

«Капитальный ремонт с повышением энергоэффективности дома»

В данной статье мы хотим ознакомить жителей республики, собирающих средства на специальных счетах для финансирования капитального ремонта МКД, сюда входят ТСЖ, ЖСК, ТСН, дома со спецсчетами, которые находятся в управлении управляющих компаний и Регионального оператора.

Правительство РФ своим постановлением от 11.02.2019г. №114 внесло изменения в Правила предоставления финансовой поддержки за счет средств Госкорпорации Фонда содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта МКД (утвержденных постановлением Правительства РФ от 17.01.17г.№18г).

Мы расскажем :

- об общей информации о государственной поддержке капитального ремонта МКД;
- о возмещении расходов на энергоэффективные мероприятия, проводимые в рамках капитального ремонта МКД,
- о возмещении процентов по кредиту на капитальный ремонт МКД.

- Основными причинами высокого потребления энергоресурсов в российских многоквартирных домах являются:

- 1) **Низкие показатели энергоэффективности** при проектировании и строительстве МКД.
- 2) **Плохое обслуживание и длительное отсутствие ремонтов** домов и их инженерного оборудования.
- 3) **Организационные и финансовые сложности** при принятии коллективных решений.
- 4) **Слабая заинтересованность ресурсоснабжающих организаций** в экономии энергоресурсов.
- 5) **Расточительное использование энергоресурсов** собственниками.

Перечень мероприятий по энергоэффективности и энергосбережению утверждены ФОНДОМ ЖКХ и Минстроем РФ 10.02.2017г.

Государственная поддержка выделяется :

- 1) на возмещение части расходов на энергоэффективные мероприятия в рамках капремонта (Э)
- 2) возмещение части затрат на уплату % по займам (кредитам) для проведения капремонта (К),

при этом господдержка на (Э+К) не может быть выше 5 млн.рублей и она (Э+К) может достигать до 80% от стоимости работ и услуг по капремонту.

Какие дома могут претендовать на получение господдержки?

- а) не являются аварийными, подлежащим сносу или реконструкции,
- б) срок эксплуатации дома более 5 лет и менее 60 лет,
- в) дома оснащены ОДПУ по тепловой энергии и ГВС и электроэнергии и расчет за КУ ведется по ним непрерывно в течение 12 месяцев, взятых за три года до даты подачи заявки,
- г) капитальный ремонт дома не финансируется за счет средств Регоператора «котла».

Решение о включении конкретного МКД в данную программу господдержки принимает субъект РФ, объем финансирования за каждым субъектом резервируется в соответствии с представленной в ФОНД ЖКХ заявкой. Сроки проведения энергоэффективного капитального ремонта: начало - не ранее 1.02.2017г., окончание не позднее 31 декабря года подачи заявки.

В каких размерах происходит возмещение расходов на энергоэффективные мероприятия?

- а) если экономия ниже 10% затрат на коммунальные ресурсы (руб) - финподдержка не предоставляется,
- б) если экономия выше или равна 10% и ниже 30% затрат на коммунальные ресурсы (руб)- размер финподдержки равен размеру экономии коммунального ресурса, увеличенному в два раза,
- в) если экономия более 30% и выше – размер финподдержки равен сумме экономии коммунального ресурса, увеличенной в четыре раза.

Экономия – это размер средств, сэкономленных за год по обоим видам ресурсов:

- 1) тепловая энергия; 2) электрическая энергия.

В перечень Коммунальных ресурсов для целей определения размера финансовой поддержки входят:

- а) тепловая энергия на отопление и горячее водоснабжение;**
- б) электрическая энергия на ОДН .**

Ограничения по видам работ, проводимых в рамках капремонта: перечень согласно частям 1 и 2 статьи 166 ЖК РФ, и перечень мероприятий, утвержденный Фондом ЖКХ по согласованию с Минстроем России.

Финансовая поддержка на возмещение части расходов на энергосбережение предоставляется при условии выполнения: работ по капитальному ремонту согласно ч. 1-2, ст. 166 ЖК РФ, согласно части 1 ст.166 ЖК входят следующие виды работ:

- 1.ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
2. ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; (п. 2 в ред. Федерального закона от 28.11.2018 N 434-ФЗ),
3. ремонт крыши;
4. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
5. ремонт фасада;
6. ремонт фундамента многоквартирного дома.

С 01.07.2020 в ч. 2 ст. 166 вносятся изменения (ФЗ от 27.12.2018 N 522-ФЗ).

Часть 2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

Поясняем, какие работы по энергоэффективности и энергосбережению входят в отдельные мероприятия по капремонту из перечня, утвержденного Фондом ЖКХ по согласованию с Минстроем России (полный перечень и основные типовые виды работ по капремонту МКД можно найти на сайте Фонда ЖКХ в разделе «Как получить финансирование»).

- ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ

Повышение теплозащиты ограждающих конструкций, установка доводчиков на наружные входные двери ,

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Ремонт и замена трубопроводов, установка узлов управления отоплением и ГВС, установка насосов с частотно-регулируемым приводом и компенсацией реактивной мощности,

ОСВЕЩЕНИЕ

Установка эффективных ламп и устройств автоматического управления освещением ,

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Оснащение лифтового оборудования частотно-регулируемым приводом с компенсацией реактивной мощности

Проведение энергоэффективных мероприятий во время капремонта выгодно для собственников помещений в МКД – ЭТО

Снижение затрат собственников МКД на оплату коммунальных услуг,
-Государственная поддержка на возмещение части расходов на ЭЭ мероприятия,
-Снижение затрат собственников МКД на текущий и капитальный ремонт дома;
-Продление сроков безаварийной эксплуатации дома;
-Повышение уровня комфорта проживания в доме;
-Повышение рыночной стоимости квартир.

Возмещение части затрат на уплату процентов по займам (кредитам) для проведения капитального ремонта МКД

Преимущества капитального ремонта в кредит- ЭТО:

- Возможность провести ремонт «здесь и сейчас» и не ждать, когда накопится необходимая сумма;
- Возможность профинансировать работы в объеме большем, чем накоплено на специальном счете;
- Защита накопленных средств от инфляции;
- Не требуется дополнительных взносов собственников МКД, так как основным источником погашения кредита являются ежемесячные взносы на капитальный ремонт;
- Государственная поддержка в виде субсидирования части процентной ставки по кредиту.

Требования к работам, проводимым в рамках капитального ремонта МКД, претендующих на получение субсидии на оплату процентов по кредиту .

Финансовая поддержка на возмещение части расходов на оплату процентов по кредиту на капитальный ремонт МКД предоставляется при условии выполнения работ:

- исходя из размера минимального взноса, могут быть проведены работы и услуги согласно перечню, установленному в Жилищном кодексе РФ (ч. 1-2, ст. 166 ЖК РФ) или законе субъекта РФ;
- исходя из размера дополнительного взноса, могут быть проведены любые работы и услуги по капитальному ремонту МКД;
- планируемые сроки начала и окончания работ (начало – после 01.02.2017 г.; окончание – до представления субъектом РФ в Фонд ЖКХ отчета о выполненных работах, а указанный отчет должен быть представлен не позднее 31 декабря года подачи заявки).

Возмещение части расходов на уплату % по кредиту:

- при сроке кредита на пять и менее лет проценты по кредиту финансируются в размере 100% ключевой ставки ЦБ РФ (на момент принятия решения о финансировании 7,75%)

На этапе подачи заявки необходимо представить письмо банка-кредитора о намерении выдать кредит ТСЖ, ЖК, ЖСК, УО для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Из средств господдержки и не может уплачиваться неустойка (штраф, пени) за нарушение условий договора займа или кредитного

Взять кредит на капитальный ремонт. Это возможно, если ваш МКД:

- 1) накапливает средства на капитальный ремонт дома на специальном счете в банке;
- 2) управляется ТСЖ/ЖСК/ЖК или управляющей организацией;
- 3) заемщиком по кредиту является владелец специального счета -ТСЖ/ЖСК/ЖК или управляющая организация.

На общем собрании собственников помещений МКД принять решения, необходимые для участия в программе господдержки, включая:

Решения о проведении капитального ремонта,

Решение о порядке использования средств государственной поддержки,

Решение о привлечении кредита на капитальный ремонт,

Протокол общего собрания собственников помещений в МКД с решениями, принятыми не менее чем 2/3 голосов.

**Документы, необходимые для перечисления средств государственной поддержки
ОМСУ собственникам МКД:**

- 1) реквизиты банковского счета *(в соответствии с решением общего собрания собственников)*;
- 2) протокол с решением общего собрания собственников о капитальном ремонте за счет кредита банка и порядке использования средств государственной поддержки;
- 3) справка из банка о сумме начисленных и выплаченных процентов за соответствующий период.

В этой первой статье мы попытались вам разъяснить основные принципы и правила получения государственной поддержки на энергээффективный капитальный ремонт тех домов, которые имеют свои субсчета по сбору средств на капремонт. Дальнейшие действия собственников и информацию о формировании заявочных материалов мы обязательно будем размещать в следующих номерах газет . Если мы хотим провести капремонт в этом году то все задействованные структуры должны уже начать готовиться к формированию заявочных материалов чтобы войти в лимит финансирования, завершить капремонт до 31 декабря. И здесь очень многое зависит от нас, собственников, от нашей инициативы и настойчивости. Успеха вам !

- ЦОК ЖКХ РМЭ
Михайлова Н.Х

•

