



# ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ВАЖНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

*Это история нескольких многоквартирных домов в городе Калининграде, которые смогли успешно реализовать проекты энергоэффективного капитального ремонта и снизить расходы на оплату коммунальных услуг.*

Законом Калининградской области<sup>1</sup> установлена возможность проведения за счет минимального размера взносов на капитальный ремонт таких работ по энергосбережению, как утепление фасада, переустройство крыши, установка узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов. Однако, как правило, накопленных на специальных счетах взносов собственников помещений не хватает на проведение этих дорогостоящих работ. Поэтому предоставление государственной и (или) муниципальной поддержки необходимо собственникам помещений в многоквартирных домах со специальными счетами для реализации проектов энергоэффективного капитального ремонта.

Правительство Калининградской области в 2016 – 2022 годах предоставляет собственникам жилья субсидии для софинансирования расходов, связанных с выполнением капитальных ремонтов, ведущих к сокращению теплопотерь и снижению потребления энергии в многоквартирных домах. Кроме того, в 2019-2021 годах ряд многоквартирных домов в Калининграде и других муниципальных образованиях области получил финансовую поддержку государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ) для частичной компенсации расходов на энергоэффективный капитальный ремонт. Получить субсидии представителям домов помогает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калининградской области (Фонд капремонта Калининградской области), который также выступает техническим заказчиком энергоэффективного капитального ремонта и контролирует ход работ и расходование бюджетных средств.

Сотрудничество Фонда и жилищных активов многоквартирных домов со специальными счетами приносит отличные результаты. В 2022 году несколько калининградских домов успешно участвовали во Всероссийском

---

<sup>1</sup> Закон Калининградской области от 26.12.2013 N 293 (ред. от 21.03.2022) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области"



конкурсе по энергоэффективности и энергосбережению «Энергоэффективное ЖКХ».

Как отмечают в Фонде ЖКХ, в Калининградской области при проведении капитального ремонта многоквартирных домов руководствуются принципами комплексного подхода к выполнению работ: реализуются проекты капитального ремонта с заменой крыши, утеплением фасадов, установкой приборов регулирования потребления тепловой энергии.



*«АИТП позволяет улавливать температуру на улице и автоматически регулировать подачу тепла. Плюс за счет ремонта фасада и кровли снижаются теплопотери».*

Генеральный директор Фонда капремонта Калининградской области

Результатом реализации таких проектов становится заметное снижение объёма тепла, потребляемого в многоквартирном доме.

В многоквартирном доме по адресу улица Эпроновская, д. №№ 25-29 (1977 год постройки, общая площадь 7 559,5 кв. м, 120 квартир, 10 этажей, специальный счёт у ТСЖ) в 2019 году при поддержке Правительства региона были выполнены работы по повышению теплозащиты наружных стен и крыши. До этого силами товарищества собственников жилья уже были проведены замена лифтов, замена трубопровода горячей и холодной воды, установка новых окон и дверей в подъездах, установка АИТП с регулированием параметров теплоносителя в системах отопления и горячего водоснабжения. Эти ремонты делались поэтапно как за счёт средств фонда капитального ремонта, так и за счёт средств ТСЖ, образованных от экономии расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества.



*«Все заслуги принадлежат ТСЖ, потому что они хорошо управляют домом, а программа капремонта стала для них последним этапом, финальной помощью».*

Начальник информационного отдела Фонда капремонта  
Калининградской области

«Изюминкой» ремонта фасада с утеплением стало использование навесных систем из керамогранита, что не только помогло ликвидировать теплопотери, но также обеспечить долговечность конструкций фасада, простоту их технического обслуживания и очень привлекательный, современный внешний вид дома.



*Фото 1. Фасад многоквартирного дома №№ 25-29 по ул. Эпроновская (г. Калининград) после капитального ремонта с утеплением.*

На ремонт фасада и крыши в доме было направлено 19,5 млн. рублей, из которых ТСЖ заплатило 5%, и это была почти вся сумма, которая к началу ремонта была на специальном счёте. По окончании ремонта Фонд ЖКХ возместил 2,99 млн. рублей, из которых 150000 рублей вернулись на специальный счёт.

В результате проведённых работ экономия расходов на оплату тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение и электрической энергии на общедомовые нужды составила 35,06%, или 0,748 млн. рублей ежегодно. В доме по итогам капремонта с средним размер платы за коммунальные услуги теперь на 1000 рублей меньше, чем в соседних домах, в которых капитальный ремонт ещё не состоялся. Некоторые соседи уже высказывались о своём желании купить квартиру в доме на Эпроновской.



*«Город и область сделали нам огромный подарок в виде капремонта, потому что мы на него собирали бы деньги ещё лет двадцать. Мы очень благодарны!».*

Председатель правления ТСЖ «Эпроновская 25-29»

В многоквартирном доме по адресу улица Банковская, д. №№ 6-12 (1971 год постройки, общая площадь 3 418,8 кв. м, 78 квартир, 5 этажей, специальный счёт у регионального оператора) также установлен узел погодозависимой автоматики с регулированием параметров теплоносителя (АИТП) в системах отопления и горячего водоснабжения. В рамках региональной программы капитального ремонта в 2020 году в доме было утеплено чердачное перекрытие крыши: уложен плитный утеплитель (минеральная вата) толщиной 5 см и обустроена полусухая стяжка высотой 6



см. Данные работы проведены для повышения теплозащитных характеристик чердачного перекрытия и снижения теплопотерь.



*Фото 2. АИТП в многоквартирном доме №№ 6-12 по ул. Банковская (г. Калининград)*

*Источник: Фонд ЖКХ*

*<https://fondgkh.ru/news/provedenie-energoeffektivnogo-kapremonta-rozvolilo-zhitelyam-mnogokvartirnogo-doma-v-gorode-kaliningrade-znachitelno-snizit-raskhody-na-oplatu-kommunalnykh-resursov/>*

Общая стоимость работ на объекте составляет 2 млн. рублей, при этом часть расходов на выполнение работ по капитальному ремонту возмещена собственникам жилья за счёт средств Фонда ЖКХ.

В результате проведённых мероприятий экономия за 2021 год по сравнению с объёмами потребления тепловой энергии в предыдущие годы составила 24,85%, а по сравнению с аналогичными многоквартирными домами без установленного АИТП – 30,54%.

**В многоквартирном доме по адресу улица Маршала Баграмяна, д. № 18 (1984 год постройки, общая площадь помещений 4 400 кв. м, 80 квартир, 12 этажей, специальный счёт у регионального оператора) в 2021-2022 годах при региональной финансовой поддержке выполнен капитальный ремонт крыши, ремонт и утепление фасада с использованием навесных панелей из керамогранита. Отличительной чертой проекта стала установка на поверхности обращённой на юг стены дома заподлицо с облицовочными панелями фасада восьми солнечных панелей общей площадью 16 кв. метров.**



*Фото 3-4. Многоквартирный дом № 18 по ул. Маршала Баграмяна (г. Калининград) в процессе капитального ремонта. На фасаде установлены солнечные батареи.*

Солнечные панели прослужат без замены 50 лет, и вырабатываемой ими энергии хватит, чтобы 50 лет освещать все места общего пользования в доме. Соответственно, жителям не придётся платить за электроэнергию, расходуемую на освещение общего имущества.



*Фото 5. Многоквартирный дом № 4 по ул. Маршала Баграмяна (г. Калининград) после ремонта и утепления фасада.*

Проект занял призовое место на Всероссийском конкурсе по энергоэффективности и энергосбережению «Энергоэффективное ЖКХ».

При реализации проектов капитального ремонта, в которых техническим заказчиком является Фонд капремонта Калининградской области, в подрядные договоры включается пункт об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков, причинения ущерба собственникам жилья или ТСЖ (ЖСК) и рисков, связанных с прекращением подрядчиком своей деятельности, когда некому предъявить претензию. В результате собственники помещений



уверены, что в случае причинения вреда зданию или имуществу жителей ущерб будет объективно оценён и возмещён.

В целом проекты энергоэффективного капитального ремонта, реализуемые при поддержке правительства Калининградской области и Фонда капремонта Калининградской области, отличает оригинальный комплексный подход, сочетающий практический расчёт (сокращение потребления тепла и экономия на оплате коммунальных услуг) с творческим отношением к облику многоквартирных домов и активным взаимодействием с жителями ремонтируемых домов, что позволяет эффективно распоряжаться возможностями привлечения средств для финансирования капитального ремонта из разных источников, включая средства собственников, федеральных, региональных и местных субсидий.