



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)



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

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">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.	<ol style="list-style-type: none">1) утепление фасада;2) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;3) усиление межэтажных и чердачных перекрытий мкд;4) усиление ограждающих несущих конструкций мкд;5) разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в мкд;6) проведение экспертизы проектной документации;7) услуги по строительному контролю.



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 невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю

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

- 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

¹Цена определена для зданий:

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

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

²Для 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.

³Для 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)

Цель	Восстановление эксплуатационных характеристик мкд	Улучшение эксплуатационных характеристик мкд: повышение энергетической эффективности
Перечень работ	Минимальный обязательный перечень	Дополнительный или «открытый» перечень
Критерий	Возвратность	Окупаемость
Источник	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

?



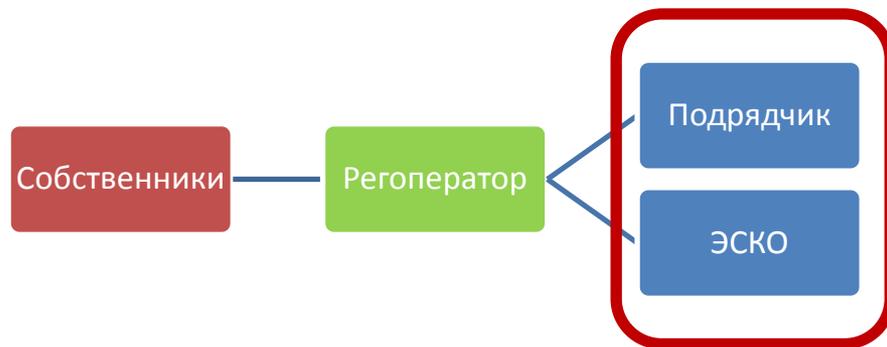
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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