

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением правления государственной
корпорации – Фонда содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства
от 24 марта 2017 года, протокол № 743

РЕКОМЕНДАЦИИ
по формированию субъектами Российской Федерации региональных программ (раздела краткосрочных планов реализации региональных программ), соответствующих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18, и предусматривающих предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и проведение работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе, с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

1. Общие положения

1.1. Настоящие рекомендации по формированию субъектами Российской Федерации региональных программ (раздела краткосрочных планов реализации региональных программ), соответствующих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18 (далее Постановление), и предусматривающих предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) и проведение работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе, с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (далее Рекомендации) предназначены для применения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в процессе формирования региональных программ, утвержденных в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, разделов краткосрочных планов реализации региональных программ проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее региональная программа), предусматривающих предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в рамках реализации Постановления (далее Постановление) на цели:

– возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению);

– возмещения части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным в валюте Российской Федерации и

использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора займа или кредитного договора (далее возмещение части расходов на уплату процентов).

1.2. Настоящие Рекомендации содержат:

- а) рекомендации по формированию региональной программы;
- б) рекомендации по отбору многоквартирных домов, включаемых в региональную программу.

1.3. Разработка региональной программы осуществляется на основе следующих принципов и условий:

- а) полнота и достоверность используемой и предоставляемой информации;
- б) прозрачность и согласованность принятия решений о включении многоквартирных домов в региональную программу;
- в) отбор многоквартирных домов на основе понятных и заранее определенных критериев;
- г) включение в региональную программу мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, из числа включенных в Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполняемых в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержденный Фондом по согласованию с Минстроем России, и уменьшения в результате выполнения таких мероприятий расходов на оплату коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии) не менее чем на 10 процентов от базового уровня стоимости коммунальных ресурсов по каждому многоквартирному дому (в отношении многоквартирных домов,

претендующих на предоставление финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению);

1.4. Для обоснования объема средств финансовой поддержки, запрашиваемой у Фонда на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, необходимо максимально достоверно, исходя из реальных потребностей и выполнимости обязательств по экономии тепловой и электрической энергии в стоимостном выражении, определять перечень, объем и стоимость работ и (или) услуг по капитальному ремонту каждого многоквартирного дома.

1.5. Объем финансовой поддержки за счет средств Фонда для одного многоквартирного дома не может превышать 50 процентов от стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту этого многоквартирного дома, но не более 5 миллионов рублей.

1.6. Размер финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и на возмещение части затрат на уплату процентов определяется в порядке, установленном Постановлением.

1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности выполняются в составе работ и (или) услуг по капитальному ремонту с применением современных материалов, технологий и оборудования при условии соблюдения нормативных требований к качеству предоставляемых коммунальных услуг.

1.8. В случае отсутствия в многоквартирном доме узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в качестве обязательного мероприятия региональной программой должна быть предусмотрена установка таких узлов (автоматизированного индивидуального теплового пункта или автоматизированного узла управления в системе отопления).

2. Региональная программа

I. Содержание региональной программы

2.1. Региональная программа должна содержать:

а) перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда;

б) виды работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

в) срок окончания работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах не позднее чем 1 ноября 2017 года;

г) плановую стоимость работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

д) размер и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с указанием:

- средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, собственников помещений в многоквартирных домах (далее ТСЖ, ЖК, ЖСК), средств специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее региональный оператор), в отношении многоквартирных домов, включенных в раздел краткосрочного плана реализации региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов (при наличии таких средств);

- кредитных (заемных) средств с указанием размера процентной ставки и срока, на который предоставляется кредит (заем) (если

предполагается привлечение такого кредита (займа) на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах);

е) объем запрашиваемой финансовой поддержки за счет средств Фонда;

ж) значения целевых показателей экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов (по многоквартирным домам, в отношении которых региональной программой предусмотрено предоставление за счет средств Фонда финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению);

з) сведения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, планируемых к реализации в рамках региональной программы (по многоквартирным домам, в отношении которых региональной программой предусмотрено предоставление за счет средств Фонда финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению);

и) размер расходов на коммунальные ресурсы по каждому многоквартирному дому за базовый год и плановый размер расходов на коммунальные ресурсы после проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (по многоквартирным домам, в отношении которых региональной программой предусмотрено предоставление за счет средств Фонда финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению).

2.2. Основной целью региональной программы является повышение качества жилья путем проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет собственных или заемных средств, а по многоквартирным домам, в отношении которых региональной программой предусмотрено предоставление за счет средств Фонда финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату

услуг и (или) работ по энергосбережению, - также снижение расходов граждан на оплату коммунальных услуг не менее чем 10 процентов.

2.3. Стоимость работ и (или) услуг в рамках региональной программы определяется посредством суммирования обоснованных оценок стоимости работ и (или) услуг, оказываемых в рамках капитального ремонта, по каждому многоквартирному дому. Стоимость работ и (или) услуг приводится в разрезе каждого многоквартирного дома и по субъекту Российской Федерации.

2.4. В качестве целевых показателей региональной программы в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, устанавливается показатель годовой экономии расходов на оплату коммунальных услуг, полученный по результатам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, размер которого не может быть менее 10%. Целевой показатель приводится для каждого многоквартирного дома.

2.5. Перечень многоквартирных домов, включаемых в региональную программу, формируется на основании соблюдения обязательных требований, установленных Постановлением, и дополнительных критериев, предусмотренных разделом 3 настоящих Рекомендаций.

2.6. Сведения о запланированных мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, приводятся в разрезе каждого многоквартирного дома согласно принятым решениям собственников помещений в многоквартирном доме.

II. Этапы разработки региональной программы

Этап 1: Принятие субъектом Российской Федерации решения о подготовке региональной программы

2.7. При принятии решения о подготовке региональной программы субъекту Российской Федерации рекомендуется определить:

а) условия и порядок формирования перечня многоквартирных домов для включения в региональную программу;

б) сроки подачи муниципальными образованиями обращений на участие в региональной программе и перечень документов, прилагаемых к этому обращению;

в) сроки подачи ТСЖ, ЖК, ЖСК и управляющими организациями (далее УО) обращений на участие в региональной программе и перечень документов, прилагаемых к этому обращению.

Этап 2: Принятие ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО решений о проведении капитального ремонта с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению) и (или) решений о проведении капитального ремонта с привлечением заемных (кредитных) средств, которые планируется привлечь к финансированию работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на уплату процентов).

2.8. Исходя из технического состояния многоквартирных домов, потребностей в капитальном ремонте ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО осуществляют:

а) подготовку предложений об объеме и стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, в том числе перечню и стоимости энергоэффективных мероприятий

в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению;

б) расчет целевых показателей экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов с использованием Методики модельного расчета достижения экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов (приложение 3 к Методике по подготовке заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и приложений к ним) в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению.

2.9. Органам местного самоуправления рекомендуется проводить информационно-разъяснительную работу с населением с целью обеспечения возможности получения ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО методической помощи для подготовки решений о проведении капитального ремонта и об участии в региональной программе.

2.10. Для предоставления в отношении многоквартирного дома финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, общее собрание собственников помещений в таком доме принимает решение о проведении капитального ремонта с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, содержащее:

а) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

б) планируемую стоимость работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

в) размер средств ТСЖ, ЖК, ЖСК или собственников помещений в многоквартирных домах;

г) значения целевых показателей экономии, которые планируется достичь после выполнения работ и (или) услуг, оказываемых в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предусматривающего проведение в рамках такого ремонта мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

д) планируемые сроки начала и окончания проведения капитального ремонта;

е) порядок использования средств финансовой поддержки.

2.11. Для предоставления в отношении многоквартирного дома финансовой поддержки на возмещение части расходов на уплату процентов, общее собрание собственников помещений в таком доме принимает решение о проведении капитального ремонта, содержащее:

а) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) планируемую стоимость работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) размер собственных средств ТСЖ, ЖК, ЖСК или собственников помещений в многоквартирных домах;

г) размер заемных (кредитных) средств, которые планируется привлечь к финансированию работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) планируемые сроки начала и окончания проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

е) порядок использования средств финансовой поддержки.

2.12. На основе принятых общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО подготавливают документы, и направляют обращения в органы местного самоуправления об участии в региональной программе.

Этап 3: Формирование органами местного самоуправления перечня многоквартирных домов для включения в региональную программу

2.13. Органы местного самоуправления рассматривают обращения ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО и производят оценку многоквартирных домов, указанных в таких обращениях, на предмет соответствия установленным Постановлением требованиям, после чего формируют ранжированный перечень многоквартирных домов, который направляют в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации для включения в региональную программу.

Этап 4: Формирование органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечня многоквартирных домов и утверждение (актуализация) региональной программы

2.14. На основе представленных органами местного самоуправления перечней многоквартирных домов орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации формирует общий ранжированный перечень многоквартирных домов для включения в региональную программу.

2.15. Ранжирование многоквартирных домов из перечней, в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, составленных органами местного самоуправления, для формирования общего ранжированного перечня многоквартирных домов, осуществляется согласно целевому показателю экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов (чем выше значение показателя – тем выше место многоквартирного дома в общем ранжированном списке).

2.16. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о включении в региональную программу многоквартирных домов.

2.17. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации утверждает (актуализирует) региональную программу.

2.18. Субъект Российской Федерации направляет уведомления о включении многоквартирных домов в региональную программу в органы местного самоуправления, которые, в свою очередь, направляют соответствующие уведомления ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО.

2.19. ТСЖ, ЖК, ЖСК и УО после получения уведомления о включении их многоквартирного дома в региональную программу начинают подготовку к проведению работ и (или) услуг, оказываемых в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3. Критерии отбора многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки

3.1 Многоквартирные дома, претендующие на получение финансовой поддержки, должны соответствовать следующим обязательным требованиям, установленным Постановлением:

а) многоквартирный дом не является аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, срок эксплуатации многоквартирного дома составляет более 5 и менее 60 лет;

б) многоквартирный дом оснащен общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии) и расчет за коммунальные услуги осуществлялся на основании таких приборов учета непрерывно в течение года, предшествующего дате утверждения региональной программы;

в) отсутствие финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств регионального оператора, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений другого многоквартирного дома.

3.2 Дополнительные критерии отбора многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению.

Многоквартирные дома, претендующие на предоставление финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, рекомендуется также отбирать по следующим дополнительным критериям:

а) площадь нежилых помещений не должна превышать 10 процентов от общей площади многоквартирного дома;

Нежилые помещения могут оказывать заметное влияние на изменение объемов потребления тепловой и электрической энергии в зависимости от типа деятельности и режима работы занимающих их организаций, а также в силу других факторов и причин (неровность и

неполнота платежей, выход приборов учета электроэнергии из эксплуатации и т.п.). Соответственно, чем больше площадь таких помещений – тем большее влияние они оказывают на отклонение от «истинного» объема экономии энергетических ресурсов, получаемой в результате реализации энергосберегающих мероприятий. Поэтому при прочих равных предпочтение следует отдавать многоквартирным домам с меньшей площадью нежилых помещений.

б) фактическое значение показателя удельного расхода тепловой энергии на отопление за 2016 год должно быть выше нормативного, определенного по отношению к новым зданиям, согласно действующим территориальным строительным нормам или СП 50.13300.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная версия СНиП 23-02-2003;

Многоквартирные дома со значениями показателя удельного расхода тепловой энергии на отопление ниже нормативного имеют меньший потенциал экономии, и поэтому при прочих равных предпочтение следует отдавать многоквартирным домам с более высоким значением показателя удельного расхода тепловой энергии на отопление.

в) значение показателя удельной экономии расходов (рублей на квадратный метр общей площади многоквартирных домов) на оплату коммунальных ресурсов;

Основной целью региональной программы является достижение экономии на оплате тепловой и электрической энергии в результате реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в размере не менее чем 10 процентов от базового уровня стоимости коммунальных ресурсов. Соответственно, чем больше ожидаемое значение показателя удельной экономии расходов, тем выше вероятность достижения поставленной цели. По этой причине при прочих равных

предпочтение следует отдавать многоквартирным домам с более высоким значением показателя удельной экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов.

г) этажность;

Многokвартирные дома большей этажности имеют относительно более высокую обеспеченность электрооборудованием (лифты, повысительные насосы), что связано с необходимостью (не ограничиваясь при этом) доставлять людей, грузы, воду и теплоноситель на более высокие этажи. Соответственно, они имеют большой потенциал при реализации мероприятий, связанных с экономией электрической энергии. Поэтому при прочих равных предпочтение следует отдавать многоквартирным домам большей этажности.

д) материал стен;

Материал определяет такую важную физическую характеристику как теплопроводность стен многоквартирного дома, которая, в свою очередь, оказывает влияние на уровень потерь тепловой энергии. Соответственно, чем выше исходная теплопроводность материала, тем больше потенциал экономии тепловой энергии на отопление за счет мероприятия по утеплению ограждающих конструкций. Поэтому при прочих равных предпочтение следует отдавать в порядке приоритетности панельным, блочным, кирпичным и прочим многоквартирным домам.

е) оснащенность приборами учета потребления электрической энергии нежилых помещений, расчет по которым за коммунальную услугу осуществлялся непрерывно в течение года, предшествующего дате утверждения региональной программы;

Отсутствие приборов учета электрической энергии не будет давать представления о доле нежилых помещений в общем объеме

электрической энергии, потребляемой в многоквартирном здании, и, как следствие, не позволит адекватно оценить потребление электрической энергии в местах общего пользования и имеющийся потенциал экономии. Поэтому при прочих равных предпочтение следует отдавать многоквартирным домам, в которых установлены приборы учета электрической энергии на нежилые помещения.

ж) общая площадь многоквартирного дома более 50 кв. м;

Реализация региональной программы предполагает установку узлов управления в тепловых пунктах, цена которых существенна и, соответственно, расходы будут окупаться быстрее в случае зданий большей площади. Кроме того, практика показывает, что в случае зданий большей площади удельные затраты на капитальный ремонт ниже, что связано с влиянием больших объемов приобретаемых материалов и проводимых работ. Поэтому при прочих равных предпочтение следует отдавать многоквартирным домам большей площади.

з) многоквартирные дома должны быть подключены к централизованным системам теплоснабжения и электроснабжения;

и) отсутствие задолженности по взносам на капитальный ремонт на специальном счете в кредитной организации или счете регионального оператора на дату утверждения региональной программы (в отношении многоквартирных домов, включенных в подраздел региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и (или) краткосрочных планов их реализации);

к) отсутствие задолженности по оплате тепловой и электрической энергии на дату утверждения региональной программы;

л) прочие критерии, определяемые субъектом Российской Федерации.

4. Оценка целевых показателей экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов в отношении многоквартирных домов, претендующих на предоставление финансовой поддержки в части возмещения части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению

4.1. В качестве целевых показателей региональной программы устанавливается годовой прогноз экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов в размере не менее 10 процентов от базового уровня стоимости коммунальных ресурсов после приведения объема потребления тепловой энергии на отопление в сопоставимый вид за счет коррекции на градусо-сутки отопительного периода расчетного года.

4.2. Значение целевых показателей рассчитывается в соответствии требованиями Постановления.

4.3. Значения целевых показателей региональной программы рекомендуется определять в соответствии с Методикой модельного расчета (приложение 3 к Методике по подготовке заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и приложений к ним) для каждого многоквартирного дома в зависимости от запланированных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в составе работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.