

Методология

Отчет	Анализ рисков нарушения устойчивости региональной системы капитального ремонта
Версия	2.0
Риски	<p>1. Субъекты Российской Федерации несут обязательства по покрытию возможного дефицита средств на выполнение обязательств по проведению капитального ремонта домов, собственники которых формируют фонд капитального ремонта дома на счете регионального оператора (в «котле»).</p> <p>Данный анализ предусматривает оценку риска потери устойчивости региональной системы капитального ремонта МКД в период действия долгосрочной региональной программы.</p> <p>Указанный риск определяется ожидаемым размером дефицита средств «котла», который можно оценить путем сопоставления прогнозируемых финансовых потоков по программе и соответствующих им обязательств по финансированию капитального ремонта МКД.</p> <p>2. Оценка риска возникновения разрывов ликвидности на счете регионального оператора по отдельным периодам действия долгосрочной программы капитального ремонта МКД не производится (методика будет разработана для регионов, показавших приемлемый размер риска потери устойчивости региональной системы).</p>
Ключевые параметры	<p>1. Источники финансирования программы, в том числе взносы собственников помещений с учетом их собираемости, бюджет и кредиты банков, привлекаемые региональным оператором.</p> <p>2. Расходы на выплаты МКД, уходящих из «котла» на спецсчета и по аварийности.</p> <p>3. Объем обязательств по проведению капитального ремонта МКД, в том числе видов работ в соответствии с региональной программой капитального ремонта.</p> <p>4. Возврат кредитов (в том числе товарных кредитов) и уплата процентов по ним.</p> <p>5. Дефицит денежных средств.</p>
Допущения	<p>1. Расчет в ценах 2017 года без учета инфляции.</p> <p>2. Равномерный график возврата привлеченных кредитов региональным оператором.</p>
Инструкция	<p>1. Заполнить анкету 1, 2, 3.</p>

Анализ рисков нарушения устойчивости региональной системы капитального ремонта

Анкета 1: общие данные

Исходные данные для расчета

№ пп	Наименование показателя	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 год и далее
		Фактиче- ское зна- чение	Фактиче- ское зна- чение	Фактиче- ское зна- чение	Прогноз- ное зна- чение	Прогноз- ное зна- чение	Прогноз- ное зна- чение	Прогноз- ное зна- чение
1	Субъект Российской Федерации							
2	Текущий год	2017						
3	Год окончания региональной программы							
4	Переход МКД на накопление на специальных счетах (выход из «котла»), сальдо, % в год							
5	Переход МКД на накопление в «котел» (переход со специальных счетов), сальдо, % в год							
6	Объемы строительства домов в год, м2							
7	Объемы выбытия (признания аварийными), м2							
8	Собираемость взносов, %							
9	Бюджетное финансирование региональных программ, млн руб.							
10	Способ распределения средств бюджетной поддержки*							
11	Размер минимального взноса на капитальный ремонт, руб.							
12	Привлечение кредитных средств региональным оператором, млн руб.							

* Заполняется при наличии бюджетного финансирования:

- 1 — пропорционально между всеми участниками программы;
- 2 — только на поддержку домов в «котле»;
- 3 — преимущественно на поддержку домов в «котле», доля определяется параметром.

Анализ рисков нарушения устойчивости региональной системы капитального ремонта

Анкета 2: данные по видам работ

Исходные данные для расчета

№ пп	Базовый перечень работ по капитальному ремонту МКД	2014				2015				2016				2017		...		2047	
		план		факт		план		факт		план		факт		план		...		план	
		«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	...	...	«котел»	спец-счета
1	Ремонт системы электроснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	...	0,00	0,00
2	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
3	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
4	Ремонт системы теплоснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
5	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
6	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
7	Ремонт системы газоснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
8	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
9	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
10	Ремонт системы водоснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
11	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
12	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
13	Ремонт системы водоотведения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
14	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
15	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
16	Ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00

№ пп	Базовый перечень работ по капитальному ремонту МКД	2014				2015				2016				2017		...		2047	
		план		факт		план		факт		план		факт		план		...		план	
		«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	«котел»	спец-счета	...	...	«котел»	спец-счета
17	Средневзвешенная стоимость ремонта/замены, руб./1 ед. (1 лифт)													0,00	0,00			0,00	0,00
18	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
19	Ремонт крыши	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
20	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
21	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
22	Ремонт подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
23	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
24	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
25	Ремонт фасада	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
26	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
27	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
28	Ремонт фундамента	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			0,00	0,00
29	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
30	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
31	<u>Расширенный перечень работ по капитальному ремонту МКД</u>																		
32	Утепление фасада	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
33	Средневзвешенная стоимость ремонта, руб./м2 помещений в МКД													0,00	0,00			0,00	0,00
34	Количество по данному виду ремонта, шт.																		
35	Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00

Анализ рисков нарушения устойчивости региональной системы капитального ремонта

Анкета 3: данные по движению денежных средств

№ пп	Наименование показателей		2014	2015	2016	2017
			Фактическое значение	Фактическое значение	Фактическое значение	Плановое значение
1	Региональный оператор					
2	Остаток суммы денежных средств на начало года			0,00	0,00	0,00
3	Дебиторская задолженность на начало года	Кредиты (займы), в т. ч. проценты		0,00	0,00	0,00
4		Обязательства по перечислениям на специальные счета				
5		Обязательства по оплате выполненных работ/услуг по капитальному ремонту				
6	Кредиторская задолженность на начало года	Обязательства собственников по уплате взносов на капитальный ремонт				
7		Прочая				
8	Начислено взносов на капитальный ремонт за год					
9	Поступление денежных средств за год*	Взносы на капитальный ремонт за год				
10		Бюджетные средства за год				
11		Денежные средства, по помещениям в МКД, перешедшим со специальных счетов				
12		Доходы от размещения денежных средств, в том числе начисленные на остаток денежных средств на счете (счетах)				
13		Кредиты (займы)				
14	Списание денежных средств за год*	Оплата выполненных работ/услуг по капитальному ремонту, в т. ч. авансовые платежи				
15		Перечисление на специальные счета				
16		Погашение кредитов (займов), в т. ч. проценты				

№ пп	Наименование показателей		2014	2015	2016	2017
			Фактическое значение	Фактическое значение	Фактическое значение	Плановое значение
17	Специальные счета					
18	Остаток суммы денежных средств на начало года			0,00	0,00	0,00
19	Дебиторская задолженность на начало года	Кредиты (займы), в т. ч. проценты		0,00	0,00	0,00
20		Обязательства по оплате выполненных работ/услуг по капитальному ремонту				
21	Кредиторская задолженность на начало года	Обязательства собственников по уплате взносов на капитальный ремонт		0,00	0,00	0,00
22	Начислено взносов на капитальный ремонт за год					
23	Поступление денежных средств за год*	Взносы на капитальный ремонт за год				
24		Бюджетные средства за год				
25		Кредиты (займы)				
26	Списание денежных средств за год*	Оплата выполненных работ/услуг по капитальному ремонту, в т. ч. авансовые платежи				
27		Погашение кредитов (займов), в т. ч. проценты				
28	Товарные кредиты регионального оператора (договоры с условием рассрочки платежей)**					
29	Задолженность на начало года по договорам товарных кредитов			0,00	0,00	0,00
30	Сумма заключенных договоров товарных кредитов					
31	Фактические платежи по договорам товарных кредитов					

* За 2014, 2015, 2016 годы указываются фактические показатели, за 2017 год — плановые.

Инструкция по заполнению сведений для составления финансовой модели

1. Необходимо заполнить **только** листы «Анкета 1», «Анкета 2», «Анкета 3».
2. Заполняются только ячейки, выделенные **зеленым** цветом.
3. Ячейки, выделенные зеленым цветом, заполняются исходя из фактических данных.
4. Алгоритм заполнения листа «Анкета 1»:
 - 4.1. В стр. 1 указывается название субъекта РФ.
 - 4.2. В стр. 3 указывается год окончания региональной программы. Например: 2043.
 - 4.3. В стр. 4 указывается, сколько процентов МКД перейдет на специальные счета в году. Например: 3 %.
 - 4.4. В стр. 5 указывается, сколько процентов МКД перейдет в «котел» со специальных счетов в году. Например: 3 %.
 - 4.5. В стр. 6 указываются объемы строительства домов в год. Например: 10 000 000 м².
 - 4.6. В стр. 7 указываются объемы выбытия (признания аварийными) домов из региональной программы. Например: 100 000 м².
 - 4.7. В стр. 8 указывается процент собираемости взносов на капитальный ремонт за год. Например: 85 %.
 - 4.8. В стр. 9 указывается бюджетное финансирование региональных программ капитального ремонта (федеральный, региональный и муниципальный бюджеты) в году. Например: 200 млн руб.
 - 4.9. В стр. 10 указывается способ распределения средств бюджетной поддержки в соответствии с законом субъекта о проведении капитального ремонта. Например: 1.
 - 4.10. В стр. 11 указываются фактические и прогнозные значения минимального взноса.
В случае если в субъекте установлен единый размер минимального взноса, указывается его значение. В случае если в субъекте установлен дифференцированный минимальный взнос, указывается фактическое значение минимального взноса за год, которое рассчитывается как общий объем начисленных взносов за год, разделенный на площадь МКД в региональной программе за этот год. Прогнозные значения устанавливаются аналогично. Например, 6,80 руб.
 - 4.11. В стр. 12 указываются значения показателей по кредитам на проведение капитального ремонта. Например: 50 млн.руб.
5. Алгоритм заполнения листа «Анкета 2»:
 - 5.1. Все строки заполняются по каждому году региональной программы в разрезе данных по «котлу» и специальным счетам, которые указываются в столбцах.
 - 5.2. В стр. 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26 и 29 указываются средневзвешенные стоимости ремонта по конкретному виду работ в соответствии с фактическими данными согласно актам выполненных работ за год.
 - 5.3. Стр. 3, 6, 9, 12, 15, 21, 24, 27, 30 заполняются в соответствии с данными региональной программы в соответствующем году.
 - 5.4. Стр. 18 заполняется данными по количеству единиц лифтов в МКД, включенных в региональную программу в соответствующем году.
 - 5.5. Стр. 31—64 заполняются, если законом субъекта установлен расширенный перечень работ при проведении капитального ремонта МКД.
 - 5.6. При заполнении плановых показателей за 2014, 2015, 2016 годы в строке «Средневзвешенная стоимость ремонта» указывается стоимость исходя из установленной в субъекте предельной стоимости данного вида работ.
6. Алгоритм заполнения листа «Анкета 3»:
 - 6.1. Все строки заполняются по каждому указанному году в разрезе данных по «котлу» и специальным счетам, которые указываются в строках.
 - 6.2. В стр. 1—16 указываются совокупные данные по счету (счетам) регионального оператора за данный год.
 - 6.3. В стр. 17—27 указываются совокупные данные по специальным счетам за данный год.
 - 6.4. В стр. 28—31 указываются данные о товарных кредитах регионального оператора (договорах с условием рассрочки платежей). При этом данные о договорах с условием рассрочки платежей должны быть включены в стр. 5 «Обязательства по оплате выполненных работ/услуг по капитальному ремонту».