



Climate World Expo 2022

Панельная дискуссия «Энергоэффективная модернизация:
капитальный ремонт многоквартирных домов»

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

2 марта 2022 г.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ПЕРЕЧНЮ УСЛУГ И РАБОТ

▶ Перечень «обязательных» услуг и работ по капитальному ремонту, определенный Жилищным кодексом не включает:

- утепление фасада
- установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления коммунальных ресурсов,
- установку узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов

Части 1 и 2 статьи 166 ЖК РФ

Возможность проведения комплексной энергоэффективной модернизации МКД зависит от решения на региональном уровне, которое сдерживается соображениями «доступности» взноса на капитальный ремонт для населения и финансовой необеспеченностью регионального оператора



ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ПЕРЕЧНЮ РАБОТ ПРИВОДЯТ К ФИНАНСОВЫМ ОГРАНИЧЕНИЯМ

ОСНОВНОЙ ИСТОЧНИК СРЕДСТВ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА - ВЗНОСЫ В УСТАНОВЛЕННОМ МИНИМАЛЬНОМ РАЗМЕРЕ

- ▶ Средства, сформированные за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут расходоваться только на работы, определенные Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта РФ

Части 1 и 2 статьи 166 ЖК РФ

- ▶ Если на региональном уровне энергоэффективные работы (мероприятия) не включены в перечень, собственники не могут расходовать средства от минимальных взносов:
 - на проведение энергоэффективных работ
 - на возврат кредитов (займов), привлеченных для проведения энергоэффективных работ

Часть 1 статьи 174 ЖК РФ

Отсутствие на региональном уровне «разрешения» на энергоэффективные работы приводит к необходимости установления дополнительного взноса на капитальный ремонт на уровне отдельного МКД, даже если накоплений на специальном счете достаточно для проведения энергоэффективных мероприятий или для их проведения возможно привлечение заемных средств



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПОЗВОЛЯЕТ РЕГИОНАМ УСТАНОВЛИВАТЬ ЗАНИЖЕННЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА

УСТАНОВЛЕННЫЙ МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА В БОЛЬШИНСТВЕ СУБЪЕКТОВ РФ НЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ВЫПОЛНЕНИЯ
ДАЖЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПЕРЕЧНЯ РАБОТ

- ▶ Заниженный минимальный размер взноса на капитальный ремонт
 - ограничивает возможность
 - сделать энергоэффективными даже работы из «обязательного» перечня
 - привлечения заемных средств для проведения энергоэффективных работ
 - вынуждает собственников помещений в МКД устанавливать дополнительный размер взноса на капитальный ремонт

- ▶ Дополнительный размер взноса на капитальный ремонт не учитывается в составе расходов собственников
 - для получения субсидии на оплату ЖКУ
 - для получения компенсации расходов на внесение взносов на капитальный ремонт

Часть 6 статьи 159, часть 2.1 статьи 169 ЖК РФ

Собственники помещений - получатели субсидий, льгот и компенсаций могут противодействовать установлению дополнительного взноса на капитальный ремонт



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МКД ОБЕСПЕЧИВАЕТ ТОЛЬКО КОМПЛЕКСНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ТРЕБУЮЩИЙ
ЗНАЧИТЕЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

- ▶ Жилищный кодекс предполагает, что кредитные и (или) иные заёмные средства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме «привлекаются собственниками помещений в многоквартирном доме» и являются частью фонда капитального ремонта МКД

Часть 1 статьи 170 ЖК РФ

- ▶ Законодательство не определяет:
 - статус «коллектива» собственников помещений в МКД как заемщика кредита
 - возможность заключения кредитного договора представителем собственников, уполномоченным решением общего собрания
 - ответственность собственников за возврат заемных средств

Привлечение собственниками помещений в МКД кредитов на капитальный ремонт в настоящее время недоступно.

Возможность получения кредитов на капитальный ремонт зависит от управляющих организаций и ТСЖ (ЖСК), которые не считаются банками надежными заемщиками



ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ДЕЛАЕТ ЧРЕЗВЫЧАЙНО СЛОЖНЫМ ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ФИНАНСОВЫХ, - КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- ▶ Все решения о проведении капитального ремонта должны быть приняты большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ

- ▶ Требования к числу голосов для принятия решений о капитальном ремонте создают наибольшие проблемы для собственников помещений в МКД со специальными счетами, которые, главным образом, заинтересованы в энергоэффективном капитальном ремонте

Непринятие общим собранием решений о проведении капитального ремонта в связи с недостаточностью голосов «за» грозит собственникам помещений потерей специального счета и переводом в «общий котел»

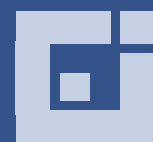
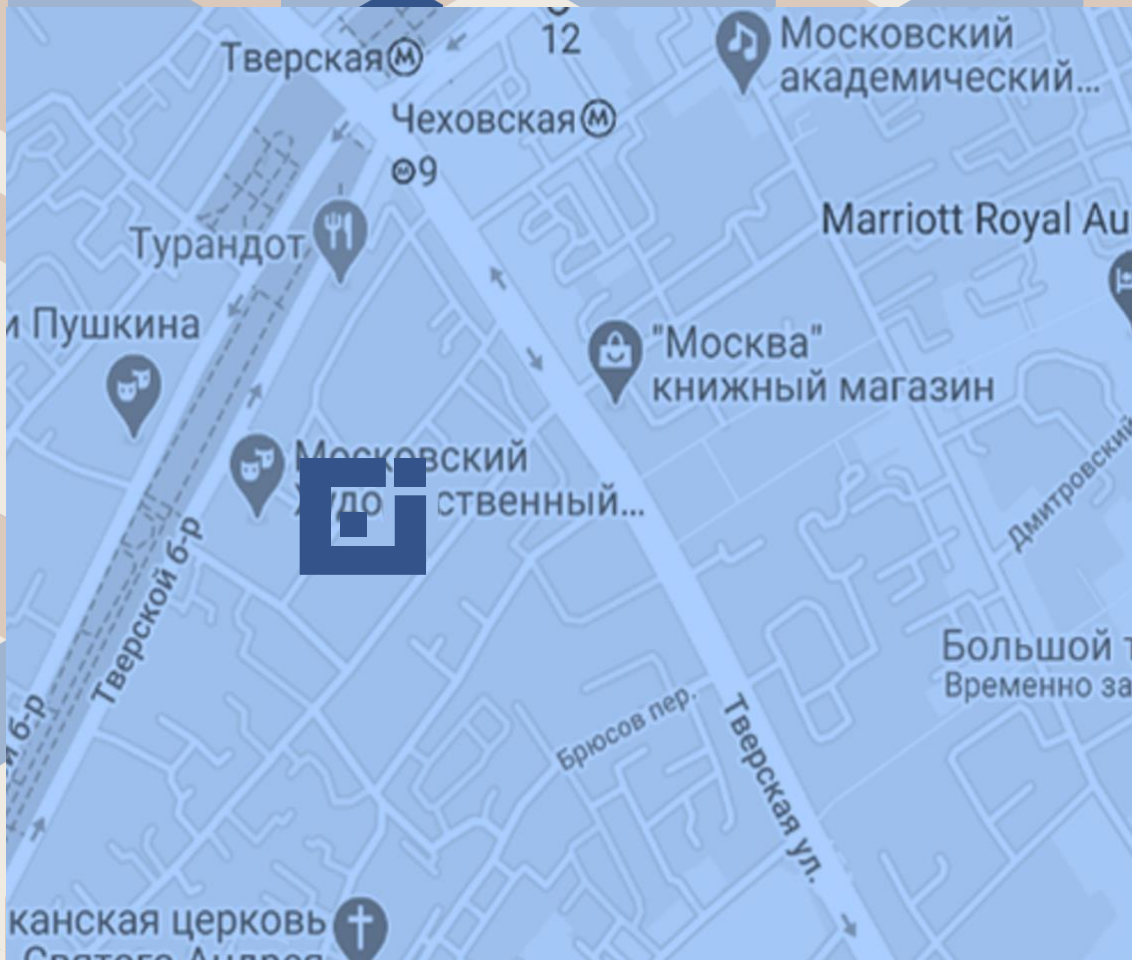


ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

УСТРАНЕНИЕ БАРЬЕРОВ ДЛЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- 1** Дифференцированный подход к перечню работ, финансируемых за счет минимального размера взноса в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта:
 - для МКД со специальным счетом - разрешить все работы по повышению энергоэффективности МКД (с одновременным определением условий для перехода к региональному оператору)
 - для МКД у регионального оператора - при принятии решения о работе и установлении дополнительного взноса (при недостаточности минимального взноса)
- 2** Устанавливать минимальный и «экономически обоснованный» размер взноса на капитальный ремонт, который используется для адресной поддержки собственников помещений в МКД со специальным счетом в случае установления дополнительного размера взноса
- 3** Определить статус собственников помещений в МКД как «коллективного заемщика» кредитных средств, действующего через уполномоченного собранием представителем, ответственность собственников по возврату заемных средств путем уплаты взносов на капитальный ремонт
- 4** Снизить требования к числу голосов для принятия решений о капитальном ремонте до 50% от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

