



**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

ПРИКАЗ

от " 10 " июля 20 13 г.

№ 288

**Об утверждении методических рекомендаций по установлению
минимального размера взноса на капитальный ремонт**

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 14 июня 2013 г. № 505 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности» при ка з ы в а ю :

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра регионального развития Российской Федерации В.В. Гаевского.

Министр

И.Н. Слюняев

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
«10» июля 2013 г. № 288

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по установлению минимального размера
взноса на капитальный ремонт**

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения реализации полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 8.1 статьи 156, статьями 166 и 167 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

1. Общие положения

1.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный размер взноса) устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

1.2. Взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме исходя из установленного минимального размера взноса, формируют фонд капитального ремонта многоквартирного дома, за счет средств которого финансируется оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в перечень, установленный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса, а также других услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса (далее – установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту).

1.3. Установление субъектом Российской Федерации минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

1.3.1 определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов (далее – перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту);

1.3.2 доступность минимального размера взноса для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

1.3.3 достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса (далее – финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса (далее – региональная программа капитального ремонта);

1.3.4 изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

1.4. Минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Оценка общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта

2.1. В целях установления минимального размера взноса общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта (Скр) рекомендуется определять:

2.1.1 по муниципальным образованиям, входящим в субъект Российской Федерации;

2.1.2 исходя из оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, дифференцированных по группам, исходя из технических характеристик многоквартирных домов и уровня их благоустройства (далее – тип многоквартирного дома);

2.1.3 исходя из перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту для каждого типа многоквартирного дома, установленного субъектом Российской Федерации с учетом положений статьи 166 Жилищного кодекса.

2.2. Оценочную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{ij}) рекомендуется определять как суммарную стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту данного типа многоквартирного дома с учетом:

2.2.1 стоимости разработки проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

2.2.2 необходимости неоднократного выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в течение срока региональной программы капитального ремонта исходя из нормативных сроков эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома.

2.3. Учитывая ограничения, установленные частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса для финансирования работ и услуг за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса, для обеспечения возможности финансирования разработки проектной документации и услуг по строительному контролю для отдельных видов работ по капитальному ремонту, входящих в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, для которых подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и строительный контроль необходим для обеспечения надлежащего качества работ, разработку проектной документации и услуги по строительному контролю для таких видов работ по капитальному ремонту рекомендуется предусматривать законом субъекта Российской Федерации.

2.4. В целях оптимизации объемов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта рекомендуется законом субъекта Российской Федерации предусмотреть перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального

размера взноса, такие услуги и (или) работы по капитальному ремонту отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, одноразовое оказание (выполнение) которых в течение срока региональной программы капитального ремонта за счет увеличения нормативного межремонтного срока может заменить неоднократно оказываемые (выполняемые) однотипные услуги и (или) работы по капитальному ремонту таких отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома при условии сопоставимой стоимости такой одноразовой услуги и (или) работы и неоднократно оказываемых (выполняемых) однотипных услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

2.5. Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется определять на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов данного типа за предшествующие один-три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта – индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии – индексов потребительских цен (далее – индексов изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту).

2.6. Оценочную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{ij}) рекомендуется определять в ценах года принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта (без учета инфляции в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта и других факторов).

2.7. Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории j -го муниципального образования рекомендуется рассчитывать исходя из оценочной стоимости капитального ремонта типов многоквартирных домов и количества таких домов в муниципальном образовании:

$$C_{крj} = \sum_{i=1}^n (C_{ij} \times K_{ij}) \quad (1)$$

где:

$C_{крj}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

C_{ij} – оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

K_{ij} – количество многоквартирных домов i -того типа в j -том муниципальном образовании;

n – число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

2.8. Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта ($C_{кр}$) рекомендуется рассчитывать как:

$$C_{кр} = \sum_{j=1}^m (C_{крj}) \quad (2)$$

где:

$C_{кр}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта, тыс. руб.;

$C_{крj}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

m – количество муниципальных образований в субъекте Российской Федерации.

3. Определение необходимого размера взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт в рамках региональной программы капитального ремонта

3.1. В настоящих методических рекомендациях под необходимым размером взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт понимается такой размер взноса, при ежемесячном внесении которого в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта формируется размер фонда капитального ремонта, обеспечивающий финансирование установленного субъектом Российской Федерации перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее – необходимый размер взноса на капитальный ремонт).

3.2. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять:

3.2.1 по муниципальным образованиям, входящим в субъект Российской Федерации, и по типам многоквартирных домов;

3.2.2 исходя из удельной стоимости капитального ремонта типов многоквартирных домов;

3.2.3 исходя из планируемого срока реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

3.3. Удельную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется

определять в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме (c_{ij}) исходя из оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

3.4. Удельную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется рассчитывать путем деления оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме (без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме):

$$c_{ij} = C_{ij} / S_{ij} \quad (3)$$

где:

- c_{ij} – удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;
- C_{ij} – оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;
- S_{ij} – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, кв. м.

3.5. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц (B_{ij}^n) при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока действия региональной программы капитального ремонта рекомендуется рассчитывать путем деления удельной стоимости капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании на общий срок действия региональной программы, исчисленный в календарных месяцах:

$$B_{ij}^n = c_{ij} / (N \times 12) \quad (4)$$

где:

- B_{ij}^n – необходимый размер взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;
- c_{ij} – удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;
- N – срок реализации региональной программы капитального ремонта, годы;
- 12 – число календарных месяцев в году.

3.6. Рекомендуется устанавливать срок региональной программы капитального ремонта (N), составляющий тридцать лет.

3.7. В целях оценки целесообразности дифференциации размера взноса по типам многоквартирных домов субъекту Российской Федерации рекомендуется оценить целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальных образованиях, исходя из различий между рассчитанными значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальных образованиях.

3.8. Установление размера взноса на капитальный ремонт, дифференцированного по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании, рекомендуется осуществлять при выявлении разницы между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов, превышающей 10 процентов.

3.9. В случае если разница между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов не превышает 10 процентов, рекомендуется принимать единое значение необходимого размера взноса (B_j^H) для этих типов многоквартирных домов, рассчитанное как средневзвешенное значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов:

$$B_j^H = \sum_{i=1}^N (B_{ij}^* \cdot X S_{ij}^{\text{общ}}) / S_j^{\text{общ}} \quad (5)$$

где:

B_j^H – единое значение необходимого размера взноса на капитальный ремонт в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

B_{ij}^H – размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

S_{ij} – площадь помещений в многоквартирных домах i -того типа в j -том муниципальном образовании;

S_j – общая площадь помещений в многоквартирных домах в j -том муниципальном образовании;

N – число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

3.10. Определенные согласно настоящему разделу методических рекомендаций значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям (единый или дифференцированный по типам многоквартирных домов), рекомендуется использовать для установления минимального размера взноса после оценки их доступности для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах.

4. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах

4.1. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах (далее – доступность для граждан) рекомендуется проводить по муниципальным образованиям.

4.2. Оценка доступности для граждан рекомендуется проводить для единого по муниципальному образованию значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт или для минимального из значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт, если установлена целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании. В случае признания минимального значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт доступным для граждан рекомендуется проводить оценку доступности для следующего (следующих) значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

4.3. Оценка доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется проводить путем сопоставления прогнозируемой доли расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с рекомендуемым предельным значением данного показателя.

4.4. Прогнозируемую доля расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи рекомендуется рассчитывать как отношение прогнозируемого совокупного платежа за капитальный ремонт (исходя из необходимого размера взноса на капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги) в расчете на одного человека в месяц к среднему доходу в муниципальном образовании:

$$D_{рj} = \frac{P_{жкучj}}{D_{срj}} \times 100 \quad (6)$$

где:

$D_{рj}$ – доля расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в j -том муниципальном образовании, %;

$P_{жкучj}$ – прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$D_{срj}$ – прогнозируемый среднедушевой доход в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц.

4.5. Прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в расчете на человека в месяц рекомендуется рассчитывать исходя из следующих данных:

4.5.1 размер расходов по оплате коммунальных услуг в расчете на одного человека в месяц (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 22-жкх, раздел 3, показатель «Возмещение населением затрат за предоставление услуг по установленным для населения тарифам»);

4.5.2 оцениваемый на предмет доступности для граждан необходимый размер взноса на капитальный ремонт;

4.5.3 средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 1-жилфонд).

4.6. Прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги рекомендуется рассчитывать с учетом индекса роста платежа населения за коммунальные услуги:

$$P_{\text{жкк}j} = p_{\text{кк}j} \times I_{\text{кк}} + B_j^{\text{н}} \times S_j \quad (7)$$

где:

$P_{\text{жкк}j}$ – прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$p_{\text{кк}j}$ – размер расходов по оплате коммунальных услуг в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$I_{\text{кк}}$ – индекс роста платежа населения за коммунальные услуги;

$B_j^{\text{н}}$ – необходимый размер взноса на капитальный ремонт, оцениваемый на доступность для граждан, руб./кв. м;

S_j – средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, кв. м/чел.

4.7. При отсутствии данных о среднедушевом доходе в муниципальном образовании рекомендуется определять его путем коррекции среднедушевого дохода населения субъекта Российской Федерации (по данным статистического сборника «Социальное положение и уровень жизни населения») по уровню заработной платы в муниципальном образовании в соответствии с пунктом 21.3 Методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23 августа 2010 г. № 378 «Об утверждении методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги».

4.8. Прогнозируемый среднедушевой доход в муниципальном образовании рекомендуется определять исходя из прогноза социально-

экономического развития муниципального образования. При отсутствии данного прогноза прогнозируемый среднедушевой доход рекомендуется определять на основе прогноза социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или Российской Федерации.

4.9. Предельное значение доли расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, рассчитанном исходя из прогнозируемого среднедушевого дохода в муниципальном образовании после установления минимального размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять в размере 10 процентов при условии, что этот показатель в сравнении с предшествующим периодом увеличивается не более чем на 1,5 процентных пункта.

4.10. В случае если проведенная оценка выявит недоступность для граждан минимального из значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт, рекомендуется произвести расчет предельного значения размера взноса на капитальный ремонт по муниципальному образованию ($B_j^{пред}$), соответствующее предельному значению показателя доступности для граждан (далее – предельный размер взноса на капитальный ремонт).

4.11. Для проверки целесообразности дифференциации минимального размера взноса по муниципальным образованиям в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса исходя из критерия доступности для граждан по муниципальным образованиям, субъекту Российской Федерации рекомендуется оценить различия значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям.

4.12. Установление минимального размера взноса, дифференцированного по муниципальным образованиям исходя из оценки доступности для граждан, рекомендуется осуществлять при разнице значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям, превышающей 10 процентов.

5. Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт на первый год реализации региональной программы капитального ремонта

5.1. Минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется устанавливать на основе определенных в соответствии с разделами 3 и 4 настоящих методических рекомендаций значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт.

5.2. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта:

5.2.1 равным рассчитанному значению необходимого размера взноса на капитальный ремонт при условии, что размер такого взноса не превышает значения предельного размера взноса на капитальный ремонт;

5.2.2 равным или максимально близким к рассчитанному значению предельного размера взноса на капитальный ремонт в случае, если необходимый размер взноса на капитальный ремонт не удовлетворяет критерию доступности для граждан.

5.3. Минимальный размер взноса может быть установлен в размере меньшем, чем предельный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации при условии планомерного увеличения минимального размера взноса на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт, и учета возникающей разницы в объеме финансовых средств, необходимых для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, и средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, при определении необходимого объема финансовой бюджетной поддержки.

5.4. Дифференциацию минимального размера взноса по муниципальным образованиям и по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании рекомендуется производить на основе оценки целесообразности такой дифференциации в соответствии с разделами 3 и 4 настоящих методических рекомендаций.

6. Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта

6.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на каждый очередной год реализации региональной программы капитального ремонта.

6.2. При изменении минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется учитывать изменение уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

6.3. Для обоснованного установления минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта субъекту Российской Федерации рекомендуется через каждые три года (до начала очередного трехлетнего плана реализации региональной программы капитального ремонта) осуществлять переоценку значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с настоящими методическими рекомендациями и устанавливать минимальный размер взноса на основе проведенной переоценки.

6.4. В период между переоценками значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный

ремонт минимальный размер взноса на очередной год реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется устанавливать на основе размера такого взноса в предшествующий год региональной программы капитального ремонта с применением повышающего коэффициента, отражающего планируемое сближение значений минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт для сокращения потребности в финансовой бюджетной поддержке, а также индекса изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту

7. Оценка потребности в финансовой бюджетной поддержке капитального ремонта многоквартирных домов

7.1. Объем потребности в бюджетных средствах для финансирования установленного перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, рекомендуется определять в зависимости от значения минимального размера взноса, устанавливаемого на первый год реализации региональной программы капитального ремонта, и динамики изменения размера такого взноса в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта.

7.2. Общий объем необходимой финансовой бюджетной поддержки для компенсации доли стоимости капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, не обеспеченной средствами фондов капитального ремонта многоквартирных домов, формируемыми исходя из устанавливаемого минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта, рекомендуется определять как разницу между общей потребностью в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории субъекта Российской Федерации в рамках региональной программы капитального ремонта (Скр), рассчитанной по формуле (2), и прогнозируемым суммарным объемом финансовых средств, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах, исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта.

7.3. Субъекту Российской Федерации рекомендуется планировать распределение общего объема необходимой финансовой бюджетной поддержки по годам реализации региональной программы исходя из прогнозируемой бюджетной обеспеченности субъекта Российской Федерации (с учетом средств, предоставляемых из федерального бюджета) и возможностей бюджетов муниципальных образований – равными долями или с переменным объемом финансовой бюджетной поддержки по годам региональной программы.

7.4. Прогнозируемый общий объем финансовых средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах и финансовой бюджетной поддержки по годам региональной программы капитального ремонта используется при разработке и актуализации

региональной программы капитального ремонта для определения предельных ежегодных объемов капитального ремонта многоквартирных домов (в ценовом выражении) в рамках региональной программы капитального ремонта.

7.5. Объем средств финансовой бюджетной поддержки (государственной поддержки, муниципальной поддержки) капитального ремонта многоквартирных домов рекомендуется уточнять при подготовке краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

8. Установление размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

8.1. Учитывая возможность выполнения в рамках региональной программы капитального ремонта отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в разные годы реализации программы, а также возможные отклонения фактической стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту от стоимости таких услуг и (или) работ, использованной при установлении минимального размера взноса, рекомендуется:

8.1.1 устанавливать размер предельной стоимости отдельно для каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту, входящих в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту в рамках региональной программы капитального ремонта;

8.1.2 размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливать на основе стоимости такой услуги и (или) работы, использованной для определения необходимого размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с разделом 3 настоящих методических рекомендаций, с применением повышающего коэффициента (не менее 1,2) и при необходимости индексов изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

8.2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту рекомендуется устанавливать в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту (на один квадратный метр площади кровли, на один погонный метр инженерных коммуникаций и т.д.).

9. Установление минимального размера фонда капитального ремонта

9.1. С целью снижения инфляционных потерь при длительном накоплении средств в фонде капитального ремонта многоквартирных домов,

собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, рекомендуется законом субъекта Российской Федерации на основании части 8 статьи 170 Жилищного кодекса устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении таких многоквартирных домов.

9.2. Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

9.3. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

9.4. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

10. Сведения, публикуемые при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт

10.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется публиковать сведения, используемые при установлении минимального размера взноса и при финансировании капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса. К таким сведениям могут относиться:

10.1.1 перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (по типам многоквартирных домов), стоимость которых учитывалась при установлении минимального размера взноса и финансирование которых обеспечивается за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого исходя из минимального размера взноса, с учетом финансовой бюджетной поддержки;

10.1.2 оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, всего на многоквартирный дом и в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная стоимость капитального ремонта) (по типам многоквартирных домов);

10.1.3 оценочная стоимость каждой услуги и работы, входящей в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме,

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
« ____ » _____ 2013 г. № _____

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по установлению минимального размера взноса
на капитальный ремонт**

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения реализации полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 8.1 статьи 156, статьей 166, статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

1. Общие положения

1.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный размер взноса) устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

1.2. Взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме исходя из установленного минимального размера взноса, формируют фонд капитального ремонта многоквартирного дома, за счет средств которого финансируется оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в перечень, установленный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса, а также других услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса (далее – установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту).

1.3. Установление субъектом Российской Федерации минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

1.3.1. Определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов (далее - перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту);

1.3.2. Доступность минимального размера взноса для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

1.3.3. Достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса (далее – финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса (далее – региональная программа капитального ремонта).

1.3.4. Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

1.4. Минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Оценка общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта

2.1. В целях установления минимального размера взноса общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта (Скр) рекомендуется определять:

2.1.1. по муниципальным образованиям, входящим в субъект Российской Федерации;

2.1.2. исходя из оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, дифференцированных по группам, исходя из технических характеристик

многоквартирных домов и уровня их благоустройства (далее – тип многоквартирного дома);

2.1.3. исходя из перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту для каждого типа многоквартирного дома, установленного субъектом Российской Федерации с учетом положений статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Оценочную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{ij}) рекомендуется определять как суммарную стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту данного типа многоквартирного дома с учетом:

2.2.1. стоимости разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

2.2.2. необходимости неоднократного выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в течение срока региональной программы капитального ремонта исходя из нормативных сроков эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома.

2.3. Учитывая ограничения, установленные частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса для финансирования работ и услуг за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса, для обеспечения возможности финансирования разработки проектной документации и услуг по строительному контролю для отдельных видов работ по капитальному ремонту, входящих в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, для которых подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и строительный контроль необходим для обеспечения надлежащего качества работ, разработку проектной документации и услуги по строительному контролю для таких видов работ по капитальному ремонту рекомендуется предусматривать законом субъекта Российской Федерации.

2.4. В целях оптимизации объемов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта рекомендуется законом субъекта Российской Федерации предусмотреть перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса, такие услуги и (или) работы по капитальному ремонту отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, одноразовое оказание (выполнение) которых в течение срока региональной программы капитального ремонта за счет увеличения нормативного межремонтного срока может заменить неоднократно оказываемые (выполняемые) однотипные

услуги и (или) работы по капитальному ремонту таких отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома при условии сопоставимой стоимости такой одноразовой услуги и (или) работы и неоднократно оказываемых (выполняемых) однотипных услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

2.5. Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется определять на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов данного типа за предшествующие один-три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта – индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии – индексов потребительских цен (далее – индексов изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту).

2.6. Оценочную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{ij}) рекомендуется определять в ценах года принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта (без учета инфляции в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта и других факторов).

2.7. Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории j -го муниципального образования рекомендуется рассчитывать исходя из оценочной стоимости капитального ремонта типов многоквартирных домов и количества таких домов в муниципальном образовании:

$$C_{крj} = \sum_{i=1}^n (C_{ij} \times K_{ij}) \quad (1)$$

где:

$C_{крj}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

C_{ij} – оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

K_{ij} – количество многоквартирных домов i -того типа в j -том муниципальном образовании;

n – число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

2.8. Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта ($C_{кр}$) рекомендуется рассчитывать как:

$$C_{кр} = \sum_{j=1}^m (C_{крj}) \quad (2)$$

где:

$C_{кр}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта, тыс. руб.;

- $C_{крj}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;
- m – количество муниципальных образований в субъекте Российской Федерации.

3. Определение необходимого размера взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт в рамках региональной программы капитального ремонта

3.1. В настоящих методических рекомендациях под необходимым размером взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт понимается такой размер взноса, при ежемесячном внесении которого в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта формируется размер фонда капитального ремонта, обеспечивающий финансирование установленного субъектом Российской Федерации перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее – необходимый размер взноса на капитальный ремонт).

3.2. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять:

3.2.1. по муниципальным образованиям, входящим в субъект Российской Федерации, и по типам многоквартирных домов;

3.2.2. исходя из удельной стоимости капитального ремонта типов многоквартирных домов,

3.2.3. исходя из планируемого срока реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

3.3. Удельную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется определять в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме (c_{ij}) исходя из оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

3.4. Удельную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется рассчитывать путем деления оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме (без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме):

$$c_{ij} = C_{ij} / S_{ij} \quad (3)$$

где:

- c_{ij} – удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;
- C_{ij} – оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;
- S_{ij} – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, кв. м.

3.5. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц (B_{ij}^H) при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока действия региональной программы капитального ремонта рекомендуется рассчитывать путем деления удельной стоимости капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании на общий срок действия региональной программы, исчисленный в календарных месяцах:

$$B_{ij}^H = c_{ij} / (N \times 12) \quad (4)$$

где:

B_{ij}^H – необходимый размер взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

c_{ij} – удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;

N – срок реализации региональной программы капитального ремонта, годы;

12 – число календарных месяцев в году.

3.6. Рекомендуется устанавливать срок региональной программы капитального ремонта (N), составляющий тридцать лет.

3.7. В целях оценки целесообразности дифференциации размера взноса по типам многоквартирных домов субъекту Российской Федерации рекомендуется оценить целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальных образованиях, исходя из различий между рассчитанными значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальных образованиях.

3.8. Установление размера взноса на капитальный ремонт, дифференцированного по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании, рекомендуется осуществлять при выявлении разницы между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов, превышающей 10 процентов.

3.9. В случае, если разница между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов не превышает 10 процентов, рекомендуется принимать единое значение необходимого размера взноса (B_j^H) для этих типов многоквартирных домов, рассчитанное как средневзвешенное значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов:

$$B_j^H = \sum_{i=1}^n (B_{ij}^H \times S_{ij}^{\text{кв.м}}) / S_j^{\text{кв.м}} \quad (5)$$

где:

B_j^H – единое значение необходимого размера взноса на капитальный ремонт в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

B_{ij}^n – размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

S_{ij} – площадь помещений в многоквартирных домах i -того типа в j -том муниципальном образовании;

S_j – общая площадь помещений в многоквартирных домах в j -том муниципальном образовании;

n – число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

3.10. Определенные согласно настоящему разделу методических рекомендаций значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям (единый или дифференцированный по типам многоквартирных домов), рекомендуется использовать для установления минимального размера взноса после оценки их доступности для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах.

4. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах

4.1. Оценку доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах (далее – доступность для граждан) рекомендуется проводить по муниципальным образованиям.

4.2. Оценку доступности для граждан рекомендуется проводить для единого по муниципальному образованию значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт или для минимального из значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт, если установлена целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании. В случае признания минимального значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт доступным для граждан рекомендуется проводить оценку доступности для следующего (следующих) значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

4.3. Оценку доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется проводить путем сопоставления прогнозируемой доли расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с рекомендуемым предельным значением данного показателя.

4.4. Прогнозируемую долю расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи рекомендуется рассчитывать как отношение прогнозируемого совокупного платежа за капитальный ремонт (исходя из необходимого размера взноса на капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги) в расчете на одного человека в месяц к среднему доходу в муниципальном образовании:

$$D_{рj} = \frac{P_{жкuj}}{D_{срj}} \times 100 \quad (6)$$

где:

$D_{рj}$ – доля расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в j -том муниципальном образовании, %;

$P_{жкuj}$ – прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$D_{срj}$ – прогнозируемый среднедушевой доход в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц.

4.5. Прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в расчете на человека в месяц рекомендуется рассчитывать исходя из следующих данных:

4.5.1. размер расходов по оплате коммунальных услуг в расчете на одного человека в месяц (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 22-жкх, раздел 3, показатель «Возмещение населением затрат за предоставление услуг по установленным для населения тарифам»);

4.5.2. оцениваемый на предмет доступности для граждан необходимый размер взноса на капитальный ремонт;

4.5.3. средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 1-жилфонд).

4.6. Прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги рекомендуется рассчитывать с учетом индекса роста платежа населения за коммунальные услуги:

$$P_{жкuj} = p_{куj} \times I_{ку} + B_j^H \times S_j \quad (7)$$

где:

$P_{жкuj}$ – прогнозируемый совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$p_{куj}$ – размер расходов по оплате коммунальных услуг в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$I_{ку}$ – индекс роста платежа населения за коммунальные услуги;

B_j^H – необходимый размер взноса на капитальный ремонт, оцениваемый на доступность для граждан, руб./кв. м;

S_j – средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, кв. м/чел.

4.7. При отсутствии данных о среднедушевом доходе в муниципальном образовании рекомендуется определять его путем коррекции среднедушевого

дохода населения субъекта Российской Федерации (по данным статистического сборника «Социальное положение и уровень жизни населения») по уровню заработной платы в муниципальном образовании в соответствии с пунктом 21.3 Методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23 августа 2010 г. № 378 «Об утверждении методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги».

4.8. Прогнозируемый среднедушевой доход в муниципальном образовании рекомендуется определять исходя из прогноза социально-экономического развития муниципального образования. При отсутствии данного прогноза прогнозируемый среднедушевой доход рекомендуется определять на основе прогноза социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или Российской Федерации.

4.9. Предельное значение доли расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, рассчитанном исходя из прогнозируемого среднедушевого дохода в муниципальном образовании после установления минимального размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять в размере 10 процентов при условии, что этот показатель в сравнении с предшествующим периодом увеличивается не более чем на 1,5 процентных пункта.

4.10. В случае если проведенная оценка выявит недоступность для граждан минимального из значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт, рекомендуется произвести расчет предельного значения размера взноса на капитальный ремонт по муниципальному образованию ($B_j^{\text{пред}}$), соответствующее предельному значению показателя доступности для граждан (далее – предельный размер взноса на капитальный ремонт).

4.11. Для проверки целесообразности дифференциации минимального размера взноса по муниципальным образованиям в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса исходя из критерия доступности для граждан по муниципальным образованиям, субъекту Российской Федерации рекомендуется оценить различия значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям.

4.12. Установление минимального размера взноса, дифференцированного по муниципальным образованиям исходя из оценки доступности для граждан, рекомендуется осуществлять при разнице значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям, превышающей 10 процентов.

5. Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт на первый год реализации региональной программы капитального ремонта

5.1. Минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется устанавливать на основе определенных в соответствии с разделами 3 и 4 настоящих методических

рекомендаций значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт.

5.2. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта:

5.2.1. равным рассчитанному значению необходимого размера взноса на капитальный ремонт при условии, что размер такого взноса не превышает значения предельного размера взноса на капитальный ремонт;

5.2.2. равным или максимально близким к рассчитанному значению предельного размера взноса на капитальный ремонт в случае, если необходимый размер взноса на капитальный ремонт не удовлетворяет критерию доступности для граждан.

5.3. Минимальный размер взноса может быть установлен в размере меньшем, чем предельный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации при условии планомерного увеличения минимального размера взноса на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт, и учета возникающей разницы в объеме финансовых средств, необходимых для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, и средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, при определении необходимого объема финансовой бюджетной поддержки.

5.4. Дифференциацию минимального размера взноса по муниципальным образованиям и по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании рекомендуется производить на основе оценки целесообразности такой дифференциации в соответствии с разделами 3 и 4 настоящих методических рекомендаций.

6. Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта

6.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на каждый очередной год реализации региональной программы капитального ремонта.

6.2. При изменении минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется учитывать изменение уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

6.3. Для обоснованного установления минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта субъекту Российской Федерации рекомендуется через каждые три года (до начала очередного трехлетнего плана реализации региональной программы капитального ремонта)

осуществлять переоценку значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с настоящими методическими рекомендациями и устанавливать минимальный размер взноса на основе проведенной переоценки.

6.4. В период между переоценками значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт минимальный размер взноса на очередной год реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется устанавливать на основе размера такого взноса в предшествующий год региональной программы капитального ремонта с применением повышающего коэффициента, отражающего планируемое сближение значений минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт для сокращения потребности в финансовой бюджетной поддержке, а также индекса изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту

7. Оценка потребности в финансовой бюджетной поддержке капитального ремонта многоквартирных домов

7.1. Объем потребности в бюджетных средствах для финансирования установленного перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, рекомендуется определять в зависимости от значения минимального размера взноса, устанавливаемого на первый год реализации региональной программы капитального ремонта, и динамики изменения размера такого взноса в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта.

7.2. Общий объем необходимой финансовой бюджетной поддержки для компенсации доли стоимости капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, не обеспеченной средствами фондов капитального ремонта многоквартирных домов, формируемыми исходя из устанавливаемого минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта, рекомендуется определять как разницу между общей потребностью в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории субъекта Российской Федерации в рамках региональной программы капитального ремонта (Скр), рассчитанной по формуле (2), и прогнозируемым суммарным объемом финансовых средств, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах, исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта.

7.3. Субъекту Российской Федерации рекомендуется планировать распределение общего объема необходимой финансовой бюджетной поддержки по годам реализации региональной программы исходя из прогнозируемой бюджетной обеспеченности субъекта Российской Федерации (с учетом средств, предоставляемых из федерального бюджета) и возможностей бюджетов

муниципальных образований – равными долями или с переменным объемом финансовой бюджетной поддержки по годам региональной программы.

7.4. Прогнозируемый общий объем финансовых средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах и финансовой бюджетной поддержки по годам региональной программы капитального ремонта используется при разработке и актуализации региональной программы капитального ремонта для определения предельных ежегодных объемов капитального ремонта многоквартирных домов (в ценовом выражении) в рамках региональной программы капитального ремонта.

7.5. Объем средств финансовой бюджетной поддержки (государственной поддержки, муниципальной поддержки) капитального ремонта многоквартирных домов рекомендуется уточнять при подготовке краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

8. Установление размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

8.1. Учитывая возможность выполнения в рамках региональной программы капитального ремонта отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в разные годы реализации программы, а также возможные отклонения фактической стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту от стоимости таких услуг и (или) работ, использованной при установлении минимального размера взноса, рекомендуется:

8.1.1. Устанавливать размер предельной стоимости отдельно для каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту, входящих в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту в рамках региональной программы капитального ремонта;

8.1.2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливать на основе стоимости такой услуги и (или) работы, использованной для определения необходимого размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с разделом 3 настоящих методических рекомендаций, с применением повышающего коэффициента (не менее 1,2) и при необходимости индексов изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

8.2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту рекомендуется устанавливать в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту (на 1 квадратный метр площади кровли, на 1 погонный метр инженерных коммуникаций и т.д.).

9. Установление минимального размера фонда капитального ремонта

9.1. С целью снижения инфляционных потерь при длительном накоплении средств в фонде капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, рекомендуется законом субъекта Российской Федерации на основании части 8 статьи 170 Жилищного кодекса устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении таких многоквартирных домов.

9.2. Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

9.3. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

9.4. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

10. Сведения, публикуемые при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт

10.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется публиковать сведения, используемые при установлении минимального размера взноса и при финансировании капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса. К таким сведениям могут относиться:

10.1.1. Перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (по типам многоквартирных домов), стоимость которых учитывалась при установлении минимального размера взноса и финансирование которых обеспечивается за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого исходя из минимального размера взноса, с учетом финансовой бюджетной поддержки;

10.1.2. Оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, всего на многоквартирный дом и в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная стоимость капитального ремонта) (по типам многоквартирных домов);

10.1.3. Оценочная стоимость каждой услуги и работы, входящей в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, в

расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту.

10.2. Сведения, указанные в пункте 10.1, рекомендуется включать в приложение (приложения) к нормативному правовому акту субъекта Российской Федерации, устанавливающему минимальный размер взноса на капитальный ремонт.