**Тема 40: «Актуальные вопросы реализации программы капремонта МКД. Энергоэффективный капремонт?»**

(Слайд 2) Долгосрочные региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах начали работать во всех регионах России с 2015 года. В таких программах установлены предельные сроки выполнения работ по капремонту общего имущества в МКД. Основной источник финансирования программ – ежемесячные взносы собственников помещений в МКД. Это обязательство закреплено Жилищным кодексом РФ (раздел IX ЖК РФ). Впрочем, возможность государственной или муниципальной финансовой поддержки закон также не запрещает. Это зависит от возможностей бюджета того или иного уровня.

Ранее в лекциях «Школы грамотного потребителя» мы разбирали с собственниками общие вопросы, связанные с реализацией программы капремонта: способы накопления средств на капремонт, плюсы и минусы каждого из них, права и обязанности собственников помещений в МКД, ответственность регионального оператора и подрядных организаций, выполняющих работы на доме по капремонту, а также о возможности проведения досрочного капремонта в доме. На этот раз речь пойдет о финансовой поддержке государством энергоэффективного капитального ремонта.

**Что предложил Минстрой России?**

(Слайд 3) Примерно 40% домов в России построены в 70-80-х годах XX века. Все они энергорасточительны. Это значит, что тепло из такого жилья уходит через старые крыши, подвалы и подъезды. Чтобы жители не переплачивали за отопление, с прошлого года в стране стали делать энергоэффективный капремонт. В результате дом не просто поддерживается в удовлетворительном состоянии, за счет модернизации здания повышается качество жизни в нем.

В прошлом году Правительство Российской Федерации приняло разработанное Минстроем России постановление о финансовой поддержке энергоэффективного капитального ремонта. Размер финансовой поддержки для одного многоквартирного дома не может превышать 50 процентов общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, но не более 5 миллионов рублей. Также в постановлении прописан срок окончания работ и (или) услуг по капитальному ремонту, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда – не позднее чем 1 ноября 2017 г., поэтому сейчас в документ вносятся изменения, которые позволят собственникам использовать данную возможность в 2018 году.

Согласно постановлению, средства, выделяемые через Фонд содействия реформированию ЖКХ, могут предоставляться на возмещение части затрат на уплату процентов за пользование займом или кредитом, использованным на капитальный ремонт МКД и на возмещение части расходов по капитальному ремонту МКД.

Кроме того, при проведении капремонта должны проводиться мероприятия по повышению энергоэффективности, направленные на экономию затрат тепловой энергии и электроэнергии **не менее 10%.** Средства будут предоставляться на срок действия кредитного договора, но не более чем на пять лет.

Эта мера призвана повысить энергоэффективность ремонтируемых домов и таким образом сократить затраты граждан на коммунальные ресурсы. По опыту Самарской, Белгородской и Ростовской областей, где такие ремонты проводились в 2017 году, теплоизоляция чердака может привести к 10% экономии оплаты за тепло, теплоизоляция стен - до 30%, а установка индивидуальных тепловых пунктов и узлов регулирования - до 20%. При комплексном подходе уровень экономии возрастает.

(Слайд 4) На поддержку могут рассчитывать собственники, чьи дома:

* не являются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции;
* введены в эксплуатацию не ранее 5 лет назад, но не более 60 лет назад;
* выбрали способ накопления средств на капитальный ремонт специальный счет;
* оснащены коллективными приборами учета энергоресурсов.

**Что надо делать?**

(Слайд 5) Собственники должны общим собранием решить, что их дом нуждается в таком капремонте и оповестить об этом управляющую компанию или ТСЖ. Затем документы подаются в местную администрацию. Субъект Российской Федерации готовит заявку в Фонд содействия реформирования ЖКХ.

В самом начале нужно определиться с целью: например, снизить энергопотребление здания на 10% или сократить на определенную сумму платеж за отопление 1 кв. метра жилой площади. Для того чтобы понять, в каком состоянии дом находится сейчас, нужно подготовить энергетический паспорт здания. Заявку на такой расчет подает управляющая компания или ТСЖ. Специалисты изучают текущее состояние оболочки здания, режим эксплуатации, учитывают количество жильцов, геометрические и объемные параметры и т. д.

Имея энергопаспорт, можно приступать к оптимизации, выбрать работы и понять, сколько энергии каждое из них сэкономит для дома. Минстрой России разработал «меню энергоэффективного капремонта» – список дополнительных мероприятий с прогнозируемой эффективностью, которые начиная с 2018 года жильцы могут добавить к своему капремонту за дополнительный взнос *(приказ Минстроя России от 15.02.2017 г. № 98/пр).* В «меню» отражен тип работ, их прогнозируемая энергетическая эффективность, экономическая выгода и затраты на проведение работ.

Имеет смысл рассчитать несколько вариантов термомодернизации: утепление оболочки здания, замену окон на более энергоэффективные, снижение инфильтрации наружного воздуха сквозь оболочку здания и т. д. Некоторые меры могут быть очень эффективны, но при этом настолько дорогими, что в итоге капремонт окупится очень нескоро. В идеале срок окупаемости энергосберегающих мер не должен превышать 7–10 лет.

Разработанный документ поможет собственникам сделать грамотный выбор в пользу тех или иных работ, а также спрогнозировать их результативность.

**Повторение пройденного:**

**почему я должен платить за капитальный ремонт?**

(Слайд 6) Собственники помещений в МКД обязаны нести расходы по содержанию и капремонту общего имущества в МКД (ст. 39 ЖК РФ).

!!!!В Ставропольском крае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах с января 2015 года.

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД устанавливается ежегодно до 1 июня Правительством Ставропольского края.

С 1 июля 2018 года минимальный размер взноса вырастет впервые за два с половиной года и составит 7 руб. 11 коп. за квадратный метр *(постановление правительства Ставропольского края от 01 августа 2017 года № 304-п).* Рост взноса предусмотрен законодательством и необходим для финансового обеспечения программы капремонта. При этом на Ставрополье, даже с учетом предстоящего повышения в текущем году, он значительно ниже экономически обоснованного.

**Способы накопления средств на капремонт**

(Слайд 7) Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт:

* перечисление взносов на специальный счет (*при этом владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (не меньше 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений) имеет право разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете на* ***специальном депозите*** *в банке, соответствующим всем требованиям (ч. 2 статьи 176 ЖК РФ). Перечень банков, соответствующих указанным требованиям, ежеквартально размещается на сайте Центрального банка РФ www.cbr.ru)*;
* перечисление взносов на счет регоператора.

(Слайд 8) Владельцем специального счета может быть:

* ТСЖ (в случае, если оно управляет одним многоквартирным домом или несколькими домами, количество квартир в которых в сумме не превышает 30); жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
* региональный оператор;
* управляющая компания.

**Обратите внимание!** Если ТСЖ, ЖСК или иной кооператив как юридическое лицо вправе открыть специальный счет самостоятельно, то дома, которые управляются управляющей компанией или находятся на непосредственном способе управления, то есть не имеют юридического лица, вправе назначить владельцем специального счета:

* регионального оператора
* управляющую организацию.

!!! Собственники помещений в МКД вправе выбрать любой из этих способов. При этом форма управления домом (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) значения не имеет.

Для изменения способа накопления требуется решение общего собрания. Проголосовать «за» должны более 50% голосов собственников помещений в МКД.

Участвовать в оплате расходов на капитальный ремонт должны собственники жилых и нежилых помещений во всех домах, включенных в региональную программу капитального ремонта МКД Ставропольского края. Эта обязанность появляется одновременно с возникновением права собственности на помещения в доме. На данный момент таких домов в Ставропольском крае 9192.

**На что можно потратить фонд капремонта МКД?**

Средства фонда капитального ремонта МКД, сформированного исходя из **минимального** размера взноса на капитальный ремонт, могут быть направлены на капитальный ремонт следующих конструктивных элементов:

* внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
* лифтовое оборудование, признанное непригодным для эксплуатации, лифтовые шахты
* крыша
* подвальные помещения, относящихся к общему имуществу
* фасад
* утепление фасада
* фундамент.

За счет этих средств можно выполнить также следующие работы / услуги:

* переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, замена плоской крыши на скатную
* установка 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)
* разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта (в случае если разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта необходимы в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности)
* осуществление строительного контроля
* проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта.

*(статья 3 п. 7 Закона Ставропольского края от 28.06.2013 г. № 57-кз)*

**Памятка по досрочному капремонту**

(Слайд 9) Выполнить капремонт дома досрочно и уйти на «финансовые каникулы» поможет памятка, разработанная специалистами министерства ЖКХ Ставрополья.

 **Памятка пошагово описывает алгоритм действий жителей при досрочном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Найти ее можно на сайте министерства.**

Методическое пособие составлено с учетом особенностей двух разрешенных способов накопления на капительный ремонт – в «общем котле» регионального оператора и на специальном банковском счете.

К примеру, жители домов, отчисляющих взносы региональному оператору не смогут воспользоваться своими накоплениями для выполнения капремонта раньше сроков, установленных соответствующей программой. Какое-то время им придется платить в две «кассы» — обязательные взносы в «котел» и дополнительно в свою «кубышку». А после выполнения ремонта нужно обратиться с подтверждающими документами к региональному оператору, чтобы получить право на временное освобождение от уплаты взносов на капремонт. Таким правом воспользовались жители уже 21 многоквартирного дома по краю.

Режим специального счета предполагает упрощенную процедуру. Собственники вправе использовать накопленные средства, привлекать займы и кредиты, использовать доходы от сдачи в аренду общедомового имущества и т.д. При этом, если для досрочного выполнения ремонта были использованы авансовые платежи собственников, им не нужно ждать решения регионального оператора. Уйти на «финансовые каникулы» жители смогут автоматически.

Памятки для собственников, планирующих досрочное проведение капитального ремонта, размещены на официальном сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru/) в разделе «Гражданам» — «Информационно-методические материалы».

# Кому положены льготы

(Слайд 10) Право на компенсацию в размере 50% имеют одиноко проживающие неработающие граждане, собственники жилых помещений, достигшие 70-летнего возраста, и неработающие граждане этого возраста, проживающие в составе семей, состоящих только из людей пенсионного возраста.

Компенсация в размере 100% полагается одиноко проживающим неработающим гражданам, собственникам жилых помещений, достигшим 80-летнего возраста, и неработающим гражданам этого возраста, проживающим в составе семей, состоящих только из граждан пенсионного возраста.

Принципиально важно иметь прописку в квартире. Если собственник помещения не прописан в нем, он не сможет претендовать на получение компенсации. Претендент на компенсацию, владеющий сразу несколькими квартирами, возмещение расходов сможет получить в отношении той, где зарегистрирован на постоянной основе.

Существует также норматив жилья: 42 квадратных метра на одиноко живущего пенсионера и 24 — для тех, кто живет с семьей из пары человек .

Указанная компенсация будет предоставляться этим гражданам при условии, что они не получают её по федеральному законодательству.

(Слайд 11) Компенсация предоставляется на заявительной основе. Для ее получения необходимо подать в органы социальной защиты населения по месту жительства (*контактная информация размещена на сайте министерства труда и социальной защиты населения Ставропольского края в разделе «Органы труда и социальной защиты населения администраций муниципальных образований края»* *http://www.minsoc26.ru/social/upravtruda/)* следующие документы:

* паспорт;
* документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение (свидетельство о праве собственности, договор о приватизации или др.);
* документ, подтверждающий одинокое проживание или проживание в составе семьи, состоящей из неработающих граждан пенсионного возраста (домовая книга);
* паспорта всех членов семьи (при наличии членов семьи);
* документ, подтверждающий, что гражданин не работает, в том числе и на членов семьи (трудовая книжка);
* информация о номере лицевого счета в кредитном учреждении, в том случае, если гражданин претендует на получение компенсации через кредитное учреждение;
* квитанция об оплате за капитальный ремонт.

Также статьей за номером 159 ЖК РФ предусматриваются субсидии на оплату помещения и коммунальных услуг малообеспеченным лицам. Правила, которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 года №761 «О предоставлении субсидий…», признают нуждающимися тех людей, которые тратят на жилье и коммуналку более 22% общесемейного дохода. Если этот доход не превышает более чем на 20% прожиточный минимум, то доля расходов может снижаться до 11%.

(Слайд 12) **ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ**

**Министерство ЖКХ Ставропольского края:** Министр – Марченко Роман Алексеевич Адрес: г. Ставрополь, ул. Ленина, 184.

Телефон: (8652) 29-64-06, факс: (8652) 26-68-40.

## Сайт: www.mingkhsk.ru

**Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору:**

Начальник – Савченко Валерий Анатольевич

Адрес: 355035, Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Мира 337, Телефон: (8652) 94-22-13, факс 94-13-75. Сайт: www.nadzor26.ru

**Некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»:** Генеральный директор - Бражников Евгений Юрьевич

Адрес: 355000, г.Ставрополь, ул. Лермонтова 155/1

Телефон: (8652) 24-48-48 (горячая линия), тел/ факс: (8652) 24-36-74 e-mail: mail@fkr26.ru, fkr26@fkr26.ru

## Сайт: www.fkr26.ru

# Реформа ЖКХ

(Слайд 13) Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства запустила мобильное приложение сайта «Реформа ЖКХ» на платформах Android и iOS. Официальное название приложения – «Реформа ЖКХ: Жилищный фонд России».

Главный раздел приложения представлен в виде карты. Все МКД, зарегистрированные на сайте «Реформа ЖКХ» www.reformagkh.ru отображаются на этой карте с цветовой кодификацией: красная метка – аварийный дом, зеленая метка – эксплуатируемый дом, серая метка – строящийся дом.

Местоположение пользователя определяется по умолчанию. Пользователь также может указать населенный пункт и адрес дома в поисковой строке. При нажатии на метку дома на карте происходит переход в профиль выбранного дома.

В разделе «Анкета дома» указан его адрес, полное название и адрес управляющей организации, привязанной к этому МКД, паспорт дома, данные по срокам проведения и собираемости взносов на капитальный ремонт. Кроме того, пользователь может просмотреть галерею фотографий данного объекта и добавить свои снимки.

В разделе «Контакты» размещены контакты управляющей организации, контакты коммунальных служб, телефон «горячей линии» Фонда ЖКХ.

В разделе «Диаграммы» отображается динамика собираемости и расходования средств на капитальный ремонт, а также изменения размера минимального взноса на капремонт в субъекте РФ,

Также в приложении предусмотрена новостная лента по каждому объекту, где пользователи могут оставлять информационные сообщения, связанные с эксплуатацией, строительством или капитальным ремонтом МКД, а также прикладывать к ним фотографии.

Пользователи приложения также могут составлять списки интересующих их домов и получать уведомления об изменении информации об избранных объектах: изменение анкеты дома, добавление новых фотографий, изменение этапа строительной готовности строящегося дома, ход переселения из аварийного дома, поступление новых объявлений пользователей и др.

Версию приложения «Реформа ЖКХ: Жилищный фонд России» для Android можно скачать в GooglePlay, версию для iOS в AppStore.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему

«Прямые договоры в ЖКХ»