



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"> <li>• <b>утепление фасада</b></li> <li>• переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу</li> <li>• устройство выходов на кровлю</li> <li>• <b>установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг</b></li> <li>• <b>установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг</b></li> <li>• <b>установка узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)</b></li> <li>• другие виды услуг и (или) работ</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>любые услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД</b></li> </ul>

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

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



# 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

## «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.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)



КОМИТЕТ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ  
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ



# 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.urbanecomomics.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



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

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

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**

**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](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)



[facebook.com/urbaneconomics](https://facebook.com/urbaneconomics)



[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)



[youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA](https://youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA)



[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)