе фактических и прогнозных значений индексов потребительских цен, утвержденных Министерством экономического развития Российской Федерации. Их значения уже внесены в модель и используются для автоматического пересчета стоимости работы по капитальному ремонту в зависимости от года ее проведения.

Внимание! Значения исходных данных, которые нужно внести в модель пользователю, заменив «0» в соответствующей ячейке, выделены *курсивом* и **жирным шрифтом**.

В примерах использования модели 1 такие значения, принятые для условного многоквартирного дома, также выделены «*жирным курсивом*».

3. Расчетные показатели (Блок В)

В блоке В финансовой модели 1 на основе исходных данных автоматически рассчитываются значения ряда показателей для каждого года ретроспективного и прогнозного периодов, которые в дальнейшем используются при оценке разных вариантов привлечения дополнительных финансовых средств для проведения капитального ремонта.

Размер ежемесячного платежа на КР (руб.) за 1-, 2- и 3-комнатную квартиру. Показатель рассчитывается автоматически на основе данных о минимальном размере взноса на капитальный ремонт и площади соответствующей типовой квартиры.

Показатель в дальнейшем используется для сравнения текущего размера платежей на капитальный ремонт собственников квартир с размером платежей в случае установления дополнительного взноса на капитальный ремонт. Такое сравнение позволяет оценить приемлемость (доступность) для собственников квартир увеличения ежемесячного финансового бремени.

Ежемесячные поступления на специальный счет с учетом уровня собираемости платежей (руб.). Показатель рассчитывается автоматически по данным о минимальном

размере взносов на КР, площади помещений в МКД, по которым начисляются взносы, и принятого для расчета уровня собираемости платежей.

Показатель используется для оценки достаточности ежемесячных поступлений на специальный счет для погашения задолженности перед подрядчиком за выполненные работы в случае предоставления подрядчиком рассрочки, а также для погашения кредита, привлеченного для проведения капитального ремонта.

Годовые поступления на специальный счет с учетом уровня собираемости платежей (руб.). Показатель рассчитывается автоматически по данным об ежемесячных поступлениях платежей на капитальный ремонт (с учетом уровня собираемости) и количеству календарных месяцев в году.

Размер годовых поступлений используется для расчета общих накоплений на специальном счете с течением времени.

Общий объем средств, поступивших на специальный счет, накопленным итогом на конец года (руб.). Показатель отражает общую сумму накоплений в фонде капитального ремонта на специальном счете на конец каждого планируемого года, включая поступления иных средств, кроме платежей, исходя из установленного минимального размера взноса на КР. Рассчитывается автоматически по данным о годовых поступлениях платежей на КР на специальный счет и иных средств (доходов от размещения свободных средств на специальном депозитном счете, платы от использования общего имущества в многоквартирном доме и др.

Данный показатель используется в дальнейшем для оценки достаточности накоплений на специальном счете для финансирования работы (работ) по капитальному ремонту в установленный год (период).

Размер задолженности собственников помещений по взносам на КР накопленным итогом (руб.) – показывает общую сумму недополученных средств от платежей на КР в фонд капитального ремонта МКД на специальном счете по итогам каждого года. Рассчитывается автоматически исходя из расчетного объема годовых начислений и фактического или принятого уровня собираемости платежей на КР.

Показатель используется для сопоставления дефицита средств на специальном счете и «резерва» в виде задолженности по взносам на КР (в случае погашения задолженности) при принятии решения о необходимости привлечения дополнительных финансовых средств из внешних источников.

Остаток средств на специальном счете на конец года (с учетом расходования средств на проведение работ по КР) (руб.). Показатель рассчитывается автоматически и показывает, сколько средств находится (будет находиться) в фонде капитального ремонта на специальном счете по окончании каждого календарного года. В случае, если в предшествующий период никакие работы по капитальному ремонту не проводились, значение данного показателя численно равно значению показателя «Общий объем средств, поступивших на специальный счет, накопленным итогом на конец года». Если в течение какого-то года проводилась и оплачивалась работа по КР, значение показателя отражает, остались ли какие-то средства на специальном счете после оплаты проведенного ремонта (в этом случае в соответствующей ячейке находится положительное число).

Отрицательное значение показателя остатка средств на специальном счете означает, что накоплений на специальном счете недостаточно для оплаты запланированной работы по капитальному ремонту. А само число показывает величину «долга».

Значения показателя в последующие годы после проведения КР показывает, как восстанавливается фонд капитального ремонта: сколько лет еще сохраняется отрицательное значение (то есть все поступления года расходуются на покрытие дефицита/задолженности за ранее проведенную работу), в какой год снова начинается накопление средств на счете для следующей работы по капитальному ремонту.

Оценка достаточности средств на проведение работы по КР (дефицит (-) / профицит (+) средств) (руб.) – рассчитывается автоматически и показывает, достаточно ли средств на специальном счете в определенный год для оплаты стоимости планируемой на этот год работы (работ) по капитальному ремонту.

Если средств на счете достаточно для оплаты работы (работ), значение показателя положительное (профицит средств), а само значение показывает, сколько средств еще останется на счете после оплаты работы (на конец года). Если средств недостаточно – значение показателя отрицательное (дефицит средств), а само число показывает, сколько средств не хватает для оплаты планируемой работы.

Среди расчетных показателей это самый важный показатель для финансового планирования. Он определяет необходимость (отсутствие необходимости) привлечения дополнительных средств для проведения капитального ремонта в установленный срок.

Размер дефицита (-) / профицита (+) средств при полном погашении задолженности по взносам на КР (руб.). Данный показатель также рассчитывается автоматически и показывает, есть ли возможность ликвидировать дефицит средств для оплаты предстоящей работы по капитальному ремонту путем погашения существующей задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Если показатель положительный, это означает, что при полном погашении задолженности удастся обойтись без установления дополнительных взносов на капитальный ремонт, привлечения внешних заемных средств. Это может быть использовано для воздействия на собственников, имеющих долги по уплате взносов.

Если показатель отрицательный, значит, даже в случае полного погашения задолженности необходимо привлекать дополнительные средства для финансирования предстоящей работы по капитальному ремонту.

4. Варианты привлечения дополнительных средств для финансирования капитального ремонта (Блок С)

В случае если оценка достаточности средств на проведение работы по капитальному ремонту (показатель 8 Блока В) показала, что существует дефицит средств, собственникам помещений в многоквартирном доме со специальным счетом необходимо найти возможность привлечь дополнительные средства для проведения работы в установленный региональной программой срок.

Финансовая модель 1 (краткосрочного планирования) позволяет оценить различные варианты восполнения дефицита средств на специальном счете для финансирования

предстоящей работы по капитальному ремонту для выбора из доступных способов привлечения необходимых дополнительных средств наиболее подходящего способа.

В финансовой модели 1 предусмотрено пять возможных вариантов покрытия дефицита средств в фонде капитального ремонта на специальном счете.

4.1. Перенос срока выполнения работы в пределах планируемого краткосрочного периода

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ), региональной программой устанавливаются предельные сроки проведения капитального ремонта². Соответственно, если для какой-то работы (работ) по капитальному ремонту многоквартирного дома 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 выполнения работы в разные годы этого периода (в примерах – с 2022 по 2024 годы).

Кроме двух названных показателей модель определяет ***количество месяцев для полного погашения дефицита с учетом фактического уровня собираемости платежей на КР.***

Данный вариант восполнения дефицита средств на специальном счете приемлем, если перенесение срока проведения работы в пределах установленного периода 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.

4.2. Досрочная (авансовая) уплата взносов на капитальный ремонт

Этот вариант предполагает, что для восполнения дефицита средств для финансирования работы по капитальному ремонту собственники помещений в доме принимают решение о внесении авансом платежей на капитальный ремонт, которые в обычной ситуации они вносили бы в следующем календарном году.

Финансовая модель рассчитывает два варианта авансового внесения платежей – за период в 3 месяца и за 6 месяцев следующего года. В расчете принято, что при авансовом внесении взносов собственники помещений в текущем (плановом году) каждый месяц в течение 3-х или 6-ти месячного периода вносят обычный месячный платеж плюс авансовый платеж за один месяц следующего года. Например, в сентябре текущего года сумма платежа равняется платежу за август текущего года плюс платежу за январь следующего года, и так далее.

Для каждого варианта периода авансовых платежей модель рассчитывает:

- **размер месячного платежа на КР** (с учетом авансового платежа) (руб.) за 1-, 2- и 3-комнатную квартиру;
- **размер дефицита средств** с учетом авансовых платежей (руб.).

² См. часть 1 статьи 168 ЖК РФ.

Данный вариант покрытия дефицита средств приемлем, если месячные платежи (с учетом авансового платежа) остаются доступными для собственников квартир и при этом удастся покрыть дефицит средств на специальном счете для финансирования планируемой работы по капитальному ремонту.

4.3. Установление дополнительного взноса на капитальный ремонт на определенный период

Этот вариант предполагает, что для покрытия дефицита средств на проведение планируемой работы дополнительно к обязательному минимальному размеру взноса на КР решением общего собрания устанавливается дополнительный взнос, который вносится каждый месяц в течение необходимого (расчетного) периода, а затем собственники помещений возвращаются к уплате взноса в установленном минимальном размере.

В финансовой модели 1 предусматривается возможность установления различного **периода уплаты дополнительного взноса** (в месяцах), после чего модель рассчитывает:

- **размер дополнительного взноса на капитальный ремонт** (руб./кв. в месяц) в принятый период его уплаты для полного покрытия дефицита средств на специальном счете для оплаты планируемой работы по КР (с учетом фактической собираемости взносов на капитальный ремонт и других поступлений);
- **размер месячного платежа на КР** (с учетом дополнительного взноса) (руб.) за 1-, 2- и 3-комнатную квартиру.

Такой вариант восполнения дефицита средств приемлем, если ежемесячные платежи (с учетом дополнительного взноса) доступны для собственников квартир. Если платежи слишком высоки, можно уменьшить размер дополнительного взноса путем увеличения продолжительности периода, на который он устанавливается.

4.4. Рассрочка по оплате выполненного капитального ремонта, предоставленная подрядчиком

Данный вариант предполагает, что при заключении подрядного договора на выполнение работы по капитальному ремонту подрядчик соглашается на условие, что по завершении выполнения работы он получит не полную ее стоимость, а меньше на величину заранее известного дефицита средств на специальном счете. Для уплаты оставшейся части стоимости выполненной работы подрядчик предоставляет рассрочку на определенный период, в течение которого задолженность погашается ежемесячными платежами.

В модели предполагается, что подрядчик предоставляет собственником беспроцентную рассрочку по оплате выполненного ремонта.

Финансовая модель 1 предусматривает возможность введения пользователем **продолжительности периода рассрочки** (в месяцах), после чего модель рассчитывает:

- **размер ежемесячного платежа в счет погашения задолженности перед подрядчиком** (руб.);
- **достаточность (недостаточность) фактических ежемесячных поступлений на специальный счет для погашения задолженности перед подрядчиком** (руб.) – если этот показатель отрицательный, значит ежемесячных поступлений недостаточно для погашения задолженности перед подрядчиком в

согласованный срок и необходимо устанавливать дополнительный взнос на капитальный ремонт.

Для снижения риска нехватки средств на специальном счете для ежемесячного платежа подрядчику в модели и примерах принято, что ежемесячный платеж в счет погашения долга перед подрядчиком составляет 95% от ежемесячных поступлений взносов на КР на специальный счет:

- **размер дополнительного взноса на КР на период рассрочки** (руб./кв. м в месяц);
- **размер месячного платежа за КР** (с учетом дополнительного взноса) (руб.) за 1-, 2- и 3-комнатную квартиру.

Предоставление подрядчиком рассрочки по оплате выполненного капитального ремонта является достаточно привлекательным вариантом для собственников помещений в МКД со специальным счетом. При этом необходимо обеспечить доступность для собственников квартир ежемесячных платежей с учетом дополнительного взноса, которые одновременно позволяют выплатить задолженность подрядчику в срок, на который он согласен такую рассрочку предоставить. Если ежемесячные платежи оказываются слишком высоки для собственников, можно рассмотреть вариант уменьшения размера дополнительного взноса с одновременным увеличением продолжительности периода, на который дополнительный взнос устанавливается (то есть больший период, чем период рассрочки). Например, при рассрочке в 6 месяцев, период для уплаты дополнительных взносов устанавливается в 12 месяцев. При этом уплата дополнительных взносов должна начинаться заранее, например, за шесть месяцев до начала периода рассрочки.

5. Привлечение кредита

Данный вариант предполагает, что для покрытия дефицита для финансирования капитального ремонта собственники помещений в МКД со специальным счетом берут в банке кредит.

Финансовая модель 1 дает возможность пользователю вносить разные значения **процентной ставки по кредиту и срока кредитного договора**.

После внесения в модель данных по размеру процентной ставки по кредиту и срока кредита финансовая модель рассчитывает:

- **сумму ежемесячного платежа для погашения кредита** (руб.);
- **достаточность (недостаточность) фактических месячных поступлений на специальный счет для погашения задолженности по кредиту** (руб.) – если этот показатель отрицательный, значит текущих месячных поступлений на специальный счет недостаточно для выплаты кредита и необходимо устанавливать дополнительный взнос на капитальный ремонт.

Для снижения риска нехватки средств на специальном счете для ежемесячного платежа по кредитному договору в расчете принято, что ежемесячный платеж составляет 80% от месячных поступлений на специальный счет.

- **размер дополнительного взноса на КР на срок кредита** (руб./кв. м в месяц);
- **размер месячного платежа на КР** (с учетом дополнительного взноса) (руб.) за 1-, 2- и 3-комнатную квартиру.

Хотя в связи с необходимостью уплачивать проценты за пользование средствами банка этот способ финансирования капитального ремонта является наиболее дорогим для собственников помещений, привлечение кредита часто является единственным вариантом дополнительного финансирования, если дефицит средств на специальном счете настолько велик, что не может быть восполнен ни одним из других рассмотренных выше способов. Для данного способа, также как и для других использованных в модели способов, важно обеспечить доступность для собственников квартир ежемесячных платежей с учетом дополнительного взноса, которые позволяют в установленный кредитным договором срок вернуть кредит и выплатить проценты за пользование средствами банка.

При этом необходимо иметь виду, что привлечение кредита непосредственно «коллективом собственников помещений» в МКД со специальным счетом в настоящее практически невозможно. Но заемщиком кредита может выступить организация, управляющая многоквартирным домом – товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (в случае согласия управляющей организации взять кредит под обязательство собственников помещений вернуть заемные средства за счет средств на специальном счете). Получив кредит, организация, управляющая многоквартирным домом, затем предоставляет заем на проведение капитального ремонта, перечислив средства на специальный счет.

Заем на капитальный ремонт может быть предоставлен и любым другим лицом. Привлечение займа может быть рассчитано в финансовой модели по варианту привлечения кредита с соответствующей заменой срока кредита на срок займа и процентов, уплачиваемых за использованием средствами кредита, на размер процентов по займу.

Рекомендации по сопоставлению различных вариантов привлечения дополнительных средств для финансирования капитального ремонта для выбора наиболее подходящего варианта и подготовки предложения общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, см. в файле «Анализ результатов моделирования финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: выбор способа восполнения дефицита средств».

II. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ДОЛГОСРОЧНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

6. Структура финансовой модели 2

Финансовая модель состоит из следующих блоков:

- A. Исходные данные
- B. Расчетные показатели
- C. Варианты восполнения дефицита средств для финансирования капитального ремонта путем установления дополнительного взноса на КР

Исходные данные и расчетные показатели в блоках финансовой модели разделены на временные периоды:

- ретроспективный период (2015-2021 гг.), содержащий фактические данные, введенные пользователем;
- прогнозный период, который в финансовой модели долгосрочного планирования (финансовая модель 2) охватывает период с текущего года и до окончания срока реализации региональной программы (в примерах – с 2022 г. до 2044 г.).

В файлах финансовой модели и примеров ретроспективный и прогнозный периоды различаются интенсивностью цвета заливки ячеек.

7. Блок А. Исходные данные

Исходные данные для долгосрочного финансового планирования капитального ремонта большей частью те же, что и для краткосрочного планирования (модель 1). Тем не менее, для удобства пользования настоящим руководством информация обо всех исходных данных для модели 2 включена в описание Блока А.

Площадь всех помещений в МКД, на которую начисляются взносы на КР (кв. м) – это суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих отдельным собственникам (не включает площадь помещений, относящихся к общему имуществу всех собственников помещений в доме). Значение этого показателя вносится только для первого года периода уплаты взносов на КР в финансовой модели (в примерах – 2015 г.). В общем случае значение этого показателя не меняется со временем, поэтому в модели присваивается для остальных лет автоматически.

Примечание: в случае, если в какой-то год произошло изменение показателя (например, в результате реконструкции дома или помещений в нем), в ячейку, относящуюся к следующему году, вносится новое фактическое значение.

Установленный минимальный размер взноса на КР (руб./кв. м в месяц) – в модель вносятся фактические значения минимального размера взноса на КР, установленного субъектом Российской Федерации на соответствующий календарный год региональной программы ретроспективного периода, применявшиеся в соответствующем году для расчета платежей за капитальный ремонт собственников помещений в доме, для которого осуществляется долгосрочное финансовое планирование.

Для прогнозных расчетов формирования средств на специальном счете за счет установленного минимального размера взносов в годы перспективного периода в модели применяется **прогноз индекса потребительских цен** (%), согласно официальному прогнозу, утвержденному Минэкономразвития на период до 2036 года³. В финансовой модели принято допущение, что в период после 2036 года и до окончания срока региональной программы ежегодный размер индекса потребительских цен сохранится на уровне 2036 года – 104% в год.

³ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года разработан Министерством экономического развития Российской Федерации.³
<https://www.economy.gov.ru/material/file/a5f3add5deab665b344b47a8786dc902/prognoz2036.pdf>
(Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития).

Дополнительный взнос на КР, установленный общим собранием, руб./кв. м. Эти данные вносятся пользователем в модель в случае, если общим собранием собственников помещений в МКД в ретроспективном периоде было принято решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт (установлении дополнительного взноса) на определенный период. В этом случае в соответствующую строку в модели в ячейки соответствующих лет вносятся значения размера дополнительного взноса на КР, превышающего установленный минимальный размер взноса. В таком случае объем поступлений от взносов на КР будет рассчитываться с учетом дополнительного взноса в соответствующий период.

Годовой размер начисленных взносов на КР (руб.) рассчитывается моделью автоматически по данным о суммарной площади помещений в МКД и минимальном размере взносов на КР.

Годовой размер уплаченных взносов на КР (руб.) – фактические значения суммарного поступления платежей на КР на специальный счет за каждый календарный год прошедшего периода. Этот показатель позволяет рассчитать фактический уровень сбора платежей на КР в прошедшем периоде, чтобы на его основе спрогнозировать поступления взносов в будущие периоды.

Годовой размер задолженности по взносам на КР (руб.) - рассчитываются в модели автоматически.

Уровень собираемости взносов на КР (%) в ретроспективном периоде рассчитывается автоматически по значениям начисленного и уплаченного годового размера взносов на КР (по итогам соответствующего года).

Примечание: в случае отсутствия данных для автоматического расчета показателя «Уровень собираемости взносов на КР», фактические значения этого показателя могут быть внесены в модель пользователем.

Для прогнозного периода значение показателя собираемости взносов на КР вносится в модель пользователем исходя, например, из среднего значения этого показателя за последние несколько лет и с учетом повышения дисциплины платежей при соответствующей разъяснительной (и исковой) работе с собственниками помещений. В примерах принято значение показателя на прогнозный период – 98%.

Дополнительные годовые поступления на специальный счет (руб.) - сумма годовых поступлений в фонд капитального ремонта дома за счет иных источников, чем платежи собственников. К таким иным поступлениям в фонд капитального ремонта могут относиться начисленные проценты от размещения свободных средств на специальном депозитном счете (они учитываются, даже если эти средства продолжают оставаться на депозитном счете); плата за пользование общим имуществом собственников помещений (например, арендная плата за пользование помещениями, входящими в состав общего имущества, плата за размещение рекламных объектов и т.д.); и др.).

Стоимость выполненных работ по КР в период до 2021 года (руб.) - суммы произведенных со специального счета выплат за уже проведенные работы по капитальному ремонту в период до 2021 года включительно. Эти суммы указываются в модели в ячейке года, соответствующего году проведения (завершения) работы. В качестве допущения

принято, что первая работа по капитальному ремонту проведена в многоквартирном доме не ранее 2016 года.

Перечень работ по КР и их стоимость на текущий момент и в разные годы их проведения (руб.). В модели предусмотрены строки для внесения пользователем всех видов работ по КР, запланированных региональной программой в отношении многоквартирного дома до окончания срока региональной программы. Рекомендуется кроме наименования работы указывать также плановый период (год) ее проведения.

Оценочная стоимость каждой работы по КР в 2022 году вносится в соответствующие ячейки модели, относящиеся к этому году. Изменение стоимости каждой работы в перспективном периоде рассчитывается моделью автоматически с учетом принятых значений **ценных индексов-дефляторов**.

Примечание: для дальнейшего планирования рекомендуется выделить ячейки, в которых указана стоимость работы в планируемый год ее проведения.

Внимание! Значения исходных данных, которые нужно внести в модель пользователю, заменив «0» в соответствующей ячейке, выделены *курсивом* и **жирным шрифтом**.

В примерах использования модели 2 такие значения, принятые для условного многоквартирного дома, также выделены **«жирным курсивом»**.

8. Расчетные показатели (Блок В)

В блоке В финансовой модели 2 на основе исходных данных автоматически рассчитываются значения ряда показателей для каждого года ретроспективного и прогнозного периодов.

Ежемесячные поступления на специальный счет с учетом уровня собираемости взносов и других поступлений (руб.). Показатель рассчитывается автоматически по данным о минимальном размере взносов на КР, площади помещений в МКД, по которым начисляются взносы, и принятого для расчета уровня собираемости платежей, а также сведений о дополнительном взносе (в случае его установления) и других поступлений на специальный счет.

Годовые поступления на специальный счет с учетом уровня собираемости взносов, дополнительных поступлений и дополнительного взноса (руб.). Показатель рассчитывается автоматически по данным об ежемесячных поступлениях платежей на капитальный ремонт (с учетом уровня собираемости) и количеству календарных месяцев в году, а также иных годовых поступлений на специальный счет (доходы от специального депозита, от использования общего имущества и др.) и дополнительных взносов на КР, если он установлен.

Размер годовых поступлений используется для расчета общих накоплений на специальном счете с течением времени.

Размер задолженности по взносам на КР накопленным итогом (руб.) – показывает общую сумму недополученных средств от платежей на КР в фонд капитального ремонта МКД на специальном счете по окончании каждого года. Рассчитывается автоматически исходя из расчетного объема годовых начислений и фактического или принятого уровня собираемости платежей на КР.

Остаток средств на специальном счете на конец года с учетом расходования средств на проведение работ по КР (руб.). Показатель рассчитывается автоматически и показывает, сколько средств находится (будет находиться) в фонде капитального ремонта на специальном счете по окончании каждого календарного года с учетом расходов на оплату выполненных работ по капитальному ремонту. Если в течение какого-то года проводилась и оплачивалась работа по КР, значение показателя отражает, остались ли какие-то средства на специальном счете после оплаты проведенного ремонта: если в соответствующей ячейке находится положительное число, значит, средств на специальном счете было (будет) достаточно для оплаты выполненной работы и еще остаются средства для следующего ремонта. Отрицательное значение показателя остатка средств на специальном счете означает, что накоплений на специальном счете недостаточно для оплаты запланированной работы по капитальному ремонту.

Значения показателя в последующие годы после проведения КР показывает, как восстанавливается фонд капитального ремонта: сколько лет еще сохраняется отрицательное значение (то есть все поступления года расходуются на покрытие дефицита/задолженности за ранее проведенную работу), в какой год снова начинается накопление средств на счете для следующей работы по капитальному ремонту.

Расходы на работы по КР (руб.). Данный показатель не является расчетным и включен в Блок В с целью большей наглядности предстоящих в долгосрочном периоде расходов на капитальный ремонт и распределении этих расходов во времени (по плановым периодам/годам их проведения в региональной программе).

Значения показателя вносятся пользователем вручную. Используются значения прогнозной стоимости каждой работы по капитальному ремонту в плановый год ее проведения в соответствии с региональной программой, рассчитанной в Блоке А «Исходные данные». Заполнение данных по стоимости работ в ячейках, соответствующих плановому году их проведения, можно выполнять путем внесения соответствующего числового значения стоимости работы, либо посредством функции дублирования значений ячеек в программе Excel (при помощи клавиши «равно/плюс»).

Оценка достаточности средств для проведения работ по КР (дефицит (-) / профицит (+) средств) (руб.) – показатель рассчитывается автоматически на основе данных о накоплении средств на специальном счете и расходов на ранее проводимые работы по капитальному ремонту. По значению показателя можно определить, достаточно ли средств на специальном счете в определенный год для оплаты стоимости планируемой на этот год работы (работ) по капитальному ремонту.

Если средств на счете достаточно для оплаты работы (работ), значение показателя положительное (профицит средств), а само значение показывает, сколько средств еще останется на счете после оплаты работы (на конец года). Если средств недостаточно – значение показателя отрицательное (дефицит средств), а само число показывает, сколько средств не хватает для оплаты планируемой работы.

Именно этот показатель отражает долгосрочное видение финансирования капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом и является основой для рассмотрения различных вариантов предупреждения возникновения дефицита средств

на проведение работ по капитальному ремонту в плановые (требуемые региональной программой) сроки.

9. Блок С - Варианты восполнения дефицита средств для финансирования капитального ремонта путем установления дополнительного взноса на капитальный ремонт

Если оценка достаточности средств на специальном счете для проведения капитального ремонта в долгосрочном периоде выявила дефицит средств на протяжении всего прогнозного периода до окончания срока региональной программы или в отдельные краткосрочные периоды, то модель долгосрочного финансового планирования предполагает оценку различных вариантов покрытия дефицита средств путем установления дополнительного взноса на капитальный ремонт. Необходимость такой оценки связана с тем, что большинство возможных вариантов привлечения дополнительных средств (рассрочка подрядчика, займы, кредиты) предполагают возвратность заемных средств. Но возможность возврата средств, привлекаемых в любом из краткосрочных периодов проведения капитального ремонта в рамках региональной программы, напрямую связана с размером взносов. Поэтому в финансовую модель долгосрочного планирования включены различные варианты возможного установления дополнительного взноса на капитальный ремонт, а именно, размера дополнительного взноса и периода, на который он устанавливается.

В модели предусмотрены следующие варианты:

1. Установление дополнительного взноса на КР на определенный период для полного покрытия дефицита (руб./кв. в месяц).

Модель позволяет пользователю ввести данные *о продолжительности периода уплаты дополнительного взноса* (в месяцах), после чего модель рассчитывает:

- *размер дополнительного взноса на КР* (руб./кв. м в месяц) в зависимости от принятого периода его уплаты, который необходимо вносить собственникам помещений, чтобы полностью покрыть дефицит фонда капитального ремонта в течение 6 месяцев.

Показатель рассчитывается для каждого года региональной программы в котором зафиксирован дефицит средств на проведение работ по капитальному ремонту.

- *суммарный взнос на КР* (установленный обязательный минимальный размер взноса на КР плюс дополнительный взнос) (руб./кв. м. в месяц).

Меняя продолжительность периода уплаты дополнительного взноса, можно изменять размер дополнительного и суммарного взноса на капитальный ремонт для обеспечения их доступности для собственников помещений.

2. Установление дополнительного взноса на КР в размере определенной доли от установленного минимального размера взноса на КР

Данный вариант дает возможность проверить возможность покрытия дефицита средств на специальном счете путем установления дополнительного взноса в размере, составляющем определенную долю (10%, 20% или др.) от установленного субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Модель 2 позволяет, меняя значение *размера дополнительного взноса как доли от минимального размера взноса* на КР (в %):

- автоматически рассчитывать размер *дополнительного взноса в денежном выражении* и *суммарного взноса на КР* (руб./кв. м в месяц) как совокупности обязательного минимального размера взноса на капитальный ремонт и дополнительного взноса, который может быть установлен решением общего собрания собственников помещений в МКД;

- прогнозировать *годовые поступления на специальный счет* (руб.) с учетом уровня собираемости взносов и дополнительного взноса на КР, а также иных поступлений (доходов по депозитам, доходов от использования общего имущества и др.);

- оценивать *размер поступлений на специальный счет накопленным итогом* (руб.) на конец каждого года;

- автоматически рассчитывать *остаток средств на специальном счете с учетом выполненных работ по КР* (руб.).

Последний показатель отражает, удастся ли путем увеличения дополнительного взноса на ту или иную величину предотвратить образование дефицита средств для финансирования работ по капитальному ремонту до окончания срока региональной программы.

3. Установление фиксированного значения дополнительного взноса на КР в денежном выражении (руб./кв. м в месяц)

В отличие от предыдущего варианта, модель позволяет устанавливать любой размер дополнительного взноса в любой год долгосрочного периода, чтобы предотвратить возникновение дефицита средств в периоды проведения каждой из работ по капитальному ремонту до окончания срока реализации региональной программы.

Могут существовать и другие варианты определения необходимого размера взносов на капитальный ремонт и продолжительности периодов оплаты повышенного размера взносов. Важно путем моделирования процессов накопления и расходования средств на работы по капитальному ремонту в долгосрочной перспективе подобрать такой вариант (несколько подходящих вариантов), который (которые) позволяет обеспечить финансирование капитального ремонта при допустимом уровне финансового бремени собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку модель долгосрочного планирования позволяет просчитывать любое количество вариантов, меняя размер дополнительного взноса и (или) продолжительность периода внесения дополнительного взноса, рекомендуется вести записи для проверяемых вариантов: какой параметр менялся, какое значение переменного параметра проверялось, к какому финансовому результату это приводило (удалось или не удалось ликвидировать дефицит, размер профицита и др.). Это впоследствии поможет воспроизвести лучшие из проверенных вариантов для сопоставления и выбора наиболее подходящего решения.

Модель долгосрочного финансового планирования дает собственникам возможность оценить ситуацию с накоплением и расходованием средств на многолетнюю

перспективу и своевременно принимать стратегические решения, связанные с размером взносов на капитальный ремонт.

За 1-3 года перед проведением очередной работы по капитальному ремонту рекомендуется использовать модель краткосрочного планирования для более точной оценки достаточности средств для ее финансирования, рассмотрения и выбора при необходимости варианта привлечения заемных средств под установленные размеры взносов (обязательного и дополнительного) на капитальный ремонт.