



**АО «Казахстанский центр  
модернизации и развития  
жилищно-коммунального хозяйства»**

**Республика Казахстан,  
г. Астана, пр. Туран, здание  
«Центр энергоэффективности»  
тел.: 8 (7172) 999 471  
[www.zhkh.kz](http://www.zhkh.kz)**

В рамках выполнения государственного задания по реализации бюджетной программы 020 «Проведение мероприятия по энергосбережению объектов социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства» на 2015 год по мероприятию «Разъяснительно-информационно-пропагандистская работа с населением».

тираж - 50 000



Комитет по делам строительства,  
жилищно-коммунального хозяйства и  
управления земельными ресурсами  
Министерства национальной экономики  
Республики Казахстан.



АО «Казахстанский центр  
модернизации и развития  
жилищно-коммунального хозяйства»

## **ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**



**2015 год**



# ЕЖЕДНЕВНАЯ ПОДДЕРЖКА СПЕЦИАЛИСТОВ И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

- УДОБНАЯ НАВИГАЦИЯ
- АКТУАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

## www.zhkh-center.kz

- **Нормативные документы** разработанные и принятые нормативные документы, комментарии специалистов отрасли
- **Форум** интерактивная площадка для обмена мнениями и информацией
- **Календарь мероприятий** основные мероприятия ЖКХ
- **Новости** факты и перспективы в отрасли
- **Вопрос-ответ** ответы экспертов на актуальные и проблемные вопросы сферы ЖКХ
- **Пресса** статьи и информационные материалы сферы ЖКХ

В тоже время, в общественном сознании доминирует убеждение, что проведение капитального ремонта – это обязанность местных исполнительных органов.

Предоставление собственникам квартир бюджетных средств на возвратной основе является мерой государственной поддержки, для того чтобы изменить отношение населения к содержанию своего жилья.

Однако, собственники помещений (квартир) не играют активной роли в принятии решений при проведении капитального ремонта.

В целях вовлечения собственников квартир (помещений) в процесс термомодернизации жилищного фонда проводятся мероприятия по пропаганде энергосбережения среди населения.

В рамках Программы оказываются услуги по пропаганде политики энергосбережения для широких слоев населения, органов управления объектами кондоминиума, специалистов жилищно-коммунального хозяйства и обучающейся молодежи.

Пропаганда энергосбережения среди населения является основой успешной реализации программы и включает в себя следующие основные мероприятия: тиражирование и распространение просветительской и специальной литературы, организацию в регионах семинаров, выставок и конференций, проведение общественных акций и рекламных компаний через средства массовой информации. В результате должно быть сформировано хозяйское отношение к многоквартирному дому как к собственному жилью и бережливое отношение к энергии, в целом все эти мероприятия будут направлены на формирование эффективного собственника и снижение энергопотребления собственниками помещений (квартир).

### ВЫГОДЫ ЖИЛЬЦОВ ОТ УЧАСТИЯ В ПРОГРАММЕ МОДЕРНИЗАЦИИ ЖКХ

- СОХРАНЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
- СОКРАЩЕНИЕ РАСХОДОВ НА ОПЛАТУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
- ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ КОМФОРТНОСТИ ПРОЖИВАНИЯ
- РОСТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР
- ПОВЫШЕНИЕ АКТИВНОСТИ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В ПРИНЯТИИ КОЛЛЕКТИВНЫХ РЕШЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ
- БЕРЕЖНОЕ ОТНОШЕНИЕ ЖИЛЬЦОВ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ

тийных агентств постепенно уменьшается – банки все меньше нуждаются в получении таких платных гарантий, поскольку с появлением опыта сами могут оценить качество проектов и заемщиков. Например, в Эстонии в первые годы работы агентства «KredEx» оно гарантировало около 30% кредитов, сейчас – менее 3%. В настоящее время банки требуют в обязательном порядке гарантию только в случае, если собственники помещений в доме не создали своего товарищества (кредит берет управляющая организация).

## VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Первый год (2011 г.) проведения ремонта многоквартирных жилых домов оказался годом «проб и ошибок».

Следует отметить, что для качественной реализации Программы по проведению ремонта домов был разработан и направлен в акиматы подробный пошаговый механизм обеспечения ремонта домов. Расписан каждый шаг всех участников программы с приложением необходимых форм документов.

Однако, ряд акиматов, не выполнив подготовительные этапы пошагового механизма, сразу приступили к ремонтным работам. Это сказалось на качестве реализации Программы модернизации ЖКХ на 2011-2020 годы в некоторых регионах. Также в ряде регионов, акимы городов проявили недостаточную активность в проведении сходов граждан. Даже в ряде домов, в которых уже проводился ремонт с участием бюджетных средств, некоторые граждане не владели информацией о перечне работ, о сметной стоимости ремонтных работ. Что и послужило темой для ряда репортажей в средствах массовой информации и вызвало недовольство населения. В результате, за последние три года капитальный ремонт многоквартирных жилых домов стал одной из злободневных и наиболее часто обсуждаемых тем.

При этом все отчетливее проявляется противоречие между законодательством и общепринятой практикой проведения капитального ремонта, разница в отношении к этому у вопросу граждан и местных исполнительных органов.

В соответствии с Законом РК «О жилищных отношениях» ответственность за состояние общего имущества возложено на собственников квартир. Собственники помещений (квартир) должны сами нести расходы на его содержание, в том числе на капитальный ремонт, пропорционально их долям на общее имущество в многоквартирном доме.

Решения о проведении капитального ремонта общего имущества принимаются на общем собрании жителей.

Таким образом, ответственность за проведение капитального ремонта законодательно возложена на собственников квартир.

## Составители:

**Мурсакина Мадина Уралбековна**, директор Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

**Беркенов Рашид Темержанович**, главный менеджер Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

В данной брошюре представлена информация по организации и проведению капитального ремонта многоквартирного жилого дома, а также механизм финансирования ремонта МЖД, который предусмотрен в рамках Программы развития регионов до 2020 года.

Брошюра подготовлена на основе Программы, которая включает мероприятия, ресурсы и целевые индикаторы, достижение которых будет обеспечивать повышение качества жизни населения и реализовывать экономический потенциал регионов.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), органов управления объектом кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, специалистов в сфере жилищного хозяйства, жилищных инспекций и другие.

## СОДЕРЖАНИЕ:

Введение .....	5
Механизм финансирования ремонтных работ рамках программы развития регионов до 2020 года .....	6
Этапы проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов .....	9
Примерный перечень работ при капитальном ремонте .....	18
Действия участников процесса в проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума в рамках программы развития регионов до 2020 года .....	23
Международная практика государственной поддержки капитального ремонта и модернизации многоквартирных жилых домов .....	25
Заключение .....	34

- инициатива по принятию решения о проведении капитального ремонта дома принадлежит собственникам, решение принимается на общем собрании;

- предоставление бюджетных средств осуществляется по заявлению собственников (или уполномоченных ими организаций) и, как правило, на конкурсной основе;

- бюджетные средства предоставляются при условии и только по факту финансирования определенной доли стоимости работ самими собственниками помещений (из собственных и заемных средств).

В России предоставление бюджетных грантов на капитальный ремонт многоквартирных домов в период 2008 - 2011 годов осуществляется через специально созданную государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. При этом доля бюджетных грантов в капитальном ремонте домов составляет, как правило, 95%, собственники жилья вносят не менее 5%.

Доступность кредитования обеспечивалась разными путями.

В одних случаях создавались специальные государственные финансовые институты, которые выдавали относительно дешевые кредиты. В других случаях ставка исходно делалась на рыночные условия кредитования. Но для того, чтобы привлечь банки в новый сектор кредитования, создавались государственные институты, которые вырабатывали требования к подобным кредитам и на коммерческих условиях брали на себя риски возврата кредитов, предоставляя гарантии банкам по таким кредитам.

Для развития программ банковского кредитования капитального ремонта / модернизации многоквартирных домов во многих странах Восточной Европы и Балтии были при государственном участии созданы **специализированные агентства**, которые предоставляют банкам - кредиторам гарантии (поручительства) по кредитам на модернизацию многоквартирных домов в случае, если кредитруемые инвестиционные проекты и заемщики соответствуют требованиям агентства.

Основное назначение гарантийных агентств заключается в том, чтобы сформировать новый финансовый продукт, которым потом массово начинает пользоваться банковский сектор. Предоставляя гарантии по кредитам, агентство дает возможность банкам на собственном опыте работы с объединениями собственников жилья убедиться, что риски таких кредитов оцениваемы и относительно низки. При этом возврат кредита обеспечивается ежемесячными обязательными платежами собственников. Если решение о взятии кредита принималось самими собственниками, размер ежемесячной платы, обеспечивающей возврат кредита, доступен для собственников (поскольку они сами его установили), платежная дисциплина в товариществе достаточно хорошая, то риски банков минимальны.

Опыт показывает, что с развитием системы кредитования роль гаран-

щества, кооператива), который создается по решению общего собрания для целей капитального ремонта на протяжении достаточно длительного времени;

2. использование разовых достаточно крупных денежных взносов собственников помещений в многоквартирном доме на цели ремонта;

3. использование заемных средств на финансовом рынке .

Как правило, использование резервного фонда (фонда ремонтов) объединения собственников помещений в многоквартирном доме (юридического лица) в сочетании с кредитами является основным механизмом финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов в международной практике.

В 90-е годы в процессе массовой приватизации жилья страны Центральной Европы и ВЕКЦА столкнулись с ветшанием многоквартирных домов, отсутствием их капитального ремонта, не говоря уже о модернизации. Реальных финансовых механизмов, которые позволяли бы привлекать средства на приемлемых условиях, не было. Накопительные схемы тоже практически не работали вследствие высокой инфляции. Более того, во многих странах, например в России, шли длительные дискуссии о том, что первый капитальный ремонт многоквартирных домов после их приватизации следует проводить за счет старого собственника, т.е. за государственные деньги, а не за счет средств частных собственников.

Практически во всех странах Центральной Европы, вступивших в Европейский Союз, были разработаны целевые программы, направленные на поддержку капитального ремонта и модернизации жилищного фонда. Меры государственной (муниципальной) поддержки направлены на стимулирование инициатив собственников жилья и частичное снижение финансового бремени, лежащего на собственниках, по приведению в надлежащее состояние или улучшению жилищной недвижимости. Как правило, эта поддержка осуществляется в двух формах:

- в предоставлении возможности получить доступный кредит;
- в предоставлении бюджетных грантов (субсидий) на софинансирование капитального ремонта/модернизации.

В политике предоставления бюджетных грантов наблюдается большое разнообразие.

В Польше, Литве и Эстонии предоставляются субсидии в размере от 10 до 30 %. При этом, если в Эстонии для получения субсидии (10 %) не установлены особые требования к достижению энергоэффективности в результате ремонта, то в Польше и Литве целевые программы ориентированы на энергоэффективные мероприятия и размер субсидии (18-20 % в Польше и 15-30 % в Литве) зависит от достигаемой экономии энергии на отопление.

Общими для этих стран являются следующие принципы:

Жилищный сектор играет важную роль в экономике Казахстана, и является потенциальным инструментом, обеспечивающим устойчивость и поддержку общего благосостояния и развития.

В Казахстане жилищный сектор характеризуется высокой степенью благоустройства жилья (обеспечение услугами тепло-, водо-электроснабжения).

В тоже время техническое состояние многоквартирных жилых домов, их качество, особенно в энергоэффективности, а также с точки зрения комфортности проживания, существенно отстает от аналогов в развитых зарубежных странах. Главная причина плохого состояния многоквартирных жилых домов – многолетнее отсутствие надлежащего технического обслуживания и достигший критического уровня недоремонт домов.

В соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» расходы по содержанию многоквартирного жилого дома, включая капитальный ремонт должны нести собственники помещений (квартир) в доме в долях, соответствующих долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

Анализ показал, что собственники помещений (квартир) практически не участвуют в принятии решения о капитальном ремонте дома и не вкладывают в него свои средства.

Поэтому предотвращение дальнейшего разрушения жилых зданий и их сохранение должны стать первоочередными мерами в жилищном секторе.

В этой связи перед государством была поставлена задача в течение некоторого переходного периода помочь собственникам помещений (квартир) провести многоквартирные жилые дома в состоянии, соответствующее современным требованиям, в том числе энергоэффективности.

Как отметил Глава государства в своей статье «Социальная модернизация Казахстана: двадцать шагов к Обществу Всеобщего труда», **жилье, дом, квартира** – для каждого казахстанца – это первостепенный вопрос, это та прочная основа личной жизни и хорошего климата в семье, без которой благополучие и производительный труд просто невозможны.

Время требует новых подходов для решения вопросов эксплуатации жилья, совершенствования жилищных отношений и жилищного законодательства, отвечающих современным реалиям и рыночным отношениям.

С целью улучшения условий проживания граждан и приведения эксплуатационных качеств многоквартирных жилых домов в соответствие с установленными требованиями в рамках Программы развития регионов до 2020 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728 можно провести капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

Предполагаемая схема финансирования капитального ремонта в многоквартирных жилых домах по данной Программе дает возможность не только осуществлять непосредственное вливание денежных средств с учетом возвратности, но и привить каждому жильцу в отдельности бережное отношение к общедомовому имуществу.

В целом реализация данной Программы снизит долю многоквартирных жилых домов требующих капитального ремонта.

## I. МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ ДО 2020 ГОДА



В рамках Программы развития регионов до 2020 года будет осуществляться только капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума.

В результате проведения капитального ремонта с элементами термомодернизации достигается экономия теплостребования до 30 процентов.

Проведение текущего ремонта допустимо за счет возвратных средств собственников помещений (квартир).

Капитальный ремонт здания (объекта) – это ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения

ремонта фасадов и подъездов и т.п. Банки предоставляют кредиты в сумме до 100% стоимости проводимых работ, максимум на 12 лет. Собственники квартир выплачивают кредит за счет создаваемого в обязательном порядке фонда ремонта и технического обслуживания.

Кредиты на цели капитального ремонта, модернизации и энергосбережения предоставляются коммерческими банками без залога недвижимости. Реальным обеспечением возврата кредита являются средства на счете объединения собственников или управляющей компании, открываемом в банке-кредиторе на период кредитования, через который осуществляются расчеты по всем платежам. Если в доме не создано объединение собственников квартир, банк требует поручительства собственников. В качестве дополнительной гарантии банк оговаривает в кредитном договоре возможность продать другой организации право взыскания платы за обслуживание долга, если заемщик не может выполнить обязательства по кредиту.

## АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ВИДОВ ОКАЗАНИЯ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

Законодательство разных стран устанавливает обязанность собственников помещений в многоквартирных домах обеспечить безопасное состояние и нести расходы на капитальный ремонт общего имущества (общей долевой собственности) в многоквартирных домах, но ни в одной стране законодательство не устанавливает ни обязательного размера платы на капитальный ремонт, ни способа финансирования капитального ремонта. Эти вопросы относятся к компетенции собственников имущества. Исключение составляет Беларусь, где в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики «собственники жилых помещений, наниматели, члены организации граждан-застройщиков производят обязательные ежемесячные отчисления на капитальный ремонт жилых домов в размере 100 процентов от суммы платы за техническое обслуживание жилых помещений». Эти отчисления аккумулируются на субсчетах жилищно-эксплуатационных организаций, городских (районных) объединений жилищно-коммунального хозяйства, местных исполнительных и распорядительных органов, открываемых для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда<sup>3</sup>.

Анализ международного опыта финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирного жилищного фонда показывает, что собственники жилья используют следующие основные способы финансирования капитального ремонта/модернизации:

1. использование резервного фонда (фонда ремонтов) объединения собственников помещений в многоквартирном доме (ассоциации, товари-

Пункт 1.5. Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25 августа 1999г. N 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами».  
MarttiLujanen. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. International Journal of Law in the Built Environment. Vol. 2 № 2, 2010. pp. 178-197.

Стимулом к реконструкции часто является стремление сократить энергопотребление, а значит, и расходы на оплату коммунальных услуг. Опрос, проведенный в Венгрии в 2003 году, показал, что половина жителей панельных домов знает о возможности проведения реконструкции и модернизации домов при поддержке муниципалитетов. Там, где жители были осведомлены о предоставляемых возможностях, они смогли этим воспользоваться. Последовательно из года в год реализуя программу ремонта дома, многие товарищества привели свои дома в прекрасное состояние.

**Литва.** В рамках государственной программы модернизации многоквартирных домов, принятой в 2004 г. с целью стимулирования собственников жилья создавать товарищества, обновлять свои дома и внедрять энергосберегающие технологии, товарищество собственников жилья может получить от государства **грант** в размере до 30 % стоимости проекта модернизации дома. Одновременно принятая городским советом Вильнюса программа «Обновленный дом – обновленный город» позволяет к средствам государственного гранта присоединить грант города в размере до 15 % стоимости проекта. При этом товарищество должно иметь не менее 10 % собственных средств от стоимости проекта, а остальную недостающую сумму может занять в банке под **гарантию специализированного агентства**. Предполагается, что в результате имеющихся возможностей использовать различные источники финансирования к 2020 году будут обновлены 70 % старых жилых домов в Литве.

**Латвия.** Государственным Агентством жилья разработана программа поддержки собственников жилья при проведении технического обследования и энергоаудита многоквартирных домов. На основе проведенного по утвержденной методике энергоаудита собственникам выдается «энергопаспорт» - стандартизированный документ, содержащий информацию о потреблении энергии в конкретном многоквартирном доме в сравнении с другими жилыми зданиями (маркировка по классам), а также об основных факторах, влияющих на потребление энергии. Поддержка при проведении энергоаудита дается объединению собственников квартир в домах, построенных до 1992 года, при условии, что решение о проведении энергоаудита принято 75% собственников в доме. В 2004-2005 годах энергоаудит был проведен в 208 домах в 18 городах Латвии.

Банки Латвии сегодня предоставляют объединениям собственников квартир, кооперативам, а также частным и муниципальным предприятиям по управлению домами займы на цели ремонта, реконструкции, реставрации и повышения энергоэффективности общего имущества в многоквартирных домах. Как правило, такие займы предоставляются на финансирование утепления дома, замены кровли, модернизации тепловых узлов, замены систем канализации, замены электрооборудования и проводки,

эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт жилых зданий должен осуществляться в соответствии с организационно-технологической проектной документацией – проектом (рабочим проектом), проектом организации капитального ремонта и проектами производства работ.

Одним из основополагающих факторов для проведения ремонта в многоквартирном жилом доме будет являться наличие согласий собственников помещений (квартир) и подписанных договоров со всеми собственниками помещений (квартир), принявших решение о проведении ремонта.

Работы по ремонту общего имущества предусматривают:

- **минимальный вид работ** – это ремонт (утепление) кровли, подъезда и подвала жилого дома (при этом возможна замена одного элемента на другой элемент, предусмотренный в максимальном виде работ) ;
- **максимальный вид работ** – это ремонт (утепление) кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонта лифта (при наличии).

Исключением из вышеизложенного является проведение ремонта подвала (включая инженерные сети) при условии, что проведение ремонта кровли, фасада и подъезда дома не требуется.

При комплексе работ по термомодернизации здания устанавливаются автоматизированные системы регулирования теплопотребления (подключенного к централизованной системе теплоснабжения) и общедомовые приборы учета тепловой энергии, финансирование которых будет производиться за счет средств республиканского бюджета.

Механизм проведения ремонта общего имущества объектов кондоминиума предусматривает выделение из республиканского бюджета целевых трансфертов бюджетам местных исполнительных органов, которые будут направлены на капитализацию специализированных уполномоченных организаций с участием государства в уставном капитале.

Формирование бюджетной заявки для капитализации специализированной уполномоченной организации производится на основании финансово-экономического обоснования (далее – ФЭО) с приложением заключения экономической экспертизы и актов технического обследования общего имущества объектов кондоминиума.

При распределении финансовых средств на ремонт общего имущества объектов кондоминиума будут учитываться доли многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта в общем жилищном фонде регионов в отдельности.

Местные исполнительные органы при необходимости используют средства местного бюджета для реализации указанного механизма.

Между органом управления объектом кондоминиума, специализированной уполномоченной организацией, которая является оператором (генподрядчиком), и собственниками помещений (квартир) заключается дого-

вор на проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

Специализированная уполномоченная организация производит ремонт общего имущества с возможностью привлечения субподрядчиков.

Орган управления объектом кондоминиума имеет открытый на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банках второго уровня (далее – БВУ).

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в БВУ.

Накопленные средства со счета в БВУ перечисляются в специализированную уполномоченную организацию в качестве оплаты выполненных работ в рассрочку.

Суммы, возвращенные жителями, специализированная уполномоченная организация использует на ремонт других объектов кондоминиума.

### Что необходимо для участия в Программе?



Для участия собственников помещений (квартир) в Программе развития регионов до 2020 года необходимо:

во-первых, объект кондоминиума жилого дома должен быть зарегистрирован в органах юстиции;

во-вторых, должен быть выбран орган управления объектом кондоминиума данного жилого дома согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях»;

в-третьих, желание собственников квартир осуществить капитальный ремонт жилого дома (согласие не менее 66,7 %).

ственного бюджета целевые субсидии для снижения процентной ставки по кредитам на определенные цели (например, санация панельных домов в 1990-е годы или для конкретных пакетов энергосберегающих мероприятий).

**Венгрия.** В Венгрии работает большое количество банков с иностранным капиталом, которые предоставляют достаточно дешевые кредиты (6-10% годовых, по данным 2004 года) на финансирование крупных ремонтов и модернизацию жилищного фонда. В Венгрии для развития системы кредитования не понадобилось создавать специализированное агентство, поскольку банки изначально рассматривали возможность кредитования объединений собственников жилья как операцию с приемлемыми рисками. Возможное объяснение этого заключается в том, что согласно залоговому законодательству у объединения собственников квартир есть право и возможность без судебного решения зарегистрировать залог на квартиру собственника, имеющего просроченную задолженность по обязательным платежам, а затем обратиться взыскание на квартиру для покрытия долга. Этой меры, по мнению экспертов, оказалось достаточно для кредитования объединений собственников. Банки уверены, что товарищество сможет вернуть кредит, поскольку для погашения долга кого-либо из собственников может добиться принудительной продажи его квартиры.

Кроме того, для банков было немаловажно, что финансовую поддержку товариществам и жилищным кооперативам в осуществлении ремонтов и реконструкции домов оказывают государство или муниципалитеты через **программы грантов**. Например, муниципалитет Будапешта ежегодно выделяет из бюджета средства на **конкурс грантов** на капитальный ремонт многоквартирных домов<sup>2</sup>.

При объявлении конкурса муниципалитет определяет приоритетные направления ремонтов (например, реконструкция системы отопления, ремонт кровли или замена плоской кровли на скатную, теплоизоляция фасадов и т.д.).

**Обязательным условиям получения бюджетных денег** являются:

- решение общего собрания товарищества о проведении конкретного вида ремонта;

- наличие не менее 60 % необходимых на ремонт средств у самого товарищества (в том числе в виде кредита).

Товарищество использует бюджетные средства самостоятельно, но обязательным условием является выбор подрядчика по тендеру (не менее чем из трех предложений). Бюджетные средства идут на оплату последнего счета от подрядчика после завершения выполнения работ. Товарищество может участвовать в муниципальных тендерах и получать бюджетные средства неоднократно.

Товарищества собственников жилья: опыт разных стран. Проект USAID «Развитие местного управления в Центральной Азии», Урбан Институт, Ташкент, 2005



нием. Целесообразность субсидирования процентной ставки в последнее время практически исчезла в связи с низкими ставками рефинансирования в зоне евро.

Таким образом, в Словакии существует по-своему уникальная ситуация, когда одновременно работают несколько механизмов государственной поддержки модернизации многоквартирных домов. Два из них – система строительных сбережений и кредиты Государственного фонда развития жилья основаны на системе бюджетной дотирования и не являются рыночными финансовыми инструментами. За счет своей относительной дешевизны они являются наиболее привлекательными для потенциальных клиентов.

**Германия.** В Германии банки предоставляют кредиты на модернизацию многоквартирного жилья только на условиях залога недвижимости, что дает возможность взыскать оставшуюся часть долга в судебном порядке, если заемщик не в состоянии выполнить свои обязательства. Важно отметить, что заемщиком в этих случаях выступают не граждане или их объединения. Возможность предоставить такое обеспечение кредита связана с тем, что в программу санации в Германии входили дома, находящиеся в собственности муниципальных или коммерческих жилищных организаций, квартиры в которых предоставляются по найму.

Банки в Германии различают гарантированный размер обеспечения (приблизительно 50 % рыночной стоимости недвижимости) и превышающий эту величину рискованный размер обеспечения. Гарантия по кредиту оформляется путем внесения в поземельную книгу записи о кредитной задолженности в качестве обременения недвижимости. Если для крупных работ по модернизации дома не достаточно гарантии через поземельную книгу, то необходима дополнительно государственная гарантия (поручительство). В Восточной Германии поручительства по кредитам предоставляются в индивидуальном порядке при наличии общественного интереса в проведении крупной санации и доказательств экономической рентабельности проекта (кроме того, заемщик должен быть в достаточной степени кредитоспособным). Поручительства предоставляют целевые банки федеральных земель, в Берлине – Инвестиционный Банк Берлин (IBV).

Гарантия по кредиту через поземельную книгу (залог недвижимости) соответствует не только интересам банка, который таким образом обеспечивает возврат кредита, но и интересам заемщика, так как для такого кредита устанавливаются более низкие проценты (банк минимизирует маржу по риску неплатежа) и банк может предложить более длительный срок кредитования благодаря надежным гарантиям.

Бюджетная поддержка модернизации жилищного фонда может предоставляться в виде субсидии для снижения процентной ставки по кредитам. В Германии государственный банк развития (KfW) получает из государ-

## II. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ



### 1-ый этап – организационные вопросы

В соответствии с жилищным законодательством решение о проведении ремонта и расходах на него имеет законную силу, когда за него проголосовало не менее 2/3 владельцев квартир. В этом случае данное решение обязательно для исполнения всеми жильцами в доме.

Собственники (помещений) квартир в рамках ремонтных работ объектов кондоминиума, должны утвердить на общем собрании следующие решения:

1. принятие решения о проведении ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
2. выбор видов ремонтных работ (максимальный или минимальный);
3. осуществление согласования выбора субподрядной организации (при необходимости ее привлечения);
4. согласование ПСД на ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
5. утверждение суммы расходов на ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру (помещение), которая определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности,

к сумме полезных площадей всех жилых и нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума;

6. осуществление выбора представителей из числа собственников помещений (квартир) для участия в приемке выполненных работ

## 2-ой этап - техническое обследование и энергоаудит МЖД



В случае, если на собрании собственников помещений (квартир) принято решение о проведении капитального ремонта жилого дома, необходимо провести обследование общего имущества объекта кондоминиума с составлением дефектной ведомости.

Для этого орган управления объектом кондоминиума проводит следующие мероприятия:

1. создает из числа собственников помещений (квартир), своих сотрудников и квалифицированных специалистов комиссию для составления дефектного акта технического состояния общего имущества объекта кондоминиума. В дефектном акте отражаются характеристики состояния всех конструктивных, инженерных и других элементов дома.

2. обращается в местные исполнительные органы с целью получения такой услуги как техническое обследование недвижимого имущества. Местные исполнительные органы организуют проведение технического обследования общего имущества объекта кондоминиума с выдачей жилищными инспекциями соответствующих актов;

3. обращается в местные исполнительные органы с целью проведения специализированными организациями энергоаудита. Местные исполнительные органы организуют проведение энергетического аудита жилого дома с целью выявления потерь тепла в жилом здании, на основании которого можно будет провести энергосберегающие мероприятия, которые позволят более экономно пользоваться тепловой энергией в доме.

### Проведение технического обследования многоквартирного жилого дома

Основной целью технического обследования многоквартирного жилого дома является определение текущего технического состояния конструкций МЖД, выявление дефектов, определение пригодности и работоспособности строительных конструкций МЖД с целью определения возможности их дальнейшей безопасной эксплуатации или выработки рекомендаций

Безвозвратные субсидии предоставляются на устранение дефектов панельных домов, возникших из-за недостатков проектных решений и несоблюдения технологии строительства, если такие дефекты встречаются в домах данной серии с частотой не менее 20 %. Максимальный размер субсидии (в зависимости от вида дефекта) может составить 50% затрат на устранение дефекта (ремонт), но с ограничениями по максимальной сумме в расчете на одну квартиру. Претендовать на субсидию могут муниципалитет, жилищно-строительный кооператив, товарищество или управляющий домом. Условием предоставления субсидии является наличие экспертного заключения о необходимости ремонта, составленного компетентным специалистом, и проведение ремонта способом, который очевидно устранит дефект.

Государственный фонд развития жилья принимает решения о предоставлении поддержки в соответствии с очередностью полученных заявлений вплоть до исчерпания суммы, выделенной в смете фонда для соответствующих цели и вида поддержки. Срок рассмотрения заявки составляет 90 дней.

Ежегодно часть бюджета фонда развития жилья формируется за счет средств государственного бюджета, за расходование которых отвечает Министерство строительства и регионального развития. Размер этих средств часто зависит от политической ситуации. Таким образом, государство в лице Министерства строительства является донором и осуществляет контроль за деятельностью фонда развития жилья.

Наряду с системой строительных сбережений и деятельностью Государственного фонда развития жилья, кредитованием модернизации многоквартирного жилья в Словакии занимаются и коммерческие банки. Естественно, что они предоставляют кредиты на коммерческих условиях. Они могут предоставлять кредиты под залог недвижимости – квартир членов товарищества, поручительство отдельных собственников помещений или под гарантию государственного Словацкого банка гарантий и развития (SZRB). Система предоставления банковских гарантий по кредитам на жилищное строительство и на обновление (капитальный ремонт, модернизацию) жилья была введена в 1999 году в рамках программ развития жилищного строительства. Это решение позволило привлечь к финансированию модернизации многоквартирных домов средства с финансовых рынков.

Для повышения привлекательности кредитов коммерческих банков на цели модернизации и капитального ремонта многоквартирных домов в конце 1990-х - начале 2000-х годов отдельные муниципалитеты (г. Братислава, г. Кошице и др.) предоставляли субсидии для снижения процентной ставки по кредитам на цели капитального ремонта и модернизации домов в районах исторической застройки, являющейся национальным достоянием.

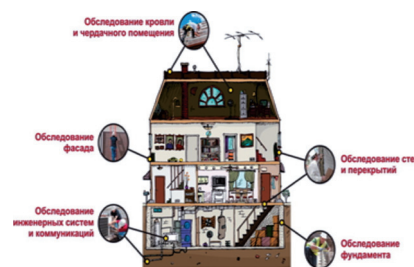
жилья, который был создан в 1996 году с целью оказания государственной поддержки при покупке, модернизации или строительстве новых квартир. Первоначально средства Государственного фонда развития жилья направлялись на строительство социального жилья и предоставлялись только муниципалитетам. С 2003 года сфера его деятельности была значительно расширена и на сегодняшний день он также предоставляет поддержку как физическим лицам на модернизацию, строительство либо покупку жилья, так и юридическим лицам - предоставление товариществам кредитов с низкими процентными ставками.

Государственный фонд развития жилья предоставляет финансовые средства на следующие цели:

- а) строительство квартиры в многоквартирном доме;
- б) строительство индивидуального жилого дома;
- в) строительство или достройка учреждения социальных услуг или перестройка нежилого помещения в учреждение социальных услуг, предназначенное для граждан, которые нуждаются в помощи согласно специальному предписанию;
- г) покупка квартиры;
- д) обновление многоквартирного здания;
- е) строительство муниципальной наёмной квартиры в многоквартирном доме, включая квартиру, которая приобретается посредством надстройки, встраивания, пристройки или перестройки нежилого помещения.

В соответствии с действующим законом, существуют два вида государственной поддержки – **кредит и безвозвратная субсидия**<sup>1</sup>.

Кредиты предоставляются на цели устранения конструктивных недостатков, улучшения внешнего вида, качества и тепловой защиты многоквартирных домов. Требованием к проекту по ремонту/модернизации дома для получения кредита является достижение как минимум 20%-ной экономии энергии по сравнению с расчетным расходом энергии до осуществления проекта (при условии, что после окончания проекта расход энергии на отопление здания не превысит нормы, установленной специальным предписанием). Кредит выдается в размере до 80% от полной стоимости проекта на срок до 30 лет (с ограничением максимальной суммы в расчете на одну квартиру). Для получения кредита на цели модернизации и ремонта многоквартирного дома, заявителю необходимо иметь собственные средства в размере минимум 20% от необходимой суммы. Если кредит предоставляется из собственных средств Фонда, то размер процентной ставки по кредиту должен быть меньше чем базовая процентная ставка Национального банка Словацкой Республики. В случае, если кредит предоставляется из заемных средств, то процентная ставка должна быть не ниже, чем процентная ставка, установленная кредитором по выданным Фонду кредитам.



Техническое обследование зданий и сооружений проводится в несколько этапов.

**Первый этап** - предварительное обследование зданий и сооружений. Основной задачей предварительного обследования является сбор исходной информации, определение общего состояния строительных конструкций, определение состава и объема работ для детального обследования.



В состав работ по предварительному обследованию входят:

- общий осмотр здания;
- сбор общих сведений о здании (время строительства, сроки эксплуатации);
- общая характеристика объемно-планировочного и конструктивного решений и систем инженерного оборудования;

- выявление особенностей технологии производства для производственных зданий с точки зрения их воздействия на строительные конструкции, наличия агрессивных к строительным конструкциям технологических выделений, сбор сведений об антикоррозионных мероприятиях;

- ознакомление с архивными материалами изысканий;
- изучение материалов ранее проводившихся на данном объекте обследований производственной среды и состояния строительных конструкций.



по их восстановлению и усилению, и выяснение эксплуатационных качеств конструкций.

Техническое обследование дома проводится в соответствии с нормативно-техническим документом СН РК 1.04-04-2002 «обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

Техническое обследование зданий и сооружений проводится в несколько этапов.

**Первый этап** - предварительное обследование зданий и сооружений. Основной задачей предварительного обследования является сбор исходной информации, определение общего состояния строительных конструкций, определение состава и объема работ для детального обследования.

В состав работ по предварительному обследованию входят:

- общий осмотр здания;
- сбор общих сведений о здании (время строительства, сроки эксплуатации);
- общая характеристика объемно-планировочного и конструктивного решений и систем инженерного оборудования;

- выявление особенностей технологии производства для производственных зданий с точки зрения их воздействия на строительные конструкции, наличия агрессивных к строительным конструкциям технологических выделений, сбор сведений об антикоррозионных мероприятиях;

- ознакомление с архивными материалами изысканий;
- изучение материалов ранее проводившихся на данном объекте обследований производственной среды и состояния строительных конструкций.

**Второй этап** - детальное обследование зданий и сооружений.

Детальное обследование включает: - визуальное обследование конструкций (с фотофиксацией видимых дефектов);

- обмерочные работы;
- инструментальные обследования (измерение прогибов и деформаций);

<sup>1</sup> Закон Словацкой Республики «О Государственном фонде развития жилья» №607 от 06.11.2003г., параграф 8.

- определение характеристик материала несущих конструкций;  
- осадки фундаментов и деформации грунтов оснований). На этом этапе выполняется также лабораторный анализ проб материалов, взятых на объекте.

**Третий этап** - поверочный расчет и камеральная обработка данных обследования.

Одним из важнейших этапов экспертизы несущей способности и эксплуатационной надежности конструкций зданий являются поверочные расчеты. Расчеты выполняются с учетом результатов обследования: выявленных дефектов, отклонений от размеров, коррозионного износа, реальных прочностных свойств материала, действительных расчетных схем и нагрузок, температурных воздействий, осадок грунтов и т. д. Поверочные расчеты конструкций выполняются как вручную, так и с использованием сертифицированных программных продуктов.

По результатам обследования составляется техническое заключение, содержащее описание существующего здания, его объемно-планировочного и конструктивного решений; результаты детального технического обследования строительных конструкций; фотоматериалы дефектов, обнаруженных в ходе технического обследования; результаты испытаний конструкционных материалов; расчетная часть с поверочными статическими и теплотехническими расчетами несущих и ограждающих конструкций; графическая часть с чертежами, в том числе обмерные чертежи; выводы по результатам проведенного обследования; в выводах оценивается возможность эксплуатации здания под существующие нагрузки; возможность эксплуатации здания под проектные нагрузки; рекомендации по безопасной дальнейшей эксплуатации здания (сооружения), необходимость усиления или замены несущих и ограждающих элементов здания (сооружения) в случае необходимости.

### Проведение энергоаудита



Согласно Программе развития регионов с 2014 года местным исполнительным органам выделяются трансферты на проведение энергетического аудита в тех домах, в которых в дальнейшем будут производиться ремонтные работы.

После завершения ремонта общего имущества объектов кондоминиума и прохождения отопительного периода местные исполнительные органы проводят повторный энергетический аудит для оценки энергоэффективности данного ремонта.

рая определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума;

- осуществляет выбор представителей из числа собственников помещений (квартир) для участия в приемке выполненных работ.

## V. МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРАКТИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

### ОПЫТ СЛОВАКИИ

Государственная поддержка развития жилищного сектора началась с принятия в 1992 г. закона о строительных сбережениях. Эта система получила широкое распространение, поскольку у нее не было конкурента до 1996 года, когда начал реально работать закон об ипотеке (после возобновления института залогового права).

**Система строительных сбережений** первоначально была ориентирована на физических лиц, желающих приобрести (построить) жилье. Привлекательность системы строительных сбережений для граждан обеспечивалась тем, что собственники накопительных счетов получали ежегодную премию, которая оплачивалась из бюджетных ресурсов.

С 1999 года строительные сбережения стали доступны для товариществ собственников жилья (далее – товарищества) для обновления (реконструкции, капитального ремонта) многоквартирных домов. Строительные банки предоставляют товариществам кредиты на тех же условиях, что и физическим лицам.

Для получения кредита в сберегательном строительном банке товарищество должно какое-то время накапливать на своем счете в банке средства, после чего можно получить кредит, равный сумме накоплений. В первое время требуемый срок накоплений равнялся шести годам, затем это ограничение банками было снято. Если товарищество накапливало деньги на сберегательном «строительном» вкладе меньше шести лет, но затем внесло разовый взнос в таком размере, что общая сумма достигла той величины, что должна была бы накопиться за 6 лет, то банк предоставляет товариществу кредит раньше положенного срока, но под несколько большими, чем при шестилетних накоплениях, процентах. Банк может предоставить кредит и немедленно без предварительного накопления денег на строительном счете, но по более высокой процентной ставке.

Кроме участия в программе строительных сбережений товарищества могут получить кредит и субсидию из Государственного фонда развития

### Действия специализированных уполномоченных организаций:

- заключение договоров с органами управления и собственниками помещений (квартир) объектов кондоминиума на выполнение ремонтных работ;
- выполнение ремонтных работ в соответствии с договором;
- при необходимости заключение договоров с субподрядными организациями;
- принятие мер по устранению недостатков, допущенных в ходе проведения ремонтных работ;
- организацию судебного взыскания задолженности с собственников помещений (квартир) – участников договора;
- обеспечение разработки проектно-сметной документации (далее – ПСД) и сметы расходов на проведение ремонта общего имущества объекта кондоминиума и согласование ее с собственниками помещений (квартир).

### Действия органа управления объектом кондоминиума:

- осуществляет регистрацию объекта кондоминиума;
- обеспечивает открытие в банках второго уровня текущего и сберегательного счетов на объект кондоминиума;
- организует согласование разработанных специализированной уполномоченной организацией ПСД, сметы расходов, дефектных ведомостей;
- обеспечивает подписание договора со специализированной уполномоченной организацией;
- принимает участие в приемке выполненных работ;
- осуществляет подачу исковых заявлений о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), отказавшихся от выполнения решения общего собрания и не участвующих в договоре.

### Действия общего собрания собственников помещений (квартир):

- принимает решение о проведении ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- осуществляет согласование выбора субподрядной организации (при необходимости ее привлечения);
- согласовывает ПСД на ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
- утверждает сумму расходов на ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру (помещение), кото-

### Энергетическое обследование

### Выявление причин нерационального использования энергии

### Разработка мероприятий по энергосбережению

### Определение технико - экономической энергоэффективности

### Энергетический паспорт

Целью проведения энергетического обследования является разработка мероприятий, направленных на снижение потребления ТЭР, а в отдельных случаях - выяснение причин отклонений параметров микроклимата на объектах от расчетных и составление исключающие эти нарушения.

По результатам энергоаудита предоставляются конкретные рекомендации в отношении планирования работ по модернизации многоквартирного дома для снижения и /или оптимизации потребления энергии и обособовать их экономически.

Кроме того, по результатам энергетического обследования составляется энергетический паспорт на каждый обследуемый объект.

Класс энергоэффективности здания	
А	→
Б	→
В	→
Г	→
Д	→ Д
Е	→
Ж	→

Энергетический паспорт здания				
Общая информация				
Дата заполнения (день, месяц, год)	март, 2011 год			
Адрес здания	г. Уралск, пр. Ленина 5			
Решитель на месте	Соболев С.			
Адрес и телефон заказчика	г. Астана, пр. Соболев 33, кв. 0712/08410			
Инициалы				
Расчетные условия				
Наименование параметра	расчетные значения	Объемные единицы	Единицы измерения параметра	Расчетное значение
1. Расчетная температура наружного воздуха	т <sub>н</sub>	°C		21
2. Расчетная температура наружного воздуха	t <sub>н</sub>	°C		-31
3. Расчетная температура теплого воздуха	t <sub>в</sub>	°C		18
4. Расчетная температура теплоносителя	t <sub>т</sub>	°C		2
5. Проницаемость ограждающих конструкций	Q <sub>т</sub>	сут		200
6. Средняя температура наружного воздуха в отопительный период	t <sub>ср</sub>	°C		-6,0
7. Расчетный отопительный период	Д <sub>от</sub>	°C · сут		5 000
Функциональные назначения, тип и конструктивное решение здания				
8. Назначение	Жилый дом			
9. Решение в отношении	Отделочное решение			
10. Тип	5-ти этажный дом			
11. Конструктивное решение	Панельное			

**Энергетический паспорт** - стандартизированный документ, присваивающий конкретному зданию определенный класс энергоэффективности на основании информации о потреблении электроэнергии.

Поэтому теперь такие отчеты энергоаудита жители МЖД могут использовать как предпроектные расчеты при принятии решения о проведении ремонта с элементами термомодернизации и главное ориентироваться в за-

тратах, во сколько им обойдется установка того или иного оборудования, которое позволяет снизить теплопотребление.

При проведении различных энергосберегающих мероприятий в многоквартирных жилых домах снижение потребления энергии системами отопления существующих жилых зданий может быть достигнуто главным об-

разом за счет мероприятий в целом по дому, это утепление фасадов и входов в дом, замена окон), а снижение энергопотребления в системах горячего водоснабжения возможно через модернизацию систем: устройств регулирования температуры воды, улучшение теплоизоляции труб, и во многом чрезмерно мероприятия на уровне отдельных квартир (установка приборов учета и эффективных водоразборных кранов).

Технические мероприятия по ресурсосбережению можно разделить на две группы:

- 1) мероприятия по регулированию количества потребляемых ресурсов;
- 2) мероприятия по уменьшению нерационального потребления и снижению потерь.

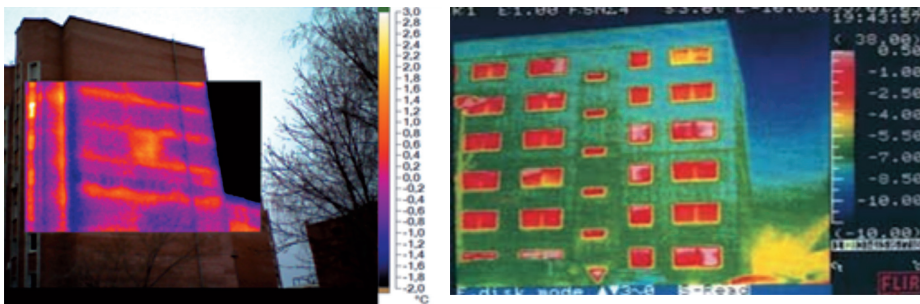
Проведению указанных мероприятий должна предшествовать установка приборов учета потребления ресурсов.

Для повышения энергоэффективности многоквартирных жилых домов обеспечение общедомового приборного учета потребления всех видов ресурсов имеет важное значение.

Для реализации потенциала энергоэффективности жилищного сектора Казахстана необходимо, чтобы все заинтересованные лица - производители и потребители энергоресурсов, потенциальные участники мероприятий по энергосбережению - осознавали преимущества энергосбережения и свою роль в повышении энергоэффективности.

### Тепловизионная съемка

Тепловизионная съёмка показала, что тепловых мостиков нет, а здание несёт сверхнормативные потери через межпанельные швы окна квартир.



В целом потери тепла в доме могут достигать до 30%.

месяцев).

- Комплекс работ предупредительного характера, предусмотренных технологическим процессом с целью предупреждения преждевременного износа оборудования и поддержание его в надлежащем техническом состоянии.

## IV. ДЕЙСТВИЯ УЧАСТНИКОВ ПРОЦЕССА В ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА В РАМКАХ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ ДО 2020 ГОДА

### Действия местных исполнительных органов:

- формируют перечень домов, подлежащих ремонту по заявкам собственников помещений (квартир);
- организуют проведение технического обследования общего имущества объекта кондоминиума с выдачей жилищными инспекциями соответствующих актов;
- организуют проведение энергетического аудита жилого дома;
- разрабатывают ФЭО для увеличения уставного капитала специализированной уполномоченной организации;
- обеспечивают проведение экономической экспертизы ФЭО;
- направляют бюджетную заявку с подтверждающими документами в уполномоченный орган в области жилищно-коммунального хозяйства;
- организуют проведение ремонта с обязательной установкой общедомового прибора учета тепловой энергии и автоматизированной системы регулирования теплопотребления. В случае, если объект кондоминиума не требует проведения ремонта общего имущества, проводится только установка указанного оборудования без проведения ремонта либо с ремонтом подвального помещения, включая инженерные сети (при необходимости);
- обеспечивают контроль за ходом проведения ремонтных работ и мониторинг возврата средств от собственников помещений (квартир) за выполненные работы;
- организуют выплату жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам);
- при заключении договоров с органами управления и собственниками помещений (квартир) объектов кондоминиума на выполнение ремонтных работ обеспечивают соблюдение срока возврата средств собственниками помещений (квартир) от 8 до 15 лет (в зависимости от видов работ капитального ремонта).

При этом необходимо составить графики возврата средств, которые позволят прогнозировать дальнейшее их использование для ремонта.

питательные элементы, обеспечивает требуемое распределение потока носителя по системе. Достижимая экономия колеблется в пределах 10 – 30 кВт/м<sup>3</sup> в год.

Для достижения большей эффективности системы теплоснабжения целесообразно не только модернизировать систему отопления, но рекомендуется установить автоматизированный тепловой пункт (АТП), а также общедомовой прибор учета тепла.

### Ремонт Лифтов:

- Полная (или частичная) замена основных узлов и деталей для

#### ЭФФЕКТИВНЫЙ ИСТОЧНИК ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ -АТП, ОБЩЕДОВОМОЙ ПРИБОР УЧЕТА ТЕПЛА



Установка общедомовых приборов учета тепла позволит:

- определить фактический объем потребления тепловой энергии;
- контролировать параметры качества отопления (давление, температуру и др.);
- защищать интересы потребителей в судебных органах в случае некачественного теплоснабжения;
- выявить потенциал энергосбережения в жилом доме.



Установка автоматизированных тепловых пунктов позволит:

- получить экономию тепловой энергии до 30% от общего теплопотребления;
- заменить устаревшее оборудование тепловых пунктов, которое выработало свой срок;
- повысить комфорт в помещениях за счет поддержания постоянного температурного режима;
- улучшить гидравлический режим систем отопления;
- оптимизировать количество теплоты, поступающей в систему отопления;
- повысить качество услуг горячего водоснабжения: за счет поддержания постоянной температуры горячей воды.

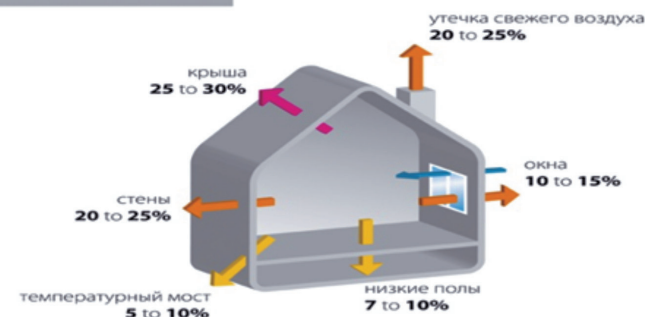
восстановления работоспособности лифтов и систем диспетчеризации по истечении установленного срока эксплуатации, а также по просьбе владельца.

- Работы по замене морально устаревших и физически изношенных лифтов, восстановление периферийного оборудования и замена диспетчерского пульта.
- Работы по модернизации лифтов, выполняемых с целью улучшенного эстетического состояния и технических характеристик

• Работы по замене и доработки узлов, электрических схем, которые не обеспечивают безопасную эксплуатацию лифта, согласно предписаниям органов надзора или заводов- производителей.

• Ремонты лифтов, которые длительное время не работали и не обслуживались (после монтажа - 6 месяцев, после месячного ремонта - 8

#### Тепловые потери в неизолированном жилье



В экономической части содержатся расчеты в трех разных категориях, а именно первый расчет с ценами на материалы из крупной компании и дорогим оборудованием, во втором расчете применены цены на материалы из мелких оптовых фирм, в третьем цены материалов на розничном рынке.

Таким образом, по результатам энергоаудита предоставляются конкретные рекомендации в отношении планирования работ по модернизации многоквартирного дома для снижения и/или оптимизации потребления энергии и обосновать их экономически.

Отчеты энергоаудита жители МЖД могут использовать как предпроектные расчеты при принятии решения о проведении ремонта с элементами термомодернизации и главное ориентироваться в затратах, во сколько им обойдется установка того или иного оборудования, которое позволяет снизить теплопотребление.

Технические мероприятия по ресурсосбережению можно разделить на две группы:

- 1) Мероприятия по регулированию количества потребляемых ресурсов;
- 2) Мероприятия по уменьшению нерационального потребления и снижению потерь.

При проведении различных энергосберегающих мероприятий в многоквартирных жилых домах снижение потребления энергии системами отопления существующих жилых зданий может быть достигнуто главным образом за счет мероприятий в целом по дому, таких как утепление фасадов и входов в дом, замена окон, а снижение энергопотребления в системах горячего водоснабжения возможно через модернизацию систем: устройств регулирования температуры воды, улучшение теплоизоляции труб, и через мероприятия на уровне отдельных квартир (установка приборов учета и эффективных водоразборных кранов).

### 3-ий этап - разработка и согласование ПСД



Орган управления объектом кондоминиума на основании согласованной с собственниками помещений (квартир) дефектной ведомости обращается в специализированную организацию, которая составляет проектно-сметную документацию (ПСД). Утвержденная собственниками помещений (квартир) ПСД, прошедшая в установленном законодательством порядке государственную экспертизу, подлежит согласованию в жилищной инспекции акимата.

### 4-ый этап - утверждение ПСД на общем собрании жильцов и выставление счетов к оплате собственникам квартир

После согласования ПСД на капитальный ремонт дома в жилищной инспекции акимата, необходимо вновь инициировать общее собрание собственников (помещений) квартир, на котором принять решение по следующим вопросам:

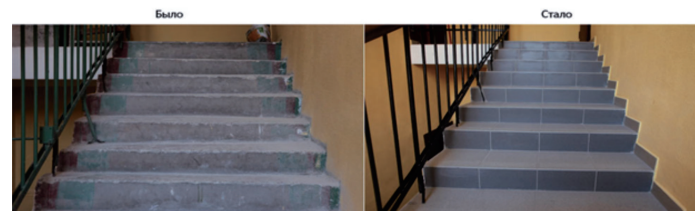
1. согласование выбора субподрядной организации (при необходимости ее привлечения);
2. утверждение суммы расходов на ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру (помещение). Она определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящейся в данном объекте кондоминиума;
3. утверждение размера ежемесячных взносов на счет в банке второго уровня.

### 5-ой этап - проведение капитального ремонта



Согласно Программе развития регионов до 2020 года государство готово предоставить средства собственникам помещений (квартир) на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов на возвратной основе.

Кроме того, социально защищаемым слоям населения оказывается государственная поддержка в виде жилищной помощи.



ными и внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанных с надстройкой здания.

- Ремонт кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвалов в отдельных местах с переложением более 10 кирпичей в одном месте.
- Перекладка кирпичных цоколей.
- Частичная или полная перекладка прямков у окон подвальных и цокольных этажей.
- Устройство или ремонт гидроизоляции фундаментов в подвальных помещениях.



- Замена в деревянных домах трухлявых деревянных фундаментных ступеней на новые деревянные, кирпичные, бутовые, бетонные или железобетонные столбы.

- Изменение деревянных цоколей.
- Восстановление просевшего или устройство новой отмостки вокруг здания

с целью защиты почвы под фундаментами от размывания или намачивания.

- Восстановление или ремонт существующей, а также устройство новой дренажной системы или водоотводных канав от фундаментов и стен зданий.

Ремонтные работы в подвале также предусматривают замену инженерных сетей, а также их утепление.

Модернизация системы теплоснабжения приводит к значительной экономии затрат на отопление и горячее водоснабжение дома. Замена неисправной запорной арматуры и отдельных участков трубопроводов устраняет утечки холодной и горячей воды, а также теплоносителя в системе отопления. Монтаж теплоизоляции на теплопроводы системы отопления позволяет уменьшить теплоотдачу от трубопроводов системы отопления и снизить тепловые потери на 2-3кВт/куб.м в год.

Модернизация системы отопления, включающая перестройку старой однотрубной системы в двухтрубную, а также установку регулировочных клапанов с возможностью предварительной настройки на стояки и ото-



пыли кирпичных или ранее окрашенных масляной краской фасадов.

- замена облицовки фасадов.

#### **Ремонт крыши и кровли:**

- замена стропильных ног, мауэрлатов, стропильных ферм или элементов ферм и лат под кровлей;



- замена досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков.

- замена старых конструкций крыши готовыми железобетонными элементами с покрытием толем, рубероидом и другими кровельными материалами;

- Ремонт металлической кровли (более 10% общей площади покрытия).

- Ремонт или замена изношенных металлических ограждений на крышах.

- Ремонт или замена изношенных пожарных лестниц.
- Устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостиков к ним.

- Перестройка деревянной крыши в связи с заменой стальной кровли другими кровельными материалами.

- Ремонт кровель этернитовых, толевых, рубероидный, тесовых, кровель из кровельной стружки, гонтовых и других в отдельных местах с использованием более 10% новых материалов или сплошная замена их другими материалами.

- Перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше.
- Сплошная замена старых настенных желобов, спусков и покровов вокруг дымовых труб и других устройств, выступающих над кровлей.
- Ремонт и окраска несущих конструкций световых фонарей.
- Ремонт механических и ручных устройств рам световых фонарей.
- Переустройство световых фонарей с малой освещенности помещения на большую.

- Покрытие мягкими кровельными материалами стальных кровель аварийных домов (без съема листовой стали).

#### **Ремонт подъезда:**

- замена подъездных окон на пластиковые энергосберегающие
- замена подъездных дверей на металлические, утепленные двери, оборудованные доводчиками и домофонами.
- покраска и побелка стен подъезда.
- замена осветительного оборудования на энергосберегающее.

#### **Ремонт подвальных помещений:**

- Частичная перекладка (до 15%) и усиление фундаментов под наруж-

В соответствии со ст. 97 Закона «О жилищных отношениях», жилищная помощь оказывается по предъявленным поставщиками счетов на оплату коммунальных услуг, на содержание жилого дома согласно смете, определяющей размер ежемесячных и целевых взносов, на содержание жилого дома, за счет бюджетных средств. После утверждения размера ежемесячных взносов собственников помещений (квартир) на счет в банке второго уровня, выбора подрядной организации для проведения ремонтных работ подписывается трехсторонний договор между органами управления, собственниками помещений (квартир) и со специализированной уполномоченной организацией на выполнение ремонтных работ.

Специализированная уполномоченная организация осуществляет капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.

Контроль за исполнением ремонтных работ осуществляет жилищная инспекция акимата, орган управления объектом кондоминиума и представители собственников помещений.

Специализированная уполномоченная организация в реализации ремонтных работ осуществляет:

1. заключение договоров с органами управления и собственниками помещений (квартир) объектов кондоминиума на выполнение ремонтных работ;
2. выполнение ремонтных работ в соответствии с договором;
3. при необходимости заключает договоры с субподрядными организациями;
4. принятие мер по устранению недостатков, допущенных в ходе проведения ремонтных работ;
5. организацию судебного взыскания задолженности с собственников помещений (квартир) - участников договора
6. обеспечение разработки ПСД и сметы расходов на проведение ремонта общего имущества объекта кондоминиума и согласовывают ее с собственниками помещений (квартир).

В приемке выполненных работ принимают участие жилищные инспекции, органы управления объектом кондоминиума, представители собственников помещений (квартир) ремонтируемых объектов и органы государственного архитектурно-строительного контроля..

Одним из условий проведения ремонта общего имущества с использованием бюджетных средств является улучшение его теплотехнических характеристик, установка общедомового прибора учета теплоэнергии и автоматической системы регулирования теплопотребления.

В целях вовлечения собственников квартир (помещений) в процесс термомодернизации жилищного фонда необходимо проведение мероприятий по пропаганде энергосбережения среди населения. Будут оказаны услуги по пропаганде политики энергосбережения для широких слоев на-

селения, органов управления объектами кондоминиума, специалистов жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) и обучающейся молодежи. Доля городского населения, охваченного мероприятиями по пропаганде энергосбережения, в результате проведения мероприятий будет ежегодно увеличиваться.

### 6-ой этап жилищная помощь

В рамках Программы развития регионов до 2020 года малообеспеченным семьям (гражданам) за счет средств местного бюджета будет оказана жилищная помощь для оплаты расходов на содержание жилого дома (жилого здания) в соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

### III. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

В соответствии со СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий» при капитальном ремонте выполняются следующие работы:

- обследование зданий (энергетическое и техническое), подготовка рабочего проекта с составлением рабочих чертежей и проведением конструкторских расчетов на усиление несущих ответственных конструкций;
- ремонтно-строительные работы по восстановлению, повышению устойчивости зданий и сооружений, сейсмоусиление, замена изношенных элементов зданий и оборудования;
- устранение неисправностей изношенных конструкций и деталей, восстановление, или замена на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные и теплозащитные свойства. При этом осуществляется экономически целесообразное совершенствование здания или, направленное на улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство придомовой территории;
- утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций);
- замена инженерных сетей и коммуникаций;
- переустройство совмещенных неветилируемых крыш на вентилируемые (по рабочим чертежам);

Авторский надзор за проведением капитального ремонта зданий и реконструкцией.

Экспертиза проектно-сметной документации.

Технический надзор за капитальным ремонтом зданий и сооружений.

#### **Ремонт фасада здания:**

Важным пунктом экономии является теплоизоляция здания. Значительные потери тепла происходят через старые окна, неутепленные стены, щели в межпанельных швах, незакрывающиеся подъезды, холодные чердаки и подвалы зданий и т.д. Для уменьшения потерь тепла могут быть применены различные решения, как дорогостоящие, так недорогие, по укреплению и утеплению конструкций здания. Помимо экономии энергии и, соответственно, уменьшения стоимости отопления нежилых частей зданий, они помогут также обеспечить больший комфорт в квартирах, отсрочить естественное разрушение конструкций и повысить рыночную стоимость квартир в доме.

Утепление снаружи ограждающих конструкций здания за счет уплотнения швов и трещин приводит к экономии тепла 1-2 кВт/куб.м в год. Внешняя теплоизоляция стен и перекрытия здания может проводиться в рамках капитального ремонта. Теплопроводность плоских крыш большинства зданий в 3-4 раза превышает стандарты, поэтому крыши тоже нуждаются в утеплении, которое может сократить теплопотери здания на 20%.

Перечень работ по ремонту фасада:



- восстановление наружной штукатурки с последующей покраской фасадов зданий.
- восстановление облицовочных плиток фасада здания с заменой отдельных плиток новыми или оштукатуривание этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит.
- восстановление и переработка тяг карнизов, поясков, сандриков и других выступающих частей фасада здания.
- сплошная замена и установка водосточных труб, а также всех внешних металлических и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания.
- сплошная окраска фасада здания стойкими красками.
- замена или устройство новых решеток и ограждений на крышах и балконах зданий.
- замена или усиление всех несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров.
- восстановление лепных украшений.
- изменение карнизных желобов и перекрытия кровли карнизов.
- восстановление старых или установка новых ворот.
- промывание поверхностей фасадов зданий, окрашенных перхлорвиниловых красок или облицованных плитками, а также очистка от копоти,