



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

Вебинар «Энергоэффективный капитальный ремонт: как провести капремонт многоквартирного дома, чтобы потом экономить на платежах за тепло»
26 мая 2020 г.

ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Ирина Валентиновна Генцлер
Директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»



Возможность выполнения энергоэффективных мероприятий при капитальном ремонте МКД

За счет минимального взноса на КР		За счет взносов сверх минимального размера/дополнительных взносов, других средств	
ч. 1 ст. 166 ЖК РФ	если включены в перечень НПА субъекта РФ (ч. 2 ст. 166 ЖК РФ)	если не включены в перечень дополнительных услуг и работ, определенный НПА субъекта РФ	ч. 3 ст. 166, ч. 4 ст. 169 ЖК РФ
<p>1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения</p> <p>2) ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (с 01.07.2020)</p> <p>3) ремонт крыши</p> <p>4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД</p> <p>5) ремонт фасада</p> <p>6) ремонт фундамента МКД</p>	<ul style="list-style-type: none"> • утепление фасада • переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу • устройство выходов на кровлю • установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг • установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг • установка узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) • другие виды услуг и (или) работ 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ любые услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД

Повышение энергоэффективности МКД при капитальном ремонте

- ❑ **Энергоэффективные мероприятия при капитальном ремонте МКД – превышение «минимального / обязательного пакета»**

Возможность их оплатить за счет минимального взноса:

- зависит от решения субъекта РФ
- ограничена, в т.ч. установленным размером минимального взноса

- ❑ **Собственники помещений в МКД при любом способе формирования фонда КР могут принять решение о выполнении энергоэффективных мероприятий и финансировании их за счет дополнительного взноса:**

- ч. 3 ст. 166 ЖК РФ +
- МКД в «общем котле» - ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ
- МКД со специальным счетом - ч. 4.2. ст. 170 ЖК РФ

- ❑ **Работы «минимального/обязательного» перечня тоже могут повысить энергоэффективность дома** в зависимости от выбора:

- проектного решения
- используемых материалов, оборудования...

Будет ли капитальный ремонт энергоэффективным в значительной степени зависит от способа формирования фонда капитального ремонта



Влияние способа формирования фонда КР на возможность проведения энергоэффективного капитального ремонта

	«Общий котел»	Специальный счет
Кто предлагает перечень работ по КР?	<ul style="list-style-type: none"> Региональный оператор 	<ul style="list-style-type: none"> Организация, управляющая МКД Инициативный собственник
На чем основан предлагаемый перечень работ по КР?	<ul style="list-style-type: none"> Региональная программа капитального ремонта (РП КР) Краткосрочный план реализации РП КР 	<ul style="list-style-type: none"> РП КР Краткосрочный план реализации РП КР Акт оценки технического состояния МКД
Могут ли собственники дополнить перечень работ по КР, работами, не предусмотренными РП КР?	<ul style="list-style-type: none"> Да, при условии установления дополнительного взноса на КР Нужно согласие регионального оператора 	Да, при условии установления дополнительного взноса на КР
Последствия, если собственники не примут решений по предложению о проведении КР?	<ul style="list-style-type: none"> Решение примет орган местного самоуправления КР будет проведен 	<ul style="list-style-type: none"> КР не будет проведен После срока, установленного РП КР, МКД будет передан в «общий котел»
Кто готовит техническое задание на оказание услуг, работ, разработку проектной документации?	<ul style="list-style-type: none"> Региональный оператор 	<ul style="list-style-type: none"> Должны определить собственники

Влияние способа формирования фонда КР на возможность проведения энергоэффективного капитального ремонта (2)

	«Общий котел»	Специальный счет
Ограничения по стоимости услуг/работ?	<ul style="list-style-type: none"> • Предельная стоимость, установленная субъектом РФ • Превышение стоимости возможно за счет дополнительного взноса 	<ul style="list-style-type: none"> • Ограничений нет
Кто выбирает подрядчика?	<ul style="list-style-type: none"> • Региональный оператор 	<ul style="list-style-type: none"> • Должны определить собственники
Кто заключает подрядный договор?	<ul style="list-style-type: none"> • Региональный оператор 	<ul style="list-style-type: none"> • Должны определить собственники
Кто контролирует выполнение работ?	<ul style="list-style-type: none"> • Региональный оператор 	<ul style="list-style-type: none"> • Должны определить собственники
Кто принимает выполненные работы?	<ul style="list-style-type: none"> • Комиссия по приемке, созданная региональным оператором • Лицо, уполномоченное собственниками, участвует в приемке и подписании актов 	<ul style="list-style-type: none"> • Должны определить собственники • Лицо, уполномоченное собственниками, участвует в приемке и подписании актов



У собственников в МКД со специальным счетом больше возможностей, но и выше ответственность

«...собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, **самостоятельно организуют проведение капитального ремонта** общего имущества... При этом **порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, **определяется собственниками помещений в этом доме**».

Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П (п. 7.1)

Вопросы, по которым общим собранием должны быть приняты решения (ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ)

Вопросы, по которым рекомендуется принять решение

1) перечень услуг и (или) работ по КР
2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по КР
3) сроки проведения КР
4) источники финансирования КР;
5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по КР, в том числе подписывать соответствующие акты

- о выборе подрядной организации (кто, на основании каких критериев)
- о заключении подрядного договора (кто, на каких условиях)
- об организации контроля за выполнением работ
- о приемке выполненных работ
- о порядке перечисления средств со специального счета для оплаты оказанных услуг и выполненных работ по КР
- *о дополнительных источниках финансирования КР, если накоплений недостаточно*

Информационно-методическая поддержка решений и действий собственников



КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

«Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья»

разработана за счет средств гранта Комитета общественных связей города Москвы

- Методическое пособие актуализировано в 2018 г.

Доступно по ссылке:

http://www.urbanecomonomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf



Информационно-методическая поддержка решений и действий собственников (2)

Практическое пособие жилищному активисту:

«Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома»

разработано за счет средств гранта Мэра Москвы



КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЕЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

<http://www.urbanomics.ru/KRkalendarIUE2019>

«Пакет» материалов:

- методические рекомендации
- информационные и справочные материалы
- формы, образцы и примеры документов

Инфографика: что делать, где найти информацию, с кем взаимодействовать

Информационно-методические приложения

2 варианта «Дорожной карты капремонта»:

- капитальный ремонт домов проводит Фонд КР Москвы (региональный оператор)
- капитальный ремонт домов со специальными счетами



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях:

Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2018 Global Go To Think Tank Index

Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1

Тел.: +7(495) 363 50 47

mailbox@urbaneconomics.ru



facebook.com/urbaneconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA



www.urbaneconomics.ru