



# **Источники исходных данных для финансового планирования капитального ремонта многоквартирного дома**

**справочный материал**

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

**2021 г.**

## **Блок А. Исходные данные**

### ***1. Площадь всех помещений в МКД, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт, кв. м:***

- управляющая организация (ТСЖ, ЖСК, Совет дома);
- технический /кадастровый паспорт многоквартирного дома
- платежные документы за жилищно-коммунальные услуги

### ***2-4. Площади типичных квартир в МКД, кв. м.:***

- управляющая организация (ТСЖ, ЖСК, Совет дома)

### ***5. Установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт, руб./кв. м в месяц***

- платежные документы за жилищно-коммунальные услуги;
- нормативно-правовые акты субъекта Российской Федерации;
- интернет-сайт Фонда капитального ремонта субъекта Российской Федерации.

### ***6. Прогноз индекса потребительских цен***

В рамках финансовой модели (кратко- и долгосрочное планирование) используется официальный прогноз индекса потребительских цен, приведенный в «Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года»<sup>1</sup>. Данный документ размещен на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации и базах данных нормативно-правовых актов. По состоянию на январь-февраль 2022 года в финансовой модели по умолчанию приведен последний вариант прогноза индекса потребительских

### ***7. Годовой размер начисленных взносов на капитальный ремонт, руб.***

- владелец специального счета

### ***8. Годовой размер уплаченных взносов на капитальный ремонт, руб.:***

- владелец специального счета
- банк, в котором открыт специальный счет

### ***9. Годовой размер задолженности по взносам на капитальный ремонт, руб.***

- владелец специального счета

---

<sup>1</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/a5f3add5deab665b344b47a8786dc902/prognoz2036.pdf>  
(Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития)

## **10. Уровень собираемости взносов, %**

В ретроспективном периоде данный показатель рассчитывается автоматически. Для заполнения значения показателя в текущем периоде (в данном случае имеется в виду текущий год, по состоянию на который производится расчет) пользователь может внести значение самостоятельно на основе значений данного показателя в ретроспективном периоде.

## **11. Для краткосрочного планирования: вид планируемой работы по капитальному ремонту, срок (период) ее проведения**

**Для долгосрочного планирования: перечень работ по капитальному ремонту, сроки (периоды) проведения каждой работы**

- Региональная программа капитального ремонта (размещена на интернет-сайте Фонда капитального ремонта субъекта Российской Федерации);
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), раздел «Программы в сфере ЖКХ и Горсреды», подраздел «Реестр программ и планов капитального ремонта» по ссылке <https://dom.gosuslugi.ru/#!/capital-repair/programs> (в данном разделе приведены краткосрочный план реализации программ капитального ремонта и программа капитального ремонта для каждого многоквартирного дома);

**Стоимость планируемой работы по капитальному ремонту в ближайший период (для краткосрочного планирования), стоимость каждой работы по капитальному ремонту (для долгосрочного планирования) на текущий момент, руб.**

- краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта субъекта Российской Федерации;
- адресная информация о капитальном ремонте многоквартирного дома;
- предельная стоимость услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, установленная для регионального оператора – Фонда капитального ремонта.

Например, Распоряжение Департамента капитального ремонта Правительства Москвы «Об установлении размеров предельной стоимости работ и (или) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» от 3 апреля 2019 года «07-14-32/9<sup>2</sup>, в данном документе приведена удельная стоимость всех работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или

<sup>2</sup> <https://www.mos.ru/dkr/documents/deistvuiushchie-normativno-pravovye-akty/view/225602220/>

выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт.

## **Блок В. Расчетные показатели**

Ввод исходных данных для показателей в Блоке В не требуется.

## **Блок С. Варианты привлечения средств для финансирования (варианты восполнения дефицита)**

### ***4. Рассрочка, предоставленная подрядчиком***

В данном разделе исходными данными, которые вводит пользователь, являются следующие:

#### ***4.1. и 4.2. Период рассрочки***

Механизм расчета финансовой модели предусматривает расчет параметров рассрочки от подрядчика (размера ежемесячного платежа в счет погашения рассрочки, размера дополнительного взноса на капитальный ремонт (при необходимости) и др. параметров) исходя из сроков 6 и 12 месяцев. При необходимости пользователь может изменить период рассрочки (например, исходя из договоренности с подрядчиком).

### ***5. Привлечение кредита***

В данном разделе в качестве исходных данных, которые вводит пользователь, можно выделить следующие:

#### ***Процентная ставка по кредиту, %***

В примере финансовой модели для примерного расчета приведена процентная ставка по кредиту 12%, исходя из которой в зависимости от срока кредитования производится расчет значений параметров погашения задолженности по кредиту (размер ежемесячного платежа в счет погашения кредита, размера ежемесячного платежа собственников в счет погашения кредита с учетом уровня собираемости и требований банка и др.). При необходимости пользователь может изменить значение процентной ставки по кредиту в зависимости от условий банка.

#### ***5.1. и 5.2. Срок кредита***

Для примеров финансовой модели 1 (краткосрочное планирование капитального ремонта) произведен расчет для двух сроков кредитования: 12 и 36 месяцев. Пользователь может изменить значения этих параметров в зависимости от условий банка.

Для примеров финансовой модели 2 (долгосрочное планирование капитального ремонта) произведен расчет для двух сроков кредитования: 36 и 60 месяцев. Пользователь может изменить значения этих параметров в зависимости от условий банка

В качестве одного из возможных источников данных для параметров кредитования может быть программа кредитования товариществ собственников жилья и управляющих компаний, которая реализуется в ПАО КБ «Центр-Инвест»<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> <https://www.centriinvest.ru/ru/biz/programmy-kreditovaniya/>