

Капитальный ремонт и энергоэффективная модернизация многоквартирных домов: лучшая международная практика

Ирина Генцлер
Институт экономики города
Москва, Россия

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Предпосылки успешного опыта

- Законодательство
- Экономическая эффективность энергосбережения
- Информирование собственников жилья, техническая поддержка
- Обеспечение доступности заемных средств
- Профессиональное управление многоквартирными домами
- Стимулирующие меры бюджетной поддержки
- Воспитание ответственного экологического поведения



Законодательство

❑ Четко определены обязанности и ответственность:

- ❑ собственники помещений в отвечают за состояние общего имущества в МКД, обязаны нести расходы по управлению, содержанию, капитальному ремонту общего имущества, формировать фонд содержания и ремонта дома за счет регулярных взносов
- ❑ меры в отношении собственника помещения, не исполняющего обязанность по несению своей доли обязательных расходов
- ❑ управляющий – готовит предложения собственникам помещений по плану работ, размеру необходимых расходов, организует выполнение решений собственников
- ❑ государство устанавливает правовые рамки и контролирует соблюдение законодательства
- ❑ государство, муниципалитеты оказывают поддержку собственникам (в том числе собственникам с низкими доходами по несению обязательных расходов)

❑ Требования, связанные с энергоэффективностью:

- ❑ стандарты для строительства новых зданий
- ❑ энергопаспорт и обязанность предоставлять требования об энергопотреблении покупателю жилой недвижимости

Эстония: для выполнения требований законодательства были подготовлены энергоаудиторы, предоставлялись субсидии на проведение энергоаудита

- ❑ обязательные энергосберегающие мероприятия в отношении общего имущества

Россия: управляющий обязан ежегодно предлагать собственникам мероприятия по энергосбережению с указанием стоимости и достигаемого эффекта



Информирование, техническая поддержка

□ Центр компетенции по энергосбережению

- Информационные кампании
- Предоставление информации
- Консультации
- Обучающие мероприятия
- Типовые проектные решения
- Лучшие практики

□ Демонстрационные проекты

- комплексные технические решения
- организационные процедуры (принятие решений собственниками, отбор исполнителей и подрядчиков, организация контроля собственников как заказчика)
- финансовые схемы
- обучение рациональному потреблению
- оценка достигнутого результата
- извлеченные уроки
- мониторинг энергопотребления в течении ряда лет после завершения проекта
- материалы для распространения опыта



Стимулирующие меры бюджетной поддержки

- ❑ Бюджетные средства на проведение капитального ремонта и энергосберегающих мероприятий предоставляются в виде субсидий:
 - на подготовительные мероприятия (энергоаудит, разработку проектной документации)
 - на работы, связанные с устранением угрозы безопасности (по результатам технического обследования)
 - на определенные виды работ (*например, в Венгрии была программа, по которой ежегодно определялись приоритетные виды работ по капитальному ремонту*)
 - на работы, мероприятия, рекомендованные в заключении энергоаудитора (*Эстония*)
- ❑ Размер бюджетной субсидии
 - меньше, чем доля расходов, которую должны профинансировать собственники (за счет собственных средств и привлеченных заемных средств)
 - может быть дифференцирован, например, в зависимости от планируемого повышения энергоэффективности в результате капитального ремонта

Эстония: субсидия в размере 15%, 25% и 35% в зависимости от комплекса работ и сокращения энергопотребления
- ❑ Условия предоставления:
 - ❑ Решение о проведении капитального ремонта/модернизации должно быть принято общим собранием в соответствии с законодательством
 - ❑ Подтверждение финансирования со стороны собственников
 - ❑ Подрядчик выбран на альтернативной основе и заключено предварительное соглашение
 - ❑ Субсидия перечисляется после завершения и приемки работ для оплаты последнего платежа подрядчику
 - ❑ В течение трех лет представляются отчеты об энергопотреблении



КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbaneconomics.ru

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

