



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

Капитальный ремонт МКД: развитие ситуации

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



Позиция Конституционного Суда РФ



«Конституционный Суд отметил, что из права собственности на жилые помещения вытекает обязанность заботиться об общем имуществе и сохранности многоквартирного дома.»

«Система «общего котла» сама по себе не противоречит Конституции...»

«Прекращение деятельности конкретного регионального оператора не освобождает власти от обязательств перед гражданами. Законодатель **должен установить механизм, обеспечивающий непрерывность их исполнения.**»



Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ

- В региональную программу по капитальному ремонту теперь включаются дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику (п. 1 ч. 2 ст. 168 Жилищного Кодекса РФ) В региональную программу по капитальному ремонту не включаются МКД, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (п. 1 ч. 2 ст. 168 Жилищного Кодекса РФ);
- Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного субъектом РФ, но не позднее чем в течении 5 лет с даты включения данного дома в региональную программу (ч. 5.1 ст. 170 Жилищного Кодекса РФ)
- Региональный оператор для приемки выполненных работ обязан обеспечить создание комиссии с участием представителей органов исполнительной власти субъектов РФ, ответственных за реализацию региональной программы, лиц, осуществляющих управление МКД и представителей собственников помещений (п.5 ч.2 ст.182 Жилищного Кодекса РФ). Региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками за качество оказанных услуг и выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания акта приемки выполненных работ (п.11 ч.2 ст.182 Жилищного Кодекса РФ).



Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ

- В региональную программу по капитальному ремонту теперь включаются дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику (п. 1 ч. 2 ст. 168 Жилищного Кодекса РФ) В региональную программу по капитальному ремонту не включаются МКД, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (п. 1 ч. 2 ст. 168 Жилищного Кодекса РФ);
- Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного субъектом РФ, но не позднее чем в течении 5 лет с даты включения данного дома в региональную программу (ч. 5.1 ст. 170 Жилищного Кодекса РФ)
- Региональный оператор для приемки выполненных работ обязан обеспечить создание комиссии с участием представителей органов исполнительной власти субъектов РФ, ответственных за реализацию региональной программы, лиц, осуществляющих управление МКД и представителей собственников помещений (п.5 ч.2 ст.182 Жилищного Кодекса РФ). Региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками за качество оказанных услуг и выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания акта приемки выполненных работ (п.11 ч.2 ст.182 Жилищного Кодекса РФ).



Потенциал энергосбережения и повышения энергетической эффективности в МКД

- В случае если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов, ГЖИНО уведомляет владельца спецсчета о необходимости информирования собственников о наличии задолженности и необходимости ее погашения в срок не более чем 5 месяцев с момента получения уведомления от ГЖИНО. В случае отсутствия погашения такой задолженности за 2 месяца до истечения срока погашения владелец спецсчета обязан инициировать проведение общего собрания в целях принятия решения о порядке погашения задолженности (ч. 8 ст. 173 Жилищного Кодекса РФ). Если в течении 5 месяцев задолженность не погашена, ГЖИНО уведомляет об этом ОМСУ. ОМСУ в течении месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и уведомляет об этом владельца спецсчета. Владелец спецсчета обязан в течении месяца перечислить все средства находящиеся на спец счете региональному оператору (ч. 8 ст. 173 Жилищного Кодекса РФ).
- В течение 10 дней с даты подписания акта приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление МКД, копии документов о проведенном ремонте (сметы, проекты, договоры, акты приемки и др.), за исключением финансовых документов (ч. 8 ст. 189 Жилищного Кодекса РФ).



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



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

Невьянский городской округ, пос. Калиново

ул. Ленина, 28



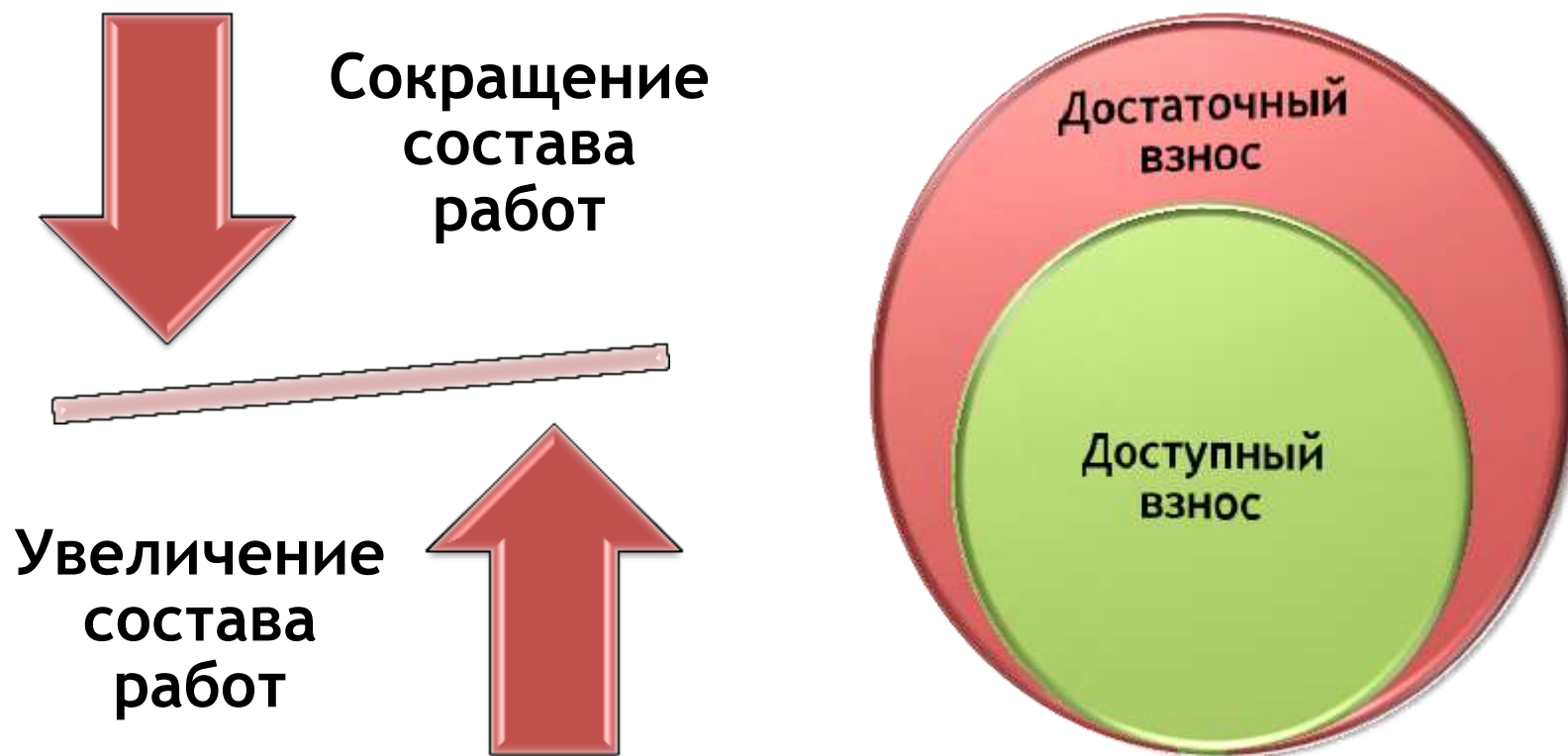
ул. Ленина, 30





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

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

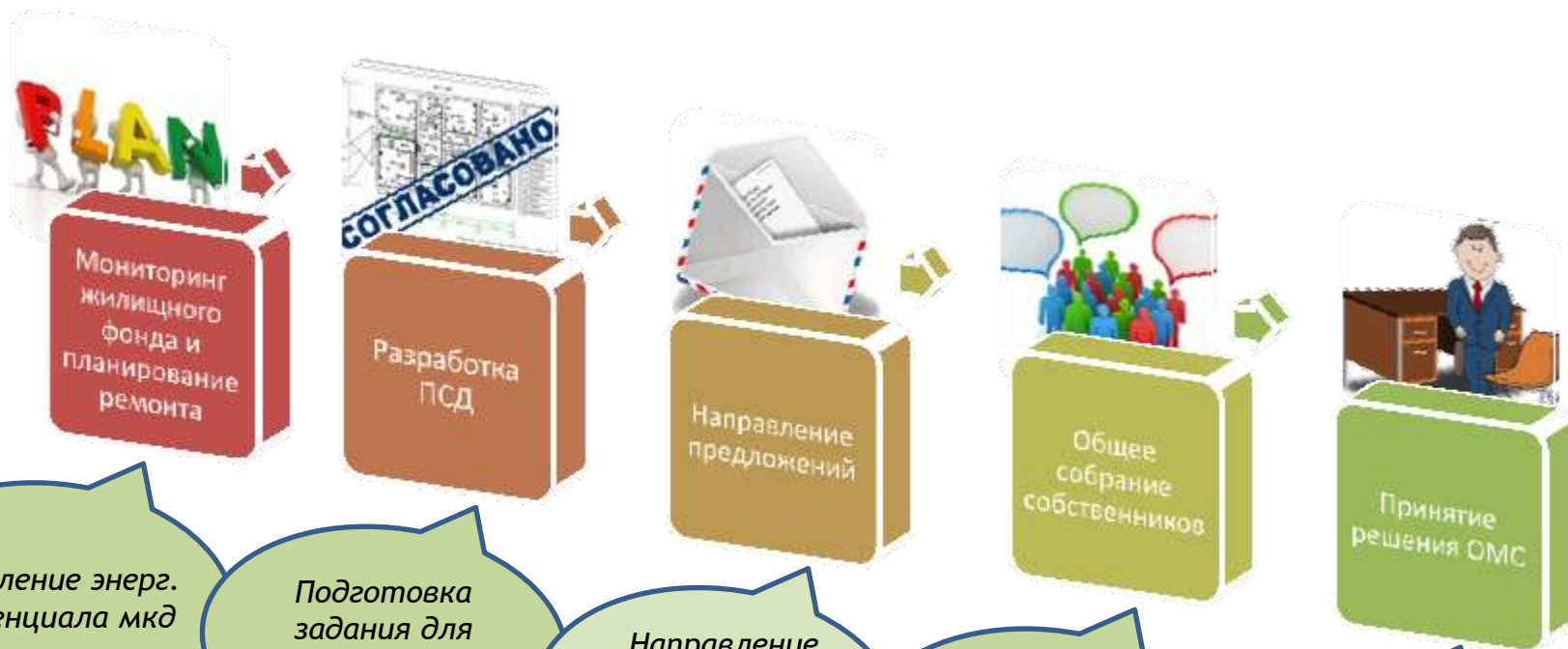
Принятие решения о капитальном ремонте





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

Направление перечня энергосберег. мероприятий

Принятие решения о заключении энергосервисного договора

?



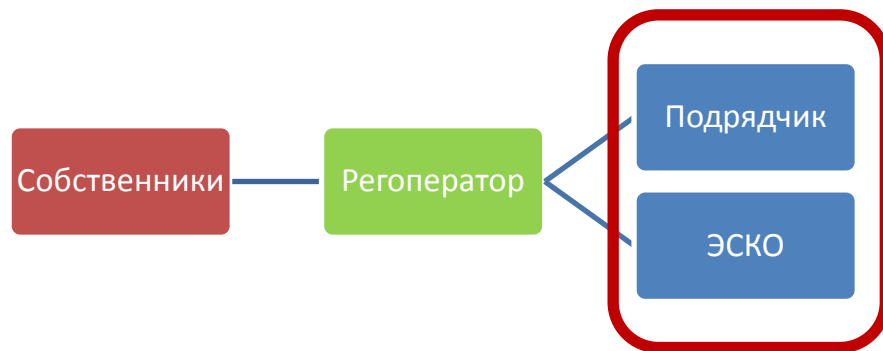
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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