



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# **Повышение энергоэффективности при капитальном ремонте МКД: возможности и перспективы**

**Любитенко Дмитрий Юрьевич,**  
заместитель генерального директора  
Регионального Фонда содействия капитальному  
ремонту общего имущества в многоквартирных  
домах Свердловской области по правовым  
вопросам



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Потенциал энергосбережения и повышения энергетической эффективности в МКД



Источник: Государственный доклад Минэнерго РФ о состоянии энергосбережения и повышении энергетической эффективности в Российской Федерации в 2014 году



## Работы, выполняемые в рамках капитального ремонта МКД

### Минимальный обязательный перечень в соответствии с Жилищным кодексом РФ

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в мкд;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента мкд.

### «Примерный» дополнительный перечень в соответствии с Жилищным кодексом РФ

- 1) утепление фасада;
- 2) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 3) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;
- 4) установка узлов управления и регулирования потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)



## Работы, выполняемые в рамках капитального ремонта МКД (на примере Свердловской области)

Минимальный обязательный перечень в соответствии с Жилищным кодексом РФ	Дополнительный перечень в соответствии с областным законом (№127-ОЗ)
<ol style="list-style-type: none"><li>1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;</li><li>2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;</li><li>3) ремонт крыши;</li><li>4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в мкд;</li><li>5) ремонт фасада;</li><li>6) ремонт фундамента мкд.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) утепление фасада;</li><li>2) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;</li><li>3) усиление межэтажных и чердачных перекрытий мкд;</li><li>4) усиление ограждающих несущих конструкций мкд;</li><li>5) разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в мкд;</li><li>6) проведение экспертизы проектной документации;</li><li>7) услуги по строительному контролю.</li></ol>



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Невьянский городской округ, пос. Калиново

ул. Ленина, 28



ул. Ленина, 30





РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Капитальный ремонт: неопределенность подхода

## «Примерный» дополнительный перечень в соответствии с Жилищным кодексом РФ

- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;
- установка узлов управления и регулирования потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)



- утепление фасада;
- переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю

## Дополнительный перечень в соответствии с областным законом (№127-03)

- усиление межэтажных и чердачных перекрытий многоквартирного дома;
- усиление ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;
- разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- проведение экспертизы проектной документации;
- услуги по строительному контролю



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Расчеты компании «Данфос» Свердловская область

Оценка возможности установки энергосберегающих технических решений при ремонте системы ТС

Этажность МКД	Профицит по смете руб./кв.м.	Цена установки прибора учета и автомат-го узла управления руб./кв.м.	Цена установки балансир-х клапанов руб./кв.м.
от 1 до 3	≈420	≈420	≈70
от 4 до 5	≈320	≈150	≈50

<sup>1</sup>Цена определена для зданий:

-2 этажа, 2 подъезда, общая площадь 700 кв.м.

-5 этажей, 4 подъезда, общая площадь 3000 кв.м.

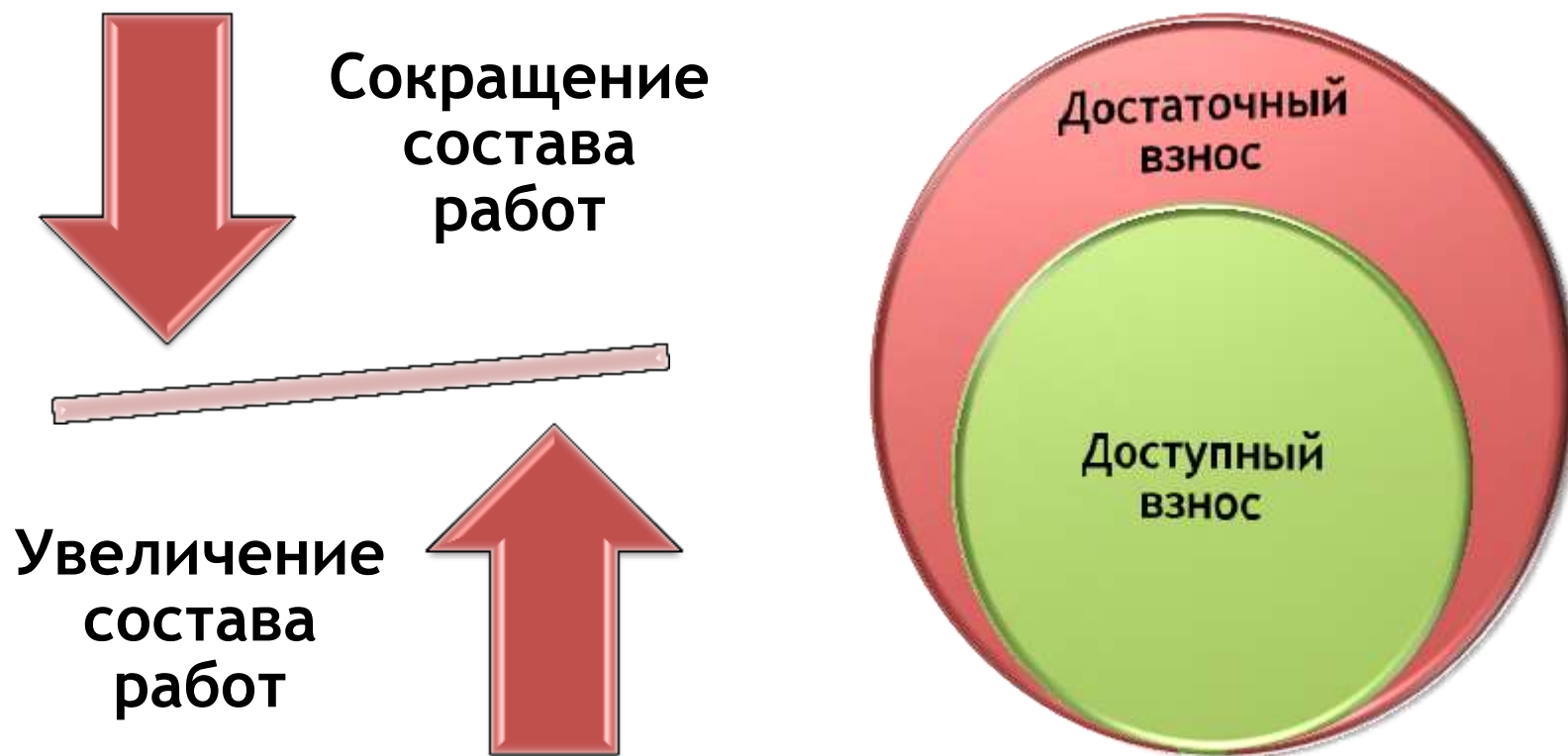
<sup>2</sup>Для расчета стоимости АУУ принята спецификация: контроллер ECL 110, клапан VF-3 с электроприводом, насос Grundfos UPS, датчики температуры, запорные краны JIP-FF. Для расчета спецификации узла учета приняты тепловычислитель ТВ 7-04 и расходомеры ЭМИР-ПРАМЕР. В стоимости учтены затраты на проектирование и строительно-монтажные работы.

<sup>3</sup>Для расчета спецификации принято оборудование: комплект балансировочного и запорного клапана USV-I и MSV-S. Стоимость проектно-монтажных работ принята равна 0 (т.к. аналогичные работы выполняются при стандартном варианте ремонта – при замене арматуры).



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Взнос на капитальный ремонт мкд: достаточность vs доступность







РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Работы, выполняемые в рамках капитального ремонта МКД (на примере Свердловской области)

<b>Цель</b>	Восстановление эксплуатационных характеристик мкд	Улучшение эксплуатационных характеристик мкд: повышение энергетической эффективности
<b>Перечень работ</b>	Минимальный обязательный перечень	Дополнительный или «открытый» перечень
<b>Критерий</b>	Возвратность	Окупаемость
<b>Источник</b>	Взнос на капитальный ремонт	Платежи по энергосервисному договору





РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Предлагаемый РАЭСКО механизм финансирования совмещения капремонта и энергосервиса





РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Региональная программа капитального ремонта общего имущества мкд (статья 168 Жилищного кодекса РФ)

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в мкд определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации

Региональная программа включает в себя:

- перечень всех мкд, расположенных на территории субъекта Российской Федерации
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в мкд;
- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в мкд;
- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.



## Региональная программа капитального ремонта общего имущества мкд

Иные сведения, которые могут быть включены в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации:

- перечень мкд, в отношении общего имущества которых планируется проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (в указанный перечень могут не включаться мкд, признанные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации многоквартирными домами с низким потенциалом энергосбережения);
- перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в указанных мкд (указанный перечень может быть дифференцирован по видам мкд);
- целевые индикаторы и показатели программы, в том числе количество мкд в плановом периоде программы, класс энергетической эффективности которых планируется повысить в результате реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирных домах



# Региональный оператор - заказчик энергосервисного договора





РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Принятие решения о капитальном ремонте





РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Принятие решения о капитальном ремонте



*Выявление энерг. потенциала мкд*

*Подготовка задания для энергосберег. мероприятий*

*Подготовка перечня энергосберег. мероприятий*

*Предложение о заключении энергосервисного договора*

?



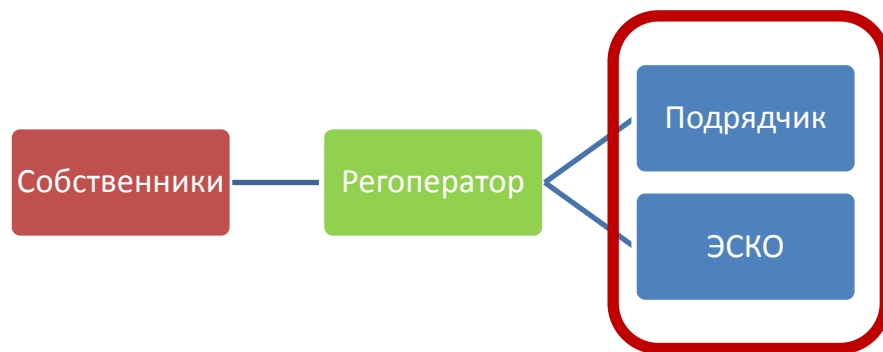
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Взаимодействие регоператора, ЭСКО, подрядчиков, собственников

## Вариант 1



## Вариант 2







## **Договор об оказании и (или) выполнении услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включающий в себя условия энергосервисного договора**

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, условия, определяющие их стоимость, которая оплачивается региональным оператором за счет средств взносов на капитальный ремонт в соответствии с предельной стоимостью услуг и (или) работ;
- перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД;
- условие о величине экономии коммунальных ресурсов, которая должна быть обеспечена в результате исполнения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- условие о порядке определения размера платы по договору, которая должна вноситься собственниками помещений в МКД исходя из показателей, достигнутых или планируемых для достижения в результате реализации мероприятий, в том числе исходя из стоимости сэкономленных коммунальных ресурсов;
- условие, определяющее срок действия договора, который не может превышать пяти лет



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Спасибо за внимание!**

**Любитенко Дмитрий Юрьевич,**  
заместитель генерального директора  
Регионального Фонда содействия капитальному  
ремонту общего имущества в многоквартирных  
домах Свердловской области по правовым  
вопросам

[lubitenko@mail.ru](mailto:lubitenko@mail.ru)