



# **Система финансирования капитального ремонта, энергосберегающей санации и модернизации жилого фонда без отселения жителей**

***Национальный фонд развития ЖКХ***

***2013 год***

# Законодательная база

**Правовое регулирование отношений участников процесса реконструкции жилищного фонда на всех его стадиях осуществляется в соответствии:**

- ▣ **со статьями 25, 40 и 72 Конституции Российской Федерации;**
- ▣ **Гражданским Кодексом Российской Федерации;**
- ▣ **Федеральным Законом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный Кодекс Российской Федерации»;**
- ▣ **Федеральным законом от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «ОБ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИИ И О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»;**

# Законодательная база

- ▣ Реконструкция и модернизация жилищного фонда, методическое пособие
- ▣ СТО РААСН 01-2007, МОСКВА, 2007 год;
- ▣ СТО 00043363-01-2008, Реконструкция и модернизация жилищного фонда;
- ▣ Организация строительного производства. Капитальный ремонт. Капитальный ремонт жилых домов без отселения жильцов. Общие технические требования. СТО НОССТРОЙ 3.1-2011;
- ▣ Руководство по проведению модернизации и реконструкции жилых зданий с проведением капитального ремонта;
- ▣ Методические рекомендации «Определение порядка подготовки и проведения реконструкции и капитального ремонта в жилых зданиях МО».

# СТРУКТУРА МОДЕЛИ

## Участники:

- **Фонд;**
- **Единая служба заказчика (ЕСЗ);**
- **Собственники многоквартирных домов (МКД);**
- **Специализированное страховое агентство (ССА);**
- **Муниципальное образование (МО).**

# Фонд

## Источники финансирования:

- **государственный (Федеральный, региональный и муниципальный) бюджет;**
- **финансовые структуры (Банки, инвестиционные компании);**
- **инвесторы (частный капитал);**
- **поступление от участников;**
- **доходное домовладение.**

**ФОНД финансирует деятельность  
Единой службы заказчика**

# Фонд

## Задачи Фонда:

- **помощь и содействия органам государственной власти в реализации инвестиционных проектов;**
- **привлечение инвестиций в сферу ЖКХ;**
- **обновление и реновация существующего жилого фонда многоквартирных домов;**
- **создание механизма доходного домовладения;**
- **управление финансовыми потоками.**

# Фонд

## Фонд:

- заключает инвестиционные договора с собственниками помещений МКД на проведение капитального ремонта и реконструкции;
- оформляет в собственность помещения, получаемые в результате реконструкции;
- передает в собственность МО - 5% помещений, как инвестор;
- реализует жилые помещения МКД, для покрытия расходов связанных с капитальным ремонтом и реконструкции;
- из избыточного жилого фонда формирует доходное домовладение и под залог банкам направляет новые инвестиции в капитальный ремонт;
- заключает договор с ССА по возврату инвестиций в капитальный ремонт.

# Единая служба заказчика

## Функции:

- заключает договор с Фондом;
- проводит общие собрания с собственниками;
- проведение исследований и инвентаризации НТД МКД;
- оформление земельного участка под МКД;
- проведение энергоаудита МКД;
- подготовка ИРД (проект, заключение, разрешение);
- проводит капитальный ремонт и реконструкцию МКД;
- обеспечивает безопасность граждан при проведении работ:
- осуществляет благоустройство прилегающей территории МКД;
- сдача МКД к эксплуатации;
- передает новые помещения Фонду.

# Собственники многоквартирных домов

- физические лица;
- муниципальное образование;
- юридические лица.

## Собственники МКД принимают решение:

1. Выбр инвестора – ФОНД и застройщика МКД – ЕСЗ.
2. Проведения капитального ремонта и реконструкции МКД.
3. Передачи в собственность Фонда в новых помещений МКД, полученных в результате реконструкции.

# Специализированное страховое агентство

**ССА - исполняет работы по заключению договоров с каждым собственником МКД по страхованию ответственности за возврат денежных средств по капитальному ремонту (обеспечиваются ежемесячными обязательными платежами через строку в квитанции по оплате за капитальный ремонт МКД). Заключает договор с Фондом о страховых выплатах в случае не возврата денежных средств с собственниками МКД. Риски при этом оцениваемы и относительно низки.**

# ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОГРАММЫ

- ▣ разрабатывается Концепция системы управления многоквартирными домами, содержания и ремонта (текущий, капитальный, восстановительный) многоквартирных домов;
- ▣ на основании концепции разрабатывается Программа совершенствования системы управления, обслуживания и ремонта общего имущества многоквартирными домами;
- ▣ по Программе определяется порядок проведения реконструкции или капитальных ремонтов в многоквартирных домах.

# ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОГРАММЫ

- для непосредственного проведения капитального ремонта (с графиком проведения) МКД необходимо расставить приоритеты при планировании очередности проведения таких работ по МКД:
  - в первую очередь произвести те ремонты которые являются условиями безопасности проживания в МКД;
  - произвести ремонты, чтобы предотвратить аварии;
  - произвести ремонты, обеспечивающие экономию всех энергоносителей для уменьшения платежей за тепло;
  - устранить нарушения строительных конструкций.

# ЦЕЛЬ РЕКОНСТРУКЦИИ

**Важно: капитальный ремонт необходимо проводить с реконструкцией и модернизацией, для повышения качества жизни и комфортности проживания в конкретном МКД граждан-собственников помещений, необходимого достижения результата снижения затрат на обслуживание МКД и стоимости коммунальных услуг (энергоэффективность, энергосбережение и качественные энергоносители).**

# Муниципальное образование

- оказывает содействие и участвует как собственник муниципального и общего имущества при проведении Общего собрания собственников МКД;
- контролирует своевременное и качественное выполнение работ по капитальному ремонту и реконструкцию МКД;
- согласовывает передачу новой площади, вновь созданная в результате реконструкции МКД в собственность Фонда;
- контролирует соблюдение прав собственников МКД и выполнение инвестиционных условий;
- предоставляет необходимую документацию;
- содействие в получении технических условий;
- доверяет ЕСЗ получить все технические условия и НТД;
- принимает на баланс 5% новой жилой площади.

# **РУКОВОДСТВО ПО ПРОВЕДЕНИЮ МОДЕРНИЗАЦИИ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ПРОВЕДЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

## **ЧАСТЬ 1**

- **ПРЕДИСЛОВИЕ  
ВВЕДЕНИЕ**
- **1. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ  
РЕКОНСТРУИРУЕМЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**
- **2. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ ДИАГНОСТИКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ**

## **ЧАСТЬ 2**

- **3. МЕТОДЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**
- **4. МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ И  
ДОЛГОВЕЧНОСТИ РЕКОНСТРУИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ**
- **5. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕХНОЛОГИИ И ОРГАНИЗАЦИИ  
РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ**

## **ЧАСТЬ 3**

- **6. ТЕХНОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО ПОВЫШЕНИЮ И  
ВОССТАНОВЛЕНИЮ НЕСУЩЕЙ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ СПОСОБНОСТИ  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ**
- **7. ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ЗАМЕНЫ ПЕРЕКРЫТИЙ**

# РУКОВОДСТВО ПО ПРОВЕДЕНИЮ МОДЕРНИЗАЦИИ И РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ПРОВЕДЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## ЧАСТЬ 4

- ▣ 8. ПОВЫШЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ НАДЕЖНОСТИ РЕКОНСТРУИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ
- ▣ 9. МОДЕРНИЗАЦИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ
- ▣ 10. РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА РАННИХ ПОСТРОЕК
- ▣ 11. ТЕХНОЛОГИИ РЕКОНСТРУКЦИИ МАЛОЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ

## ЧАСТЬ 5

- ▣ 12. РЕКОНСТРУКЦИЯ 9-ЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ
- ▣ 13. ТЕХНОЛОГИЯ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ
- ▣ 14. ДЕМОНТАЖ И СНОС ЗДАНИЙ
- ▣ 15. СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДОВ
- ▣ 16. КАРКАС НАДСТРОЙКИ
- ▣ 17. ФАСАДНЫЕ КОНСТРУКТИВЫ

## ЧАСТЬ 6

- ▣ 18. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОКОННЫХ СИСТЕМ
- ▣ 19. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЙ ДЕМОНСТРАЦИОННОЙ ЗОНЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

# **РУКОВОДСТВО ПО ПРОВЕДЕНИЮ МОДЕРНИЗАЦИИ И РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ПРОВЕДЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

## **ЧАСТЬ 7**

- ▣ **20. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ**
- ▣ **21. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
- ▣ **22. СОСТАВ И ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ**
- ▣ **23. ВЫВОД ЖИЛЬЯ ИЗ ЖИЛОГО В НЕЖИЛОЕ И ИЗ НЕЖИЛОГО В ЖИЛОЕ**
- ▣ **24. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ Ф1, Ф2, Ф3, Ф4 по СНиП 21-01**
- ▣ **25. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**
- ▣ **26. АВТОРСКИЙ НАДЗОР**
- ▣ **27. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНЫХ УСЛОВИЙ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ**
- ▣ **28. ЭЛЕКТРОБЕЗОПАСНОСТЬ**
- ▣ **29. КОНЦЕПТЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ, НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**
- ▣ **30. СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКОЛОГИЯ**
- ▣ **31. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

# МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОРЯДКА ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ИЛИ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ В ЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ

## ***Таблица № 1***

Определение фактического морального износа МКД

## ***Таблица № 2***

Состояние придомовой территории МКД

## ***Таблица № 3***

Состояние фундамента МКД

## ***Таблица № 4***

Состояние фасада МКД

## ***Таблица № 5***

Состояние кровли и покрытия здания МКД

## ***Таблица № 6***

Состояние систем водоснабжения и канализации МКД

## ***Таблица № 7***

Состояние системы отопления и вентиляции МКД

## ***Таблица № 8***

Системы электроснабжения и освещения МКД

# Региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

- ▣ **ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОГРАММЫ**
- ▣ **НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА**
- ▣ **ХАРАКТЕРИСТИКИ СУБЪЕКТОВ ПРОГРАММЫ**
- ▣ **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ**
- ▣ **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И МЕРОПРИЯТИЯ ПРОГРАММЫ**
- ▣ **ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ В ЖИЛОМ СЕКТОРЕ**
- ▣ **СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА И РЕКОМЕНДАЦИИ СРО**
- ▣ **СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ**
- ▣ **ОЦЕНКА И РЕЙТИНГОВАНИЕ**
- ▣ **ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИ УПРАВЛЕНИИ, ОБСЛУЖИВАНИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД**
- ▣ **СОВЕТ ДОМА**
- ▣ **ОБСЛЕДОВАНИЕ МКД И ЕГО ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ, ОБСЛУЖИВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ**
- ▣ **ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ, ОБСЛУЖИВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ**
- ▣ **ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАНА РАБОТ НА МКД**

# Региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

- **ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ**
- **ПРИЁМКА РАБОТ СОБСТВЕННИКАМИ**
- **СТОИМОСТЬ РАБОТ И СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА**
- **ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ С АДМИНИСТРАЦИЯМИ И РСО**
- **ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ УДОВЛЕТВОРЁННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ**
- **КОНКУРЕНЦИЯ И ДЕМПИНГ**
- **ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОГРАММЫ**
- **КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА И СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ**
- **ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С НАУЧНЫМИ И ЭКСПЕРТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ**
- **СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ, КОНТРОЛЯ И МОНИТОРИНГА ПРОГРАММЫ**
- **ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ**
- **ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ**
- **СТАТУС ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА**

## График реконструкции объекта

- 1 Определение муниципального образования (МО) и проведение переговоров.
- 2 Подготовка документов для презентации
- 3 Определение от МО ответственного за Санацию жилого фонда
- 4 Определение группы домов (2-5) для проведения Санации с максимальной доли муниципальной собственности.
- 5 Предварительный экономический анализ реализации проекта
- 6 Подготовка и проведение общего собрания собственников с получением разрешения собственников, либо 2/3 голосов:
  - "за проведение капитального ремонта и реконструкцию";
  - выбор инвестора-застройщика.
- 7 Определение сроков осуществления проекта.
- 8 Согласование и заключение 3-х стороннего договора с МО и собственниками.
- 9 Обеспечение процедур инвентаризации общего имущества
- 10 Оценка измен размеров общ имущества при реконструкции здания
- 11 Анализ легитимности правоустанавливающих документов (бюллетеней, Протокола собраний, инвестиционные договора),
- 12 Получение Технического паспорта здания
- 13 Инвентарные планы здания и окружающей застройки с печатью ПИБа
- 14 Техническое обследование здания
- 15 Получение Градостроительного плана
- 16 Топографическая съемка (подземныйи наземный)
- 17 Геологические изыскания

# График реконструкции объекта

- 18 Инженерно- экологические изыскания, заключения
- 19 Исходные данные и треб по инженерно-техническим мероприятиям ГОЧС
- 20 Получение новых тех.условий
- 21 Разрешительное письмо Администрации
- 22 Формирование пула участников проекта (суб.продрядные организации) и риелтора
- 23 Формирование рабочей группы и комиссии по проекту
- 24 Составление планов и проведение заседаний рабочей группы
- 25 Выбор страховой компании и страхование гражданской ответственности за строительство и ущерба за жилье с собственниками квартир
- 26 Обеспечение безопасности объекта 27 Авторский надзор
- **Итого: Проектные материалы и согласования**
- 1 Инвестиционный - проект
- 2 Концепция технического решения
- 3 Утверждение концепции
- 4 Выполнение АПР - архитектурно-планировочного решения
- 5 Ориентировочная квартирография - прикидка планов
- 6 Объем, фасады, разрезы
- 7 Предварительный расчет инсоляции и освещенности
- 8 Расчет новых инженерных нагрузок для получения технических условий
- 9 подача заявок и получение технических условий на инженерное обеспечение
- 10 Согласование АПР у районного архитектора
- 11 Согласование АПР у Гл архитектора
- 12 Проект существующих сетей в доме

## График реконструкции объекта

- 13 Проект реконструкции сетей в доме
- 14 Проект реконструкции здания - стадия ПД
- 15 Пояснительная записка
- 16 Архитектурные решения
- 17 Схема планировочной организации земельного участка
- 18 Конструктивные и объемно-планировочные решения
- 19 Система электроснабжения
- 20 Система водоснабжения
- 21 Система водоотведения
- 22 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
- 23 Сети связи
- 24 Система газоснабжения
- 25 Технологические решения (в производственном здании)
- 26 ПОС - проект организации строительства
- 27 Перечень мероприятий по охране окружающей среды
- 28 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
- 29 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
- 30 Согласования МВК (при необходимости)
- 31 МВК (при необходимости)
- 32 Экспертиза проекта

# График реконструкции объекта

- 1 Рыночная оценка (ГУИОН)
- 2 Получение разрешения на реконструкция после МК, Экспертизы
- 3 Подготовительные работы на объекте
- 4 Проведение мероприятий по усилению фундаментов (оснований), конструкций здания
- 5 Строительно-монтажные работы по устройству мансарды
- 6 Внутренние инженерные системы
- 7 Фасадные работы
- 8 Ремонт помещений общего пользования, лестничных клеток, подъездов
- 9 Наружные инженерные сети
- 10 Благоустройство
- 11 Промежуточная сдача надстроенных этажей.
- 12 Уборка территории, вывоз мусора
- 13 Получение паспортов фасадов здания на окраску
- 14 Технадзор
- 15 Авторский надзор
- 16 Обмеры ПИБа, подготовка техпаспорта
- 17 Приемка объекта комиссией
- 18 Ввод в эксплуатацию
- 19 Регистрация собственности (ФРС)
- 20 Продажи

# Программа проведения

## ПРОГРАММА ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ



# Система финансирования

## СИСТЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОГРАММЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ



# Пилотные проекты

- **г. Санкт-Петербург,  
Калининский район;**
- **Ленинградская область:**
  - ▣ **Всеволожский район;**
  - ▣ **Гатчинский район;**
  - ▣ **Ломоносовский район;**
  - ▣ **Приозерский район.**



# Контактная информация:

## *Национальный фонд развития ЖКХ*

Адрес офиса: 193318, Россия, г.Санкт-Петербург,  
ул. Пятилеток., дом 2, помещение 13-Н

ИНН 7806290509 КПП 780601001 ОГРН – 1127800010953

Расчетный счет : № 40703810255410000187  
«СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»  
К/сч. 30101810500000000653

E-mail: **FONDGKX@MAIL.RU**

Сайт: [www.fond-krmkd.ru](http://www.fond-krmkd.ru)

Телефон: (812) 964 7911