

## **Мы ремонтируем свой дом: разбираемся в новых возможностях**

Ремонт многоквартирных домов (МКД) – дело сложное и хлопотное со всех точек зрения: с юридической, технической, финансовой и организационной.

Однако, имеющиеся сложности не останавливают тех собственников жилья и управляющие организации, которые хотели бы в перспективе получить выгоды от проведения капитального ремонта!

### **Капитальный ремонт: что это такое?**

Ответ на этот вопрос представлен в Статье 166 Жилищного Кодекса РФ «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»<sup>1</sup>. Статья содержит перечень работ, относящихся к понятию «капитальный ремонт»:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установку 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);
- ремонт фундамента многоквартирного дома.
- замена и восстановление строительных конструкций и их элементов;
- замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные, улучшающие показатели таких конструкций элементы;
- разработка и экспертиза проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в случае, если подготовка и экспертиза проектной документации необходима в соответствии с законодательством);
- ремонт отдельных элементов систем противопожарной защиты со сроком службы более 20 лет (при наличии указанных систем в проекте многоквартирного дома);
- осуществление строительного контроля;

<sup>1</sup> <http://www.advocatemoscow.ru/888-razdel-ix-zhilischnogo-kodeksa-rf.html>



- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Большинство работ из перечня по капитальному ремонту общего имущества МКД могут быть проведены в рамках энергоэффективной модернизации, а значит, для этого возможны альтернативные источники финансирования, такие, как энергосервисные контракты, кредиты финансовых организаций, специализирующихся на финансировании мер повышения энергоэффективности.

Федеральный Закон № 261 (ФЗ-261) обязывает собственников помещений в многоквартирных домах выполнять действия по осуществлению мер повышения энергоэффективности. В обязанности собственников входят:

- установка приборов учета потребления энергоресурсов;
- проведение мероприятий по энергосбережению;
- обеспечение соответствия МКД требованиям энергетической эффективности.

Эти требования утверждены приказом Минрегионразвития № 262 от 28 мая 2010 года<sup>2</sup> и, в частности, устанавливают нормы удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию жилых зданий; список энергоэффективного оборудования и технических устройств, которыми должны быть оснащены МКД при строительстве и капитальном ремонте.

### **Какие конкретно меры могут повысить эффективность использования энергии?**

Ниже приводится список некоторых работ, выполнение которых поможет дому использовать энергию более эффективно. Некоторые из этих работ могут также стать элементом капитального ремонта:

- Ремонт крыши (с утеплением и гидроизоляцией).
- Ремонт подвала (с утеплением пола подвала).
- Тепловая изоляция (утепление) наружных стен.
- Ремонт межпанельных и компенсационных швов.
- Установка теплоотражающих экранов за отопительными приборами в местах общего пользования.
- Установка теплоотражающих плёнок и уплотнителей на окна в подъездах.
- Ремонт и утепление наружных входных дверей в подъездах с установкой доводчиков.
- Установка второй двери во входных тамбурах зданий.
- Установка дверей и заслонок в проёмах подвальных помещений.
- Установка общедомовых приборов учёта потребления коммунальных ресурсов.
- Ремонт (модернизация) или замена лифтового оборудования.
- Установка автоматизированного индивидуального теплового пункта или автоматизированного узла учёта.

<sup>2</sup> [http://www.nesk.ru/m/normativno\\_pravovie\\_doc\\_po\\_energoberejeniu/gid225/](http://www.nesk.ru/m/normativno_pravovie_doc_po_energoberejeniu/gid225/)



- Установка балансировочных вентилей и балансировка системы отопления.
- Промывка трубопроводов и стояков системы отопления.
- Обеспечение рециркуляции воды в системе горячего водоснабжения.
- Замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергосберегающие, (еще лучше на светодиодные) лампы.
- Установка датчиков присутствия или таймеров в местах общего пользования.

При этом потенциал экономии энергии, которая может быть достигнута за счет проведения тех или иных мер, может быть определен для каждого конкретного дома с помощью проведения энергетического аудита и выявления наиболее проблемных, неэффективных мест.

### **А чем наш дом будет отличаться от других, если будет проведен капитальный ремонт?**

#### ***Плюсы очевидны:***

- Большая часть работ, выполняемых в рамках капитального ремонта, позволяет повысить эффективность использования энергии. Федеральный закон № 261 «Об энергосбережении и энергоэффективности» предъявляет особые требования и к многоквартирным домам: они должны соответствовать новым стандартам энергоэффективности!<sup>3</sup>
- После проведения капитального ремонта и мер повышения энергоэффективности затраты собственников и нанимателей жилья на оплату коммунальных услуг будут снижены.
- Дом сможет прослужить гораздо дольше, при этом снизится риск возникновения аварий, повреждений внутридомового оборудования.
- Возрастет рыночная стоимость квартир.
- Повысится уровень комфорта жизни людей в доме.

Капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется на основе региональных программ капитального ремонта, принятых региональными правительствами. Эти программы должны содержать:

- Перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ и включенных в программу.
- Перечень услуг/работ по капитальному ремонту в каждом МКД.
- Перечень тех услуг/работ по капитальному ремонту дома, которые могут финансироваться за счет регионального бюджета.
- Плановый год проведения капитального ремонта для каждого МКД.
- Информация о доступных средствах государственной поддержки (могут быть предусмотрены субъектом РФ).

<sup>3</sup> <http://portal-energo.ru/articles/details/id/741>



Правительством Санкт-Петербурга принят закон от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге».

На основании настоящего закона разработана и утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга на 25 лет (Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 84 от 18.02.2014)<sup>4</sup>. Программа включает:

- перечень всех МКД, расположенных на территории Санкт-Петербурга и включенных в программу;
- перечень услуг/работ по капитальному ремонту в каждом МКД;
- перечень тех услуг/работ по капитальному ремонту дома, которые могут финансироваться за счет регионального бюджета;
- плановый год проведения капитального ремонта для каждого МКД.

Как бы мы не относились к возможности получения выгод от проведения капитального ремонта или к трудностям, связанным с ним, задуматься об этом придется теперь всем собственникам, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам.

***С 2013 года в России введена новая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Изменения и дополнения в Жилищный кодекс РФ, внесенные Федеральным Законом от 25 декабря 2013 года № 271, устанавливают новый порядок финансирования и организации проведения капитального ремонта МКД.***

**До 2013 года** необходимо было добровольное участие собственников помещений в МКД в финансировании капитального ремонта.

**С 2014 года** предполагается обязательное участие собственников помещений в МКД в финансировании капитального ремонта. Теперь все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны вносить взносы на капитальный ремонт и сформировать фонд капитального ремонта дома.

Основные положения этого нововведения разъясняются в части первой статьи 169 Жилищного Кодекса РФ.<sup>5</sup>

## **Как формируется фонд капитального ремонта дома?**

Собственники помещений в многоквартирном доме вносят обязательные взносы, из которых и формируется Фонд. Минимальный размер взносов устанавливается региональными органами власти и может быть дифференцирован с учетом различных факторов.

Сами собственники помещений при необходимости могут дополнить обязательные взносы добровольными взносами.

Согласно требованиям законодательства, собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта

---

<sup>4</sup> <http://46.182.26.58/SpbGovSearch/Document/7101.pdf>

<sup>5</sup> <http://base.garant.ru/12138291/15/>



дома, накапливая средства либо на специальном счете в банке, либо на счете регионального оператора.

**Каковы же источники формирования фонда капитального ремонта в одном и в другом случае?**

<b>Специальный счет</b>	<b>Счет регионального оператора</b>
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.
+	+
Добровольные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.	Добровольные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.
+	+
Проценты (пени) за несвоевременную уплату взносов.	Проценты (пени) за несвоевременную уплату взносов.
+	
Проценты, начисленные банком	

При этом оплата обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт дома может производиться из различных источников:

- Средства собственников;
- Доходы ТСЖ/ЖСК от хозяйственной деятельности;
- Резервный фонд ТСЖ/ЖСК;
- Другие средства ТСЖ/ЖСК.

Подробно требования к формированию фонда капитального ремонта домов в Санкт-Петербурге представлены в Законе Санкт-Петербурга "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге"<sup>6</sup>.

Законодательство требует, чтобы собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, решив, на каком именно счете будут накапливаться средства. Однако, точно так же, собственники могут и изменить свое решение, например, переведя средства со специального счета в банке на счет регионального оператора.

Для этого необходимо соблюдение нескольких условий:

- решение принимается на общем собрании собственников;
- все задолженности по полученным ранее кредитам должны быть погашены;
- такое решение вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников.

<sup>6</sup> <http://www.rg.ru/2013/12/14/spb-zakon690-120-reg-dok.html>



## **Проводим общее собрание собственников МКД, движемся к капитальному ремонту.**

Итак, правление ТСЖ/ЖСК должно провести общее собрание собственников, на котором будут приняты необходимые решения. Решения о проведении капитального ремонта и энергоэффективной модернизации принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа собственников многоквартирного дома.

Результатом общего собрания должен быть документ – Протокол общего собрания, содержащий следующие решения:

### **Протокол общего собрания**

1. Сформировать фонд капитального ремонта на специальном счете и утвердить:
  - размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
  - перечень услуг/работ;
  - сроки проведения капитального ремонта;
  - ТСЖ/ЖСК владельцем специального счета;
  - кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.
2. Утвердить состав общего имущества МКД.
3. Провести энергетическое обследование МКД.

Когда ТСЖ/ЖСК готово к проведению капитального ремонта, необходимо снова провести общее собрание. Естественно, до этого придется предоставить собственникам помещений дома предложения о проведении капитального ремонта.

Эти предложения могут содержать те пункты, которые позже войдут в состав решения общего собрания, а именно:

- сроки начала капитального ремонта;
- перечень и объем работ;
- стоимость работ;
- способ финансирования капитального ремонта (например, с привлечением кредита);
- перечень банков, готовых предоставить кредит и условия кредита;
- перечень подрядных организаций – кто будет выполнять работы.

Для собрания такого рода также действует правило – не менее двух третей всех голосов.



**Протокол общего собрания с решением:**

Провести капитальный ремонт МКД, включая:  
перечень работ по капитальному ремонту;  
смету расходов на капитальный ремонт;  
сроки проведения капитального ремонта;  
подрядные организации для проведения работ.

Профинансировать капитальный ремонт с привлечением  
кредита.

Заключить кредитный договор с банком, с указанием названия  
банка, суммы кредита, цели кредита.

**Как убедить собственников?**

Несомненно, существует множество факторов, которые могли бы способствовать принятию собственниками положительного решения о проведении капитального ремонта и мер повышения энергоэффективности.

Подспорьем стала бы высокая доля бюджетного софинансирования на проведение ремонтных работ. Правда, сильно надеяться на это нам теперь не приходится.

Также собственники должны быть хорошо осведомлены о реальном потенциале экономии энергоресурсов и последующем возможном снижении затрат на оплату коммунальных услуг.

В том доме, где собственники знают о работе ТСЖ/ЖСК, в целом относятся к правлению с доверием, уверены в чистоплотности правления и председателя, существует больше шансов добиться принятия положительных решений на общем собрании.

Кроме этого, поддерживающим условием является положительный опыт уже проведенных мер повышения энергоэффективности или качественно выполняемого текущего ремонта.

Огромной помощью правлению ТСЖ/ЖСК для начала процесса капитального ремонта может стать инициативная группа собственников, которая проведет всю подготовительную работу. Общаясь с собственниками, эта группа может вселить в жителей уверенность в необходимости их участия, «продвинуть» идею важности проведения предлагаемых мер.



### **Итак, что же в итоге?**

- Проведение капитального ремонта многоквартирного дома обязательно должно включать в себя проведение мер по повышению эффективности использования энергии. Это соответствует требованиям законодательства и выгодно собственникам.
- Формирование фонда капитального ремонта дома на специальном счете в банке обладает преимуществами для собственников (по сравнению с формированием фонда на счете регионального оператора).
- Формирование фонда на специальном счете в банке открывает возможности для привлечения банковского кредита для финансирования капитального ремонта МКД.
- Для привлечения кредита на проведение энергоэффективной модернизации, общим собранием собственников должно быть принято решение о финансировании капитального ремонта.

