

Энергосбережение при проведении капитального ремонта многоквартирных домов¹

В каком-то смысле наши проблемы решаются просто: надо привести в порядок образование, надо продолжать инвестировать в транспорт, надо строить больше доступного жилья, устранить проблемы с авиацией и занять людей работой по теплоизоляции десятков тысяч домов – и тогда Лондон продолжит вести Соединенное Королевство к экономическому возрождению и вызывать восхищение всего мира.

Борис Джонсон,
мэр Лондона (2014)

Неэффективное энергопотребление в жилищном фонде России и высокий потенциал энергосбережения общеизвестны. Большинство многоквартирных домов, построенных по старым строительным нормам (более 80% многоквартирных домов (по площади) построено до 1999 года, то есть не отвечает современным нормам) и для которых особенно актуальным является повышение энергоэффективности (пятиэтажный жилой дом, построенный до 1999 года в центральной части России, потребляет на 70% больше тепла, чем современный аналогичный многоквартирный дом)², одновременно нуждаются в проведении капитального ремонта. Соответственно целесообразно совместить две цели – капитальный ремонт и повышение энергоэффективности, то есть в процессе капитального ремонта не просто восстанавливать проектные характеристики элементов общего имущества, но приводить их в соответствие современным стандартам энергоэффективности (ремонт с утеплением, замена оборудования на современное энергоэффективное и т.д.).

Чтобы повышение энергоэффективности жилищного фонда при капитальном ремонте стало реальностью, необходимо создать мотивацию для всех участников процесса организации и финансирования капитального ремонта, заинтересованность в конечном результате. Мотивация может быть финансово-экономической, законодательной, политической.

Государство заинтересовано в повышении энергоэффективности жилищного фонда, поскольку это связано с общей экономической устойчивостью, рациональным расходованием невозобновляемых энергетических ресурсов, смягчением экологических проблем и т.д. Соответственно, мотивация должна создаваться на государственном уровне и действовать в отношении всех сторон, участвующих в процессе принятия решений, планирования, финансирования, проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Такими сторонами являются:

- собственники помещений в многоквартирном доме (МКД);
- организации, осуществляющие управление многоквартирными домами;

¹ Не рассматривается проведение энергосберегающих мероприятий в рамках энергосервисных контрактов

² См. таблицу 4 приложения N 1 к Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306

- органы местного самоуправления;
- органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

I. Мотивации к энергосбережению (повышению энергоэффективности) многоквартирных домов и возможности участников

I.1. Мотивация и возможности собственников помещений в многоквартирных домах

Мотивацию собственников помещений в МКД можно оценить как высокую.

Собственники помещений заинтересованы в сокращении расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг с сохранением или повышением комфортности проживания. Кроме того, повышение энергоэффективности многоквартирного дома в ходе капитального ремонта потенциально повышает рыночную стоимость их квартир.

Собственники помещений должны иметь возможности для осуществления действий по повышению энергоэффективности в процессе капитального ремонта дома, которые предполагают:

- ✓ наличие знаний и информации, необходимых и достаточных для принятия решений;
- ✓ возможность принятия решений;
- ✓ возможность профинансировать мероприятия по повышению энергоэффективности при проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

Информация, необходимая собственникам для принятия решений, отсутствует или её получение требует больших усилий и дополнительных затрат

Работы в рамках капитального ремонта и энергосберегающие мероприятия требуют различных затрат и имеют различный эффект по снижению энергопотребления в многоквартирном доме, в том числе в зависимости от того, выполняются единичные работы (мероприятия) или комплекс работ. Среднестатистический собственник не обладает информацией о том, приводят ли работы по капитальному ремонту к снижению потребления коммунальных ресурсов, если приводят, то при каких условиях, о мероприятиях по повышению энергоэффективности многоквартирного дома, которые целесообразно проводить в рамках капитального ремонта, о стоимости этих мероприятий и в какие сроки они окупятся. Без этой информации никаких решений собственники принять не смогут.

Собственникам помещений необходимы квалифицированные советы, рекомендации, предложения для принятия решений о перечне работ (мероприятий), которые будут проведены в рамках капитального ремонта и в дальнейшем приведет к ощутимому результату по снижению потребления коммунальных ресурсов и затрат собственников на их оплату. Сегодня возможность получить информацию, рекомендации носит случайный характер, главным образом, от коммерческих организаций, продвигающих свои услуги и товары.

Способом получения информации о мероприятиях по повышению энергоэффективности многоквартирного дома, которые целесообразно было бы выполнить в ходе капитального

ремонта, может быть проведение энергетического обследования дома, но это связано с дополнительными, в настоящее время достаточно высокими затратами для собственников помещений. Собственники помещений не в состоянии оценить целесообразность и полезность проведения такого обследования, как следствие они не считают такие затраты действительно необходимыми. При этом необходимость проведения энергетического обследования каждого из многоквартирных домов, построенных по типовым проектам и эксплуатируемых в сходных климатических условиях, вызывает сомнения, поскольку чаще всего в результате обследования однотипных домов рекомендации по мероприятиям для повышения их энергетической эффективности аналогичны. Унификация мероприятий по энергосбережению и эффектов, получаемых от реализации мероприятий, позволит существенно сократить расходы собственников помещений в многоквартирных домах и повысит их информированность.

Возможности собственников по принятию решений, направленных на повышение энергоэффективности дома при капитальном ремонте, ограничены, а требования к принятию решений усложнены

Принятие решений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и срок (период) их проведения в рамках региональной программы капитального ремонта устанавливают органы власти субъектов РФ, а не собственники помещений в многоквартирных домах.

В часть 1 статьи 166 Жилищного кодекса Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 417-ФЗ внесены изменения, исключившие из перечня услуг и работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств, сформированных за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт, все работы, направленные на повышение энергоэффективности многоквартирных домов, такие как утепление фасада, переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

Возможность финансировать за счет минимального размера взносов работы, направленные на энергосбережение и энергоэффективность, в настоящее время зависит от решения субъекта Российской Федерации, который может включить все или только часть указанных работ в перечень, либо не включить ни одну из таких работ в перечень. Соответственно, региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов может как включать, так и не включать работы по повышению энергоэффективности многоквартирных домов. Поскольку в настоящее время фонды капитального ремонта большей части многоквартирных домов (до 90%) формируются на счетах региональных операторов, которые обязаны проводить только те работы по капитальному ремонту, которые указаны в региональной программе, будут ли в этих домах выполняться какие-то работы, повышающие энергоэффективность, практически целиком зависит от решения субъекта РФ, воплотившегося в региональной программе.

Возможности собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, принять

самостоятельные решения о проведении работ, энергосберегающих мероприятий, не включенных в региональную программу, существуют, но трудно реализуемы. Для принятия решений о проведении таких работ (мероприятий), об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт (дополнительный взнос), за счет которого будут финансироваться такие работы (мероприятия), требуется не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений. Это серьезный барьер, тем более для необъединенных и неактивных собственников помещений, которые составляют основную массу тех, кто платит взносы на счет регионального оператора. Кроме того, только решения собственников помещений не достаточно, дополнительные работы, энергосберегающие мероприятия должны быть включены в региональную программу капитального ремонта, чтобы их выполнение стало обязательным для регионального оператора. Соответственно, решение собственников помещений должно пройти через все этапы процедуры подготовки изменений в региональную программу при ее актуализации и утверждения актуализированной программы и краткосрочного плана реализации региональной программы. При этом существует еще и финансовый барьер – ограниченность финансовых ресурсов регионального оператора. Для финансирования дополнительной работы региональный оператор должен будет использовать собственные средства, поскольку в соответствии с частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса уплата дополнительного взноса на капитальный ремонт не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения дополнительных услуг или работ. Существуют и организационные сложности с выполнением региональным оператором «индивидуальных» решений собственников помещений отдельных домов.

Принятие решений при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Реализации права собственников помещений в многоквартирных домах принять самостоятельное решение о проведении ресурсосберегающих мероприятий (сверх перечня работ, запланированного для многоквартирного дома региональной программой) можно ожидать именно от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, поскольку они уже доказали свою способность принимать самостоятельные решения, связанные с формированием фонда капитального ремонта, в отличие от тех, кто уплачивает взносы в «общий котел» регионального оператора. Домов со специальными счетами для фонда капитального ремонта в настоящее время немного (в большинстве субъектов РФ не более 5-10 %) и большая часть таких домов – новостройки, потребность которых в повышении энергоэффективности существенно меньше, чем у домов, за ремонт которых несет ответственность региональный оператор. Для увеличения доли многоквартирных домов с фондом капитального ремонта на специальном счете существуют серьезные барьеры, в том числе законодательные, прежде всего, связанные с требованиями к принятию решений.

Решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества, включающего энергосберегающие мероприятия, должны приниматься на общем собрании. Провести общее собрание в очной форме достаточно просто в домах с небольшим количеством квартир, но в домах с большим количеством

квартир такое собрание обычно не имеет кворума и решение можно принять только путем проведения заочного голосования, а это требует значительно большего времени и затрат. Сложности принятия решения о проведении энергосберегающих мероприятий при капитальном ремонте многоквартирного дома усугубляются еще и тем, что Жилищным кодексом установлены чрезвычайно высокие требования к количеству голосов, необходимых для принятия такого решения – не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Для решения проблемы повышения энергоэффективности при проведении капитального ремонта необходимо изменение законодательства в части упрощения процедуры проведения общего собрания и снижения числа голосов, необходимых для принятия решений, связанных с проведением и финансированием капитального ремонта.

В целом, можно отметить, что нормы законодательства, в соответствии с которыми органы государственной власти принимают решения о капитальном ремонте частного имущества, уникальны не только для развитых стран, но даже для России (данные нормы применяются только в отношении многоквартирных домов и не применяются в отношении иного имущества). Данные нормы, не только не мотивируют собственников к экономии энергетических ресурсов, они формируют барьер для собственников по эффективному использованию средств, накопленных на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Приоритет по определению перечня работ по капитальному ремонту должен принадлежать собственникам помещений. При этом необходимо соблюдения требования о первоочередном проведении работ, обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме. Органы государственной власти должны осуществлять контроль за обеспечением безопасных условий проживания в многоквартирных и жилых домах, за соблюдением градостроительных требований и технических регламентов. И только в случае если собственники не выполняют требования законодательства о своевременном проведении капитального ремонта, перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту должны устанавливаться субъектом РФ.

Возможности собственников помещений профинансировать мероприятия по повышению энергоэффективности многоквартирного дома при капитальном ремонте ограничены

Собственники помещений в среднестатистическом многоквартирном доме (со сроком эксплуатации более 20 лет) не в состоянии единовременно оплатить необходимые работы по капитальному ремонту (удельная стоимость капитального ремонта в среднем составляет 1,5-3 тыс. руб./кв. метр помещения собственника). Мероприятия по повышению энергоэффективности дома значительно удорожают капитальный ремонт (до 5-7 тыс. руб./кв. м), поскольку такие работы как модернизация системы отопления с установкой индивидуальных тепловых пунктов и приборов регулирования теплопотребления, замена окон, утепление фасадов, чердаков, крыш и подвалов – одни из самых дорогих.

Формирование фонда капитального ремонта за счет ежемесячных взносов на капитальный ремонт позволяет распределить во времени финансовую нагрузку, лежащую на собственниках помещений. Но уже существующая в большинстве многоквартирных

домов необходимость проведения капитального ремонта не позволяет обеспечить финансирование ремонта путем длительных накоплений в фонде капитального ремонта.

Средний размер минимального взноса на капитальный ремонт по стране составляет 6-7 рублей на квадратный метр. Для того чтобы накопить на капитальный ремонт, без учета инфляции, понадобится от 22 до 44 лет. Для того чтобы накопить на ремонт, включающий энергосбережение, понадобится от 74 до 104 лет. Таким образом, минимальный взнос, устанавливаемый сегодня субъектами РФ, не достаточен для выполнения даже тех видов работ, которые восстанавливают проектное состояние многоквартирных домов, не говоря о проведении энергосберегающих мероприятий. Текущие потребности в капитальном ремонте существенно выше прогнозируемых поступлений за счет установленных размеров взносов на капитальный ремонт. Повышение размера минимального взноса не возможно по политическим причинам, особенно, когда преобладающим является «котловой» способ использования накоплений и собственники не видят результата от своих увеличившихся за счет взноса на капитальный ремонт ежемесячных платежей.

Система «общего котла» позволяет проводить капитальный ремонт определенного количества домов, включенных на определенный год региональной программы, не только за счет фонда капитального ремонта этих домов, но и средств фондов капитального ремонта других домов (через использование региональным оператором «своих» средств для проведения капитального ремонта с последующим возмещением путем внесения собственниками помещений в отремонтированных домах обязательных взносов на капитальный ремонт). Но выполнение при этом энергосберегающих мероприятий возможно только в том случае, если эти мероприятия включены в региональные программы капитального ремонта (сегодня в региональные программы большая часть мероприятий по энергосбережению не включена в связи с финансовой необеспеченностью региональной программы капитального ремонта). Отложенный капитальный ремонт домов, фонды капитального ремонта которых используются для ремонта других домов, ухудшает их техническое состояние. Ремонт, отложенный на срок более 10 лет может привести к росту доли аварийного и ветхого жилья.

Бюджетные средства для поддержки капитального ремонта если и выделяются субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, то в незначительных объемах, а условия и порядок их предоставления не обеспечивают финансовую поддержку, мотиваций для проведения мероприятий по энергосбережению.

Собственники помещений в многоквартирных домах, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, для проведения капитального ремонта и энергосберегающих мероприятий нуждаются в заемных средствах, которые они могут получить только в коммерческих банках. Система кредитования капитального ремонта в настоящее время не работает из-за целого ряда причин, в том числе несовершенства законодательства, не обеспечивающего приемлемые риски кредитных организаций.

Как уже отмечалось, проведения работ, направленных на повышение энергоэффективности многоквартирного дома, можно ожидать, главным образом, в домах, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на специальном счете. При этом в случае, если субъект Российской Федерации не включил в перечень услуг и работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет минимального размера взноса, работы, направленные на повышение

энергоэффективности, собственники помещений в доме, даже имея необходимые средства в фонде капитального ремонта, не смогут их использовать для проведения таких работ. Средства в фонде капитального ремонта будут «заморожены» до срока проведения работ, включенных в региональную программу, не будут работать на интересы собственников. Собственники помещений в доме должны будут принять решение о повышении размера взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального взноса (далее – дополнительный взнос на капитальный ремонт). Размер такого дополнительного взноса будет больше, чем в случае если бы на проведение энергосберегающих мероприятий можно было бы использовать и средства от взносов минимального размера. Таким образом, стремление к энергоэффективности приведет к дополнительному финансовому бремени для собственников помещений (увеличению ежемесячных расходов). Следует отметить, что дополнительный взнос на капитальный ремонт для оплаты энергосберегающих мероприятий может оказаться за пределами финансовых возможностей большей части собственников жилых помещений. Необходимо дать возможность собственникам помещений распоряжаться всем объемом средств, накопленных за счет минимального взноса на капитальный ремонт. Это создаст возможности для собственников реализовать потребности в более комфортном проживании и сокращении расходов на потребляемые энергоресурсы. Необходимо иметь в виду, что установленный собственниками помещений дополнительный взнос на капитальный ремонт не будет учитываться при предоставлении субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. В связи с этим принятие решения о проведении работ для повышения энергоэффективности многоквартирного дома в ходе капитального ремонта и установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт будет блокироваться собственниками помещений с низкими доходами.

Кредит на проведение работ по повышению энергоэффективности (после того как заработает система кредитования капитального ремонта) также можно будет возвращать только за счет дополнительных взносов, а не за счет полного размера взносов, тем самым кредиты на энергоэффективность будут финансово менее доступны для собственников помещений (а для банков – более рискованными, чем кредиты обеспеченные обязательными по закону взносами на капитальный ремонт). Кроме того, при сочетании в одной работе ремонта и энергосберегающего мероприятия появится необходимость раздельного учета, какая часть стоимости работы оплачивается за счет минимального размера взноса, а какая – за счет дополнительного взноса, за счет какой части взносов возвращается кредит и выплачиваются проценты и т.д. Таким образом, законодательство, установив ограничения в отношении возможности использования средств собственников помещений в фонде капитального ремонта на специальном счете для проведения ограниченного (и различного в субъектах Российской Федерации) перечня работ по капитальному ремонту, создало барьер для эффективного использования средств собственников помещений.

В целом, на государственном, региональном и муниципальном уровне не сформирована система мотивации собственников помещений в многоквартирных домах к принятию решений о проведении мероприятий по энергосбережению. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме понимают выгоды от реализации мероприятий по энергосбережению их возможности профинансировать данные мероприятия чрезвычайно ограничены, отсутствует финансовая поддержка со стороны власти, отсутствуют

возможности привлечения заемных средств для повышения энергоэффективности многоквартирных домов при проведении их капитального ремонта.

1.2. Мотивации организаций, управляющих многоквартирными домами

Мотивация управляющих организаций к проведению мероприятий по энергосбережению отсутствует

Повышение энергоэффективности многоквартирного дома — это не бизнес-проект управляющей организации, выгоды от снижения энергопотребления получают собственники помещений, конечные потребители коммунальных услуг. У управляющей организации отсутствует мотивация вкладывать собственные или заемные средства в энергосберегающие мероприятия в связи со сложностями возврата вложенных средств за счет платежей собственников помещений и рисками потери вложенных средств при смене способа управления многоквартирным домом, возможностью досрочного расторжения договора в одностороннем порядке собственниками помещений.

Управляющая организация может быть заинтересована в проведении энергосберегающих мероприятий за счет средств собственников помещений в МКД, потому что это увеличивает перечень оказываемых ею управленческих услуг (разработка предложения по проведению энергосберегающих мероприятий, организация проведения энергосберегающих мероприятий, включая выбор подрядчиков, заключение с ними договоров, контроль исполнения и др.) и, соответственно, и размер платы за управление, а также способствует улучшению репутации управляющей организации в глазах существующих и потенциальных потребителей. Реализации данной мотивации препятствует то, что, с одной стороны, у управляющих организаций в настоящее время отсутствует понимание, что такого рода услуги можно предлагать собственникам помещений в многоквартирных домах как отдельные услуги, входящие в группу услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, имеющие потребительскую ценность и стоимость, которая при оказании должна оплачиваться потребителями. С другой стороны, у собственников помещений в многоквартирных домах укоренилось представление, что управляющая организация обязана выполнять услуги и работы без адекватной оплаты, просто «потому что должна». Устойчивости такого общественного мнения способствует в том числе законодательство, возлагая на управляющие организации все расширяющийся круг обязанностей без указания на соответствующую обязанность собственников помещений оплачивать действия управляющей организации. Примером установленной законодательством обязанности управляющих организаций, выполнение которой не оплачивается собственниками помещений в многоквартирном доме, является требование законодательства регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий³. Качественное выполнение этой обязанности требует привлечения управляющей организацией специализированной

³ Обязанность установлена частью 7 статьи 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

организации (энергоаудитора), что связано со значительными расходами. В соответствии с законодательством об энергосбережении и повышении энергетической эффективности энергетическое обследование многоквартирного дома не является обязательным для собственников помещений. Поэтому расходы, связанные с получением выше указанных сведений, которые управляющая организация в соответствии с законом должна предоставлять собственникам, не оплачиваются собственниками. Получение этих сведений с привлечением специализированной организации за счет управляющей организации экономически убыточно для нее. Поэтому управляющие организации не выполняют данную обязанность или выполняют ее чисто формально.

В соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ организация, управляющая многоквартирным домом, обязана проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный субъектом Российской Федерации перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. При этом мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не включены в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290). Тем самым обязательность выполнения энергосберегающих мероприятий ставится под сомнение.

Управляющие организации сталкиваются со значительными трудностями при согласовании с собственниками помещений в многоквартирных домах перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, исходя из минимального перечня услуг и работ, установленного правительством, и адекватного перечню размера оплаты по договору управления, поэтому включать в перечень услуг и работ еще и обязательные в соответствии с региональным нормативным правовым актом мероприятия по энергосбережению, которые должны оплачиваться собственниками помещений, для них не представляется возможным.

В условиях все большего законодательного и административного давления управляющие организации не заинтересованы предлагать собственникам помещений дополнительные услуги, о включении которых в стоимость оплаты по договору управления у них очень мало шансов договориться с собственниками помещений, потому что это приводит к росту платежа, а выполнять их за счет уже установленной платы за управление (большей частью искусственно ограниченной установленным органами местного самоуправления «муниципальным тарифом» на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах) они часто просто не в состоянии.

ТСЖ и ЖСК заинтересованы в проведении мероприятий по энергосбережению, но их финансовые возможности очень ограничены.

Товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы как объединения наиболее организованных и активных собственников помещений в многоквартирных домах имеют те же интересы, что собственники, поэтому они заинтересованы в энергосбережении и

сокращении расходов на оплату коммунальных услуг. Уже существует значительный опыт по реализации энергосберегающих мероприятий товариществами и кооперативами, но чаще всего это опыт проведения отдельных малозатратных мероприятий, поскольку финансовые возможности ТСЖ и ЖСК ограничены возможностями собственников финансировать данные работы. Возможность получения ТСЖ или ЖСК кредита отсутствует, так как банки рассматривают данные объединения собственников как юридические лица, у которых нет собственного имущества, которое они могли бы использовать в качестве залога. Кроме того, по мнению банков, высокие кредитные риски связаны с возможностью ликвидации ТСЖ, в том числе в случае уменьшения числа членов товарищества, а также возможным банкротством ТСЖ при том, что члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

I.3. Мотивация органов местного самоуправления

Органы местного самоуправления не заинтересованы в реализации энергосберегающих мероприятий

В собственности муниципальных образований в среднем по России находится около 9 % жилых помещений (по площади). Большая часть муниципального жилья располагается в домах с высокой степенью износа, требующих значительных затрат для проведения капитального ремонта, реконструкции или сноса. Органы местного самоуправления также как все прочие собственники помещений в многоквартирных домах обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества. В условиях ограниченности (дефицита) местных бюджетов органы местного самоуправления имеют значительные трудности с внесением обязательных взносов на капитальный ремонт. Об этом свидетельствуют решения об установлении платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда в размере, равном минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, а также то, что жилые помещения муниципального жилищного фонда в значительной части до сих пор не оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг. Введение дополнительных взносов для проведения в ходе капитального ремонта многоквартирных домов энергосберегающих мероприятий потребует дополнительных бюджетных расходов, средства на которые в бюджетах муниципальных образований, как правило, отсутствуют. При этом органы местного самоуправления не получают никаких прямых выгод от энергосбережения, например, сокращения бюджетных расходов в результате проведенных мероприятий, поскольку расходы по оплате коммунальных услуг несут непосредственного наниматели муниципальных помещений.

Собственники жилых помещений государственного жилищного фонда (доля которых составляет 3,7 % от общей площади жилищного фонда) по тем же причинам не заинтересованы в повышении энергоэффективности многоквартирных домов. Кроме того, в отличие от муниципальной собственности, помещения государственного жилищного фонда могут принадлежать различным собственникам (министерствам, ведомствам) и могут быть не сконцентрированы на какой-то ограниченной территории или в ограниченном количестве многоквартирных домов.

I.4. Мотивация субъектов Российской Федерации

Субъекты Российской Федерации не заинтересованы в проведении мероприятий по энергосбережению

На субъекты Российской Федерации возложена ответственность за создание региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов (обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации). Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 02.09.2014 N 520/пр определены показатели мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Эффективность работы субъекта Российской Федерации оценивается на основании итогового показателя выполнения региональных программ капитального ремонта, по которому устанавливается рейтинг субъекта РФ. Среди показателей мониторинга отсутствуют какие-либо показатели, связанные с достижением энергосбережения или повышением энергетической эффективности многоквартирных домов в результате проведенных работ по капитальному ремонту. В то же время среди показателей мониторинга есть такой, как «доля обеспеченности финансовыми средствами работ (услуг) региональной программы капитального ремонта в текущем году». Этот показатель прямо связан с устанавливаемым субъектом РФ минимальным размером взноса на капитальный ремонт и перечнем работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса.

Субъекты РФ в значительной мере ограничены предсказуемыми социально-политическими последствиями при установлении минимального взноса в размере, сопоставимом с реальной потребностью в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов. Поэтому для достижения хотя бы условного баланса между финансовым потоком, формируемым за счет ограниченного по величине минимального размера взноса, и объемом планируемых работ по капитальному ремонту в рамках региональной программы субъекты РФ предпочитают пойти по пути сокращения перечня услуг и работ, который финансируется за счет минимального взноса. Путь к такому сокращению уже подсказан внесенными в Жилищный кодекс изменениями – исключить их данного перечня работы, связанные с энергосбережением.

Необходимо иметь в виду и такой значимый анти-стимул как субсидиарная ответственность субъекта РФ за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений, в том числе по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту. Не включая в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет минимального размера взноса, услуги и работы, направленные на энергоэффективность, субъект РФ соответственно уменьшает стоимость выполняемых работ в рамках региональной программы, что создает лучшие условия для выполнения региональным оператором обязанности по капитальному ремонту многоквартирных домов в системе «общего котла». Кроме того, у собственников помещений не возникают неоправданные ожидания, что региональный оператор в системе «общего котла» сделает что-то сверх ограниченного перечня работ по восстановлению проектных характеристик отдельных конструкций и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома за счет установленного минимального размера взносов.

Еще один анти-стимул состоит в том, что субъект РФ, включив своим нормативным правовым актом в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт, все или часть работ, связанных с повышением энергоэффективности многоквартирного дома, указанных в части 2 статьи 166 Жилищного кодекса, не только берет на себя ответственность за обеспечение выполнения расширенного перечня работ по капитальному ремонту (путем установления более высокого значения минимального размера взноса и предоставления бюджетных субсидий региональному оператору, управляющим организациям, ТСЖ и кооперативам), но и обязанность субсидировать более высокие взносы на капитальный ремонт для собственников помещений с низкими доходами через установление соответствующего регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, субъекты РФ не только не заинтересованы в повышении энергоэффективности многоквартирных домов в ходе капитального ремонта в рамках региональной программы, но и имеют сильную мотивацию к невключению таких работ в региональные программы.

Вывод по результатам анализа мотивации участников процесса капитального ремонта

Основываясь на проведенном анализе можно сделать вывод, что мотивации для повышения энергоэффективности многоквартирных домов в ходе их капитального ремонта есть только у собственников помещений (за исключением собственников помещений, относящихся к муниципальной и государственной собственности), но реализация сдерживается отсутствием возможности осуществления таких мероприятий. Мотивация для проведения энергосберегающих мероприятий отсутствует у организаций, управляющих многоквартирными домами на основе договора управления. У органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации не только отсутствуют мотивации, но и существуют весомые анти-стимулы к повышению энергоэффективности многоквартирных домов в рамках региональной системы капитального ремонта.

II. Создание мотивации и возможностей участников региональной системы капитального ремонта

II.1. Создание условий собственникам помещений в многоквартирных домах для повышения их энергоэффективности при капитальном ремонте

Исходя из того, что наиболее мотивированными в отношении повышения энергоэффективности многоквартирных домов являются собственники помещений, выбравшие способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, условия для реализации мотивации должны быть созданы, главным образом, в отношении таких собственников, и прежде всего, в отношении возможности финансировать энергосберегающие мероприятия при проведении капитального ремонта. Примеры повышения энергоэффективности при проведении капитального ремонта домов «со

специальными счетами» затем можно будет использовать для мотивирования собственников помещений, уплачивающих взносы региональному оператору.

II.1.1. Создание условий финансирования энергосбережения

Обеспечение возможности максимально эффективно использовать средства фонда капитального ремонта на специальном счете

Необходимо снять законодательный барьер для использования средств фонда капитального ремонта на специальном счете, сформированных за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт, для финансирования мероприятий по повышению энергоэффективности. Собственники помещений, принявшие на себя ответственность за проведение капитального ремонта, должны иметь возможность эффективно распоряжаться своими средствами в фонде капитального ремонта – проводить ремонт одновременно с энергосберегающими мероприятиями, используя, в том числе, и средства от взносов минимального размера. При этом необходимо исключить возникновение ситуаций, когда собственники помещений, истратив средства фонда капитального ремонта на проведение энергосберегающих мероприятий, не проводят необходимые работы по капитальному ремонту в срок, установленный региональной программой, и обязанность проведения капитального ремонта возлагается на регионального оператора, которому «передается многоквартирный дом» решением органа местного самоуправления и который вынужден провести капитальный ремонт дома за счет средств фондов капитального ремонта других домов. Ответственность за надлежащее состояние общего имущества, в том числе обеспечиваемое проведением необходимых работ по капитальному ремонту, должна оставаться за собственниками помещений в многоквартирном доме. Они должны учитывать перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, установленные региональной программой, фактическое состояние элементов общего имущества при принятии решений о выполнении дополнительных работ (мероприятий).

Предлагается внести в Жилищный кодекс следующие изменения:

- 1) снять ограничения по видам работ по капитальному ремонту (расширить перечень работ с включением в него работ по повышению энергоэффективности), которые могут финансироваться за счет установленного минимального размера взноса в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (независимо от того, какой перечень услуг и работ установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации);
- 2) исключить возможность изменения способа формирования фонда капитального ремонта решением органов местного самоуправления о передаче средств фонда капитального ремонта региональному оператору в случае если собственники помещений в установленный региональной программой срок не провели необходимые работы по капитальному ремонту (ч. 7 ст. 189). В случае не проведения в установленный региональной программой срок работ, необходимость которых подтверждена в соответствующем порядке, использовать судебные механизмы понуждения собственников помещений к проведению капитального ремонта.

Обеспечение возможности привлечения заемных средств для финансирования капитального ремонта и энергосбережения

Для привлечения заемных средств в финансирование капитального ремонта необходимо решить основную проблему, связанную с кредитованием капитального ремонта: устранить неопределенность, кто является заемщиком кредита и несет ответственность за его погашение – собственники помещений в многоквартирном доме или юридическое лицо, действующее по поручению собственников (управляющая организация, ТСЖ, кооператив).

Предлагается исходить из того, что заемщиком кредита является сообщество собственников квартир в многоквартирном доме, возврат кредита осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете, а каждый из собственников помещений несет ответственность за уплату в фонд капитального ремонта установленного общим собранием взноса на капитальный ремонт (включая обязательный минимальный размер взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ). То есть кредитование должно осуществляться под финансовый поток, формируемый за счет обязательных взносов на капитальный ремонт. Такой подход является новым, поэтому необходимо разработать концепцию кредитования капитального ремонта, отличную от обычного кредитования юридических лиц, а затем на ее основе – ряд мер, обеспечивающих реализацию новой концепции, с учетом выявленных в ходе отдельного анализа проблем и рисков. И прежде всего, необходимо минимизировать все риски связанные с возможностью сокращения финансового потока по субъективным причинам.

Но уже сейчас очевидно, что для обеспечения лучших возможностей для привлечения кредитов для капитального ремонта и повышении энергоэффективности многоквартирного дома необходимо облегчить принятие решений о получении кредита и его погашении за счет средств фонда капитального ремонта, включая средства от минимального размера взноса, а также других связанных с этим вопросов (суммы и срока кредита, получении гарантии, поручительства по кредиту).

Предлагается внести в Жилищный кодекс следующие изменения:

- 3) установить, что в случае формирования фонда капитального ремонта решения о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества, об определении суммы и срока кредита или займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту ли займу, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт, об уплате процентов за пользование кредитом или займом, оплате поручительств, гарантий по кредиту или займу за счет фонда капитального ремонта, принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) установить, что возврат кредитов и займов, использованных на оплату расходов по проведению энергосберегающих мероприятий, носящих капитальный характер, уплата процентов за пользование таким кредитом или займом, оплата поручительств, гарантий по таким кредиту или займу, по решению общего собрания может осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете, в том числе сформированных исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Обеспечение возможности получения бюджетной поддержки капитального ремонта и повышения энергоэффективности

Возможность предоставления финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета определена Жилищным кодексом. Необходимо, чтобы условия предоставления субсидии (размер субсидии) стимулировали собственников помещений в многоквартирных домах принимать решения о капитальном ремонте, направленном на повышение энергоэффективности, и поддерживали проведение таких ремонтов.

В настоящее время органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления имеют большую практику предоставления субсидий в рамках реализации Федерального закона № 185-ФЗ. Предоставление субсидий в рамках региональных программ капитального ремонта может осуществляться на других условиях и в другом порядке, чем по Федеральному закону № 185-ФЗ, с целью достижения других результатов – качественное улучшение жилищного фонда, повышение эффективности расходования бюджетных денег.

Необходимо создание системы мер эффективной финансовой поддержки повышения энергоэффективности при капитальном ремонте многоквартирных домов из бюджетов всех уровней.

Предлагается разработать методические рекомендации по применению мер государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе включающего энергосберегающие мероприятия, с использованием международного опыта оказания финансовой поддержки в зависимости от достигаемого результата по повышению энергоэффективности многоквартирного дома (повышению класса энергоэффективности за счет выполнения комплекса работ, приводящих к снижению удельного энергопотребления).

II.1.2. Обеспечение возможности принятия решения о проведении капитального ремонта, включая энергосберегающие мероприятия, и установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт

Необходимо снять законодательный барьер для принятия собственниками помещений на общем собрании решения о проведении капитального ремонта. Неоправданным является требование о количестве голосов для принятия решения не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку фонд капитального ремонта формируется за счет взносов, уплата которых и минимальный размер являются обязательными по закону, а не на основании решения собственников помещений. Необходимо также обеспечить большие возможности для принятия решения о дополнительном размере взноса на капитальный ремонт, включая повышение энергоэффективности. При этом с целью защиты собственников помещений с низкими доходами предоставить возможность собственникам помещений на общем собрании самим принимать решение об уменьшении размера дополнительного взноса или освобождении от такого дополнительного взноса отдельных собственников помещений (собственников помещений с низкими доходами). Уменьшение размера дополнительного взноса (освобождение от его внесения) может устанавливаться на часть или весь период внесения дополнительного взноса собственниками помещений в доме. Для того чтобы

избежать необходимости принятия общим собранием решений по каждому частному случаю, общему собранию может быть предоставлено право определить условия и порядок принятия решения об уменьшения размера дополнительного взноса (освобождения от внесения дополнительного взноса) для отдельных собственников помещений.

Предлагается внести в Жилищный кодекс следующие изменения:

- 5) установить, что решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, использовании фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт (дополнительный взнос на капитальный ремонт), принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6) установить, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе решением общего собрания, принятым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, определить условия и порядок принятия решения об установлении меньшего размера дополнительного взноса на капитальный ремонт для отдельных собственников помещений в многоквартирном доме и продолжительности периода, на который устанавливается такой меньший размер дополнительного взноса.

II.1.3. Обеспечение возможности получения собственниками помещений информации, необходимой для принятия решений об энергосберегающих мероприятиях

Для обеспечения возможности получения собственниками помещений необходимой информации по эффективным энергосберегающим мероприятиям, которые могут быть выполнены в ходе капитального ремонта, предлагается:

- 7) для улучшения информационной доступности для собственников жилья показателей энергетической эффективности зданий внести с учетом европейских стандартов изменения в государственный стандарт, определяющий классы энергетической эффективности зданий, установив для каждого класса показатели удельного энергетического потребления;
- 8) создать для широкого использования единую информационную базу данных, связанных с энергосбережением и повышением энергетической эффективности многоквартирных домов, которая включала бы:
 - результаты всех проведенных в стране в последние годы энергетических обследований (энергоаудитов) многоквартирных домов, жилых домов, систематизированные по типам/сериям многоквартирных домов, природно-климатическим условиям эксплуатации многоквартирных домов;
 - сведения о выполненных энергосберегающих мероприятиях в многоквартирных домах (использованные технические решения, стоимость, достигнутые результаты по снижению энергопотребления), систематизированные по типам/сериям многоквартирных домов, природно-климатическим условиям эксплуатации многоквартирных домов;

- сведения об опыте строительства и эксплуатации энергоэффективных домов, в том числе построенных во всех регионах в рамках адресных программ переселения граждан из аварийного жилья при содействии Фонда ЖКХ;
 - рекомендации по различным «пакетам» работ/мероприятий (минимальному, оптимальному, максимальному), приводящим к повышению энергоэффективности, для разных типов/серий домов с оценкой ожидаемого результата и ориентировочного уровня затрат на их проведение;
 - альбомы типовых решений, проектов и т.д.
- 9) возложить на уполномоченный федеральный государственный орган ответственность за:
- создание и актуализацию информационной базы данных по энергоэффективности жилищного фонда;
 - координацию деятельности региональных центров энергоэффективности, ответственных за предоставление консультаций, технической помощи собственникам помещений в многоквартирных домах, организациям, управляющим многоквартирными домами, по вопросам повышения энергоэффективности, в том числе при проведении капитального ремонта многоквартирных домов;
 - проведение регулярных информационных кампаний по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирных домов, в том числе при капитальном ремонте;
 - предоставлению поддержки для проведения энергетического обследования многоквартирных домов в случае, если сведения об энергетическом обследовании домов подобного типа отсутствуют в единой информационной базе данных;
- 10) установить, что при предоставлении бюджетной финансовой поддержки для проведения энергетического обследования многоквартирных домов, проведения капитального ремонта, выполнения энергосберегающих мероприятий обязательным является предоставление в уполномоченный орган заключения по результатам энергетического обследования, включая рекомендации по проведению энергосберегающих мероприятий, в течение трех лет после завершения капитального ремонта, проведения энергосберегающих мероприятий – годового отчета об изменении потребления энергетических ресурсов в сравнении с периодом, предшествующим проведению капитального ремонта, выполнению энергосберегающих мероприятий;
- 11) учитывать случаи, когда при выполнении рекомендаций в заключении об энергетическом обследовании зданий прогнозируемый эффект по снижению энергопотребления не достигается, для принятия решений саморегулируемой организацией о праве осуществлять деятельность по проведению энергетических обследований
- 12) проводить регулярные информационные кампании на федеральном и региональном уровне по вопросам энергосбережения и повышения энергетической эффективности многоквартирных домов; в обеспечения информационных компаний подготовить справочно-информационные

материалы по законодательным требованиям в отношении энергосбережения и энергетической эффективности в жилищном фонде, методические руководства и др. материалы;

- 13) региональным центрам энергетической эффективности при информационно-методической поддержке уполномоченного федерального органа обеспечить информационную, консультационную и методическую поддержку собственникам жилья;
- 14) проводить различные конкурсы для выявления и распространения лучшего опыта повышения энергоэффективности многоквартирных домов в ходе капитального ремонта.

III. Роль и место организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, в реализации мероприятий по энергосбережению

Организация, управляющая многоквартирным домом, должна выполнять тот перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который поручен ей и оплачивается собственниками помещений в многоквартирном доме.

Необходимо перестать возлагать законом на управляющую организацию безвозмездное исполнение обязанностей, требующих специальной квалификации и связанной с существенными затратами (например, обязанность разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий).

Управляющая организация может служить проводником информации по вопросам энергосбережения и повышения энергоэффективности, генерируемой федеральным уполномоченным органом и распространяемой региональным центром энергоэффективности.

Управляющая организация должна предоставлять собственникам помещений информацию, которой она располагает в отношении многоквартирного дома и которая необходима собственникам для понимания ситуации с энергопотреблением в доме. Например, в составе годового отчета управляющая организация должна предоставлять сведения о потреблении каждого из видов коммунальных ресурсов (всего и на общедомовые нужды), изменения в потреблении коммунальных ресурсов в сравнении с предшествующим годом и свое заключение о причинах изменений, в том числе в результате выполненных работ, проведенных энергосберегающих мероприятий и т.д. Данные по удельному энергопотреблению должны в отчете сопоставляться с показателем для класса энергетической эффективности (в случае если в государственный стандарт будут внесены такие показатели), если он установлен для многоквартирного дома, либо с показателями разных классов энергетической эффективности. Такое сопоставление

покажет собственникам помещений, существует ли потребность в энергосберегающих мероприятиях, повышении энергетической эффективности многоквартирного дома.

Отдельные услуги и работы, связанные с решениями общего собрания собственников помещений в доме о проведении энергосберегающих мероприятий, должны выполняться управляющей организацией только на основании соглашения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, отраженного в договоре управления (в дополнительном соглашении к договору управления), отражающего конкретный перечень услуг и работ, их описание, порядок выполнения, достигаемый результат, а также размер и порядок оплаты собственниками помещений.

Роль управляющей организации как представителя собственников помещений в многоквартирном доме, получающего на основании решения собственников от их имени и за их счет кредит (заем) на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме требует особого рассмотрения и внесения необходимых изменений в законодательство.

IV. Создание мотиваций органов местного самоуправления по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирного жилищного фонда

Мотивированию органов местного самоуправления поддерживать мероприятия по энергосбережению в ходе капитального ремонта многоквартирных домов может послужить:

- принятие программ на государственном или региональном уровне по выделению средств муниципальным образованияам для оказания финансовой помощи собственникам помещений в многоквартирных домах в реализации энергосберегающих мероприятий при условии достижения определенного уровня сокращения энергопотребления; возможно, другие виды поощрения муниципальных образований, которые оказывают поддержку проведению энергосберегающих мероприятий при капитальном ремонте;
- принятие решение на региональном уровне о компенсации части расходов муниципального образования на капитальный ремонт, обеспечивающий энергосбережение, в домах, в которых муниципальная доля выше 50%, при этом размер компенсации может зависеть от полученной экономии энергетических ресурсов; возможна компенсация расходов местного бюджета на разработку проектной документации на капитальный ремонт таких многоквартирных домов;
- принятие на региональном уровне решения о включении в размер платы за жилищно-коммунальные услуги, на который начисляется адресная субсидия, дополнительного взноса на капитальный ремонт, уплачиваемого по решению собственников помещений в многоквартирном доме.

V. Создание мотиваций субъектов РФ по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов при проведении капитального ремонта

Стимулом политического характера может быть включение показателей, связанных с энергосберегающими мероприятиями при капитальном ремонте многоквартирных домов

в рамках региональной программы, в перечень показателей мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (утв. Приказом Минстроя России от 02.09.2014 N 520/пр), на основе которых формируется рейтинг субъектов РФ.

Еще одним важным показателем, отражающим направленность субъекта РФ в организации региональной системы капитального ремонта, может стать показатель доли многоквартирных домов, в которых выбран и реализуется способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Финансовым стимулом для субъектов РФ могло бы стать предоставление из федерального бюджета целевых средств для поддержки энергосбережения при капитальном ремонте. Условием предоставления средств мог бы стать адресный перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли самостоятельные решения о проведении энергосберегающих мероприятий при проведении капитального ремонта.

Перспективным источником средств для субсидирования энергосбережения в жилищном фонде могут стать средства от продажи государством «зеленых сертификатов». Фактически достигнутое в результате проведенных в рамках региональной программы капитального ремонта энергосбережение необходимо связать с «зелеными сертификатами». Действенным экономическим стимулом может стать предоставлению субъекту РФ средств от продажи зеленых сертификатов для целевого использования – поддержки энергосбережения при капитальном ремонте.

VI. Предлагаемые мероприятия

Обеспечение повышения энергоэффективности многоквартирных домов требует комплексного подхода. Все предлагаемые в рамках настоящей концепции мероприятия можно объединить в следующие направления:

- I. Совершенствование законодательства для устранения существующих барьеров и анти-стимулов энергосбережения для всех участников региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.
- II. Разработка и реализация мер по обеспечению доступности кредитов на капитальный ремонт и повышение энергоэффективности.
- III. Создание системы мер эффективной финансовой поддержки повышения энергоэффективности при капитальном ремонте многоквартирных домов из бюджетов всех уровней
- IV. Информационное, методическое, консультационное и техническое обеспечение повышения энергоэффективности многоквартирных домов