

## **ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.**

### **Комментарий к [Указу](#) Президента Республики Беларусь от 04.09.2019 № 327**

С 8 декабря 2019 г. вступил в силу комментируемый [Указ](#) (далее - Указ № 327), цель которого - снижение теплопотребления многоквартирных жилых домов и создание условий для участия граждан и юридических лиц в реализации энергоэффективных мероприятий в жилищном фонде.

Действие [Указа](#) № 327 распространяется на проведение энергоэффективных мероприятий с привлечением средств бюджета, средств на капитальный ремонт, средств, поступающих в счет возмещения затрат на специальные счета, открытые в порядке, предусмотренном [подп.1.4](#) п.1 Указа № 327, а также средств из иных источников. На случаи осуществления энергоэффективных мероприятий полностью **за счет средств собственников или товариществ собственников (далее - ТС), ЖСПК без привлечения вышеуказанных средств действие [Указа](#) № 327 не распространяется ([подп.1.7](#) п.1 Указа № 327).**

С 8 декабря 2019 г. также вступило в силу [постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь от 05.12.2019 № 839 (принятое в рамках реализации [Указа](#) № 327), которым утверждены:

- [Положение](#) о порядке проведения энергоэффективных мероприятий, возмещения затрат на их реализацию (далее - Положение № 839);
- типовая [форма](#) договора о реализации энергоэффективных мероприятий в многоквартирном жилом доме.

### **Порядок принятия решений о проведении энергоэффективных мероприятий**

[Указ](#) № 327 предусматривает особый, отличный от правил, установленных Жилищным [кодексом](#) Республики Беларусь (далее - ЖК), порядок принятия общим собранием участников совместного домовладения (далее - СД), членов ТС, организации застройщиков (ЖСПК) решений о проведении энергоэффективных мероприятий.

Так, инициаторами проведения общего собрания по вопросу реализации энергоэффективных мероприятий могут выступать:

- собственники, обладающие не менее чем 1/4 голосов от их общего количества;
- местный исполнительный и распорядительный орган;
- уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения;
- правление ТС, ЖСПК ([часть третья](#) подп.1.1 п.1 Указа № 327).

При этом определен порядок планирования энергоэффективных мероприятий на основании перспективных программ и текущих графиков реализации энергоэффективных мероприятий, утверждаемых местными исполнительными и распорядительными органами ([п.3](#) Положения № 839). Решение о проведении энергоэффективных мероприятий может быть принято и на стадии проведения капитального ремонта. Жилые дома, содержащиеся в перспективных программах капитального ремонта, включаются в текущие графики реализации энергоэффективных мероприятий в первоочередном порядке ([часть вторая](#) п.6 Положения № 839).

Процедура проведения общего собрания зависит от способа управления общим имуществом (СД, ТС или ЖСПК) и выбранной формы проведения собрания (очная, заочная в форме письменного опроса).

Решение о проведении энергоэффективных мероприятий считается принятым, если на общем собрании СД, ТС или ЖСПК за его принятие проголосовали собственники жилых и (или) нежилых помещений, члены ЖСПК, обладающие более чем 2/3 голосов от их общего количества ([часть вторая](#) подп.1.1 п.1 Указа № 327).

Исходя из буквального содержания данной нормы, в ходе общего собрания решение о проведении энергоэффективных мероприятий должно приниматься более чем 2/3 голосов от общего количества собственников помещений. При этом учитываются голоса собственников, присутствующих на общем собрании и проголосовавших, а также не присутствующих на собрании, но проголосовавших досрочно путем подачи заявления (порядок подачи заявления регламентирован [частью второй](#) п.3 ст.159 ЖК). Решение должно быть оформлено в протоколе общего собрания.



#### *Справочно*

Если в доме имеются жилые помещения государственного жилищного фонда, то членом организации собственников в данном случае является государство в лице соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа (коммунальная собственность) или организации республиканской формы собственности, в ведении которых находятся такие жилые помещения (республиканская собственность).

В данном случае государство в лице уполномоченных органов (организаций) вправе выразить свое мнение в письменном заявлении в порядке, предусмотренном в [ст.159](#) ЖК (путем подачи заявления), или принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Республики Беларусь (далее - ГК), выданной, например, нанимателю жилого помещения государственного жилищного фонда, проживающему в этом доме.

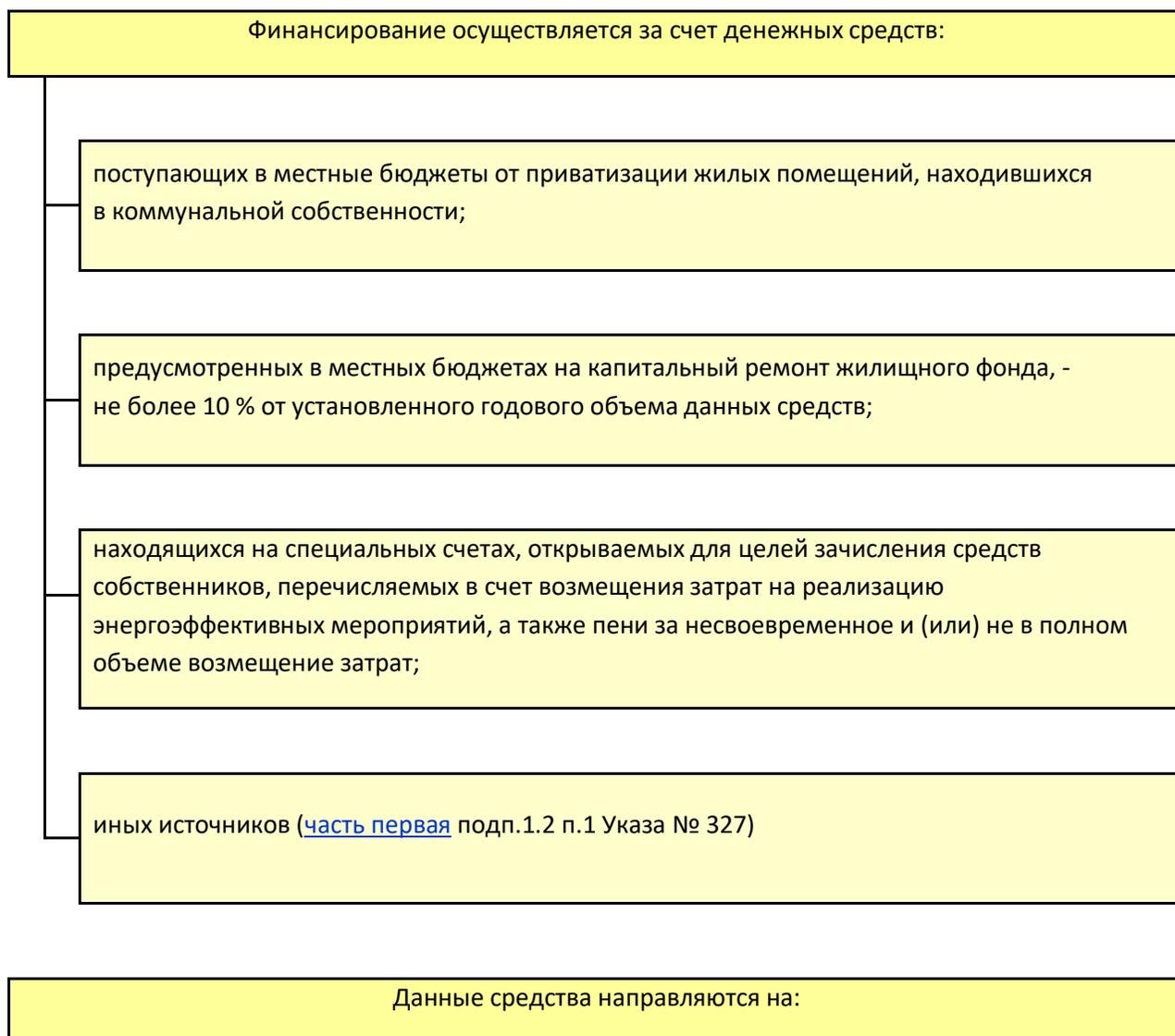
Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для исполнения всеми собственниками и для принятия местным

исполнительным и распорядительным органом решения о реализации энергоэффективных мероприятий ([часть четвертая](#) подп.1.1 п.1 Указа № 327).

В решении о реализации энергоэффективных мероприятий должна содержаться информация о (об):

- объекте реализации энергоэффективных мероприятий, в том числе адресе многоквартирного жилого дома;
- предварительной стоимости реализации энергоэффективных мероприятий на 1 м<sup>2</sup> площади жилых и нежилых помещений;
- порядке финансирования энергоэффективных мероприятий и возмещении затрат на их реализацию ([часть вторая](#) п.7 Положения № 839).

### Финансирование энергоэффективных мероприятий



разработку предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации, проведение государственной экспертизы проектной документации, ведение авторского и технического надзора, выполнение изыскательских работ, обследование энергетического состояния многоквартирного жилого дома;

приобретение материалов и инженерного оборудования, выполнение работ, входящих в перечень энергоэффективных мероприятий согласно [приложению 1](#) к Положению № 839 ([п.11](#) Положения № 839)

При этом, если энергоэффективные мероприятия проводятся одновременно с капитальным ремонтом жилого дома, **финансирование осуществляется с разделением сметной части на работы, выполняемые в рамках капитального ремонта, и работы, выполняемые в рамках реализации энергоэффективных мероприятий.**

#### **Возмещение собственниками жилья затрат на проведение энергоэффективных мероприятий**

##### Возмещения затрат:

собственники помещений, члены организации застройщиков (далее - собственники) возмещают приходящийся на занимаемые жилые помещения размер затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий в виде ежемесячной платы равными долями с учетом установленных сроков рассрочки;

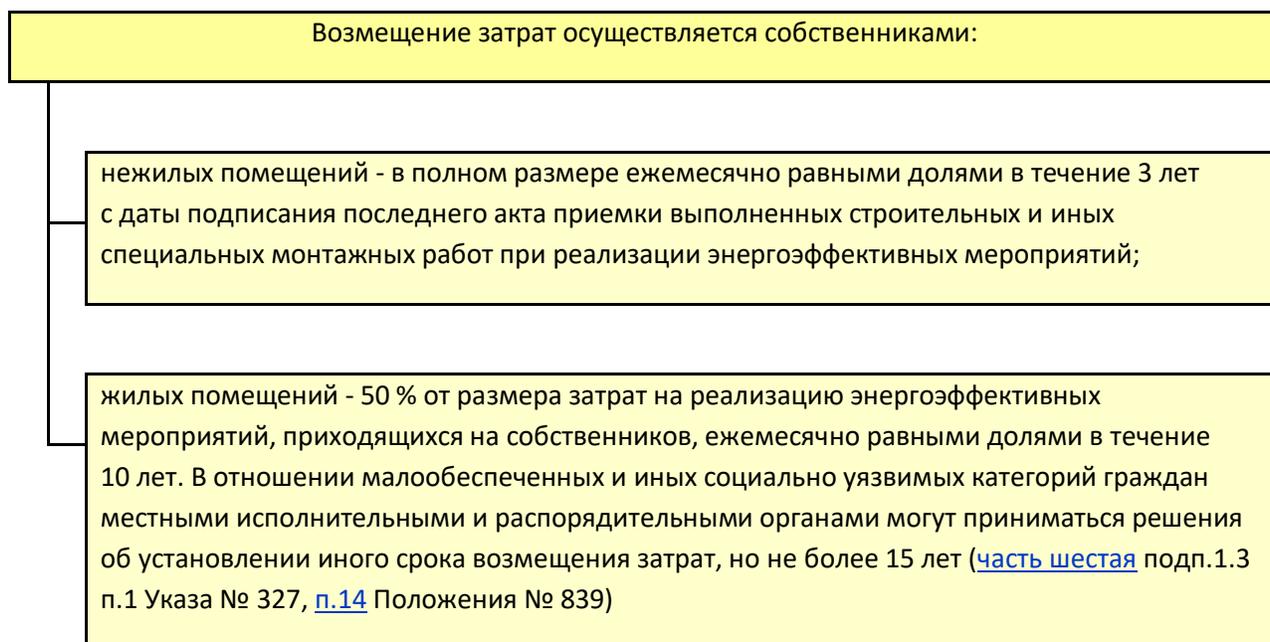
наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в силу положений, предусмотренных [частью третьей](#) подп.1.2 п.1 Указа № 327, затраты на реализацию энергоэффективных мероприятий не возмещают;

наниматели жилых помещений частного жилищного фонда затраты на реализацию энергоэффективных мероприятий не возмещают, если иное не определено договором найма

На основании решения о реализации энергоэффективных мероприятий собственникам предлагается заключить договоры о реализации энергоэффективных мероприятий с указанием в них предварительных размеров возмещения затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий ([п.8](#) Положения № 839).

С учетом того что решение общего собрания о реализации энергоэффективных мероприятий является обязательным для исполнения всеми собственниками ([часть вторая](#) п.1.1 п.1 Указа № 327), **отказ от заключения договора не освобождает собственников от возмещения затрат** ([часть третья](#) подп.1.3 п.1 Указа № 327).

Размер затрат, приходящихся на собственника, определяется пропорционально доле общей площади принадлежащих ему жилых и (или) нежилых помещений в общей площади жилых и (или) нежилых помещений многоквартирного жилого дома.



При этом [Указ](#) № 327 предусматривает возможность рассрочки как в отношении граждан - физических лиц, так и в отношении юридических лиц. Однако в отношении юридических лиц может быть применен только общий подход, без установления дополнительной рассрочки.

Критерии отнесения граждан к категории малообеспеченных и иных социально уязвимых групп, порядок принятия местными исполнительными и распорядительными органами решений об установлении для таких категорий граждан иного срока возмещения затрат определены в [главе 5](#) Положения № 839.

Категории собственников	3 года	0 лет	Иной срок	Примечание
Собственники жилых помещений, не относящиеся к малообеспеченным и социально уязвимым категориям граждан		X		50 % затрат. Срок установлен законодательством
Собственники нежилых помещений	X			100 % затрат. Срок установлен законодательством
Собственники помещения - после перевода жилого помещения в нежилое	X			100 % затрат. Срок установлен законодательством
Малообеспеченные граждане* (срок возмещения затрат определяется в зависимости от доходов)			От 10 до 15 лет	50 % затрат. Срок устанавливается индивидуально на основании решения местного исполкома
Социально уязвимая категория граждан (срок возмещения затрат определяется независимо от дохода): инвалиды и неработающие пенсионеры, достигшие общеустановленного пенсионного возраста, проживающие одни либо только с инвалидами или неработающими пенсионерами, достигшими общеустановленного пенсионного возраста; многодетные семьи; семьи, воспитывающие ребенка-инвалида в возрасте до 18 лет; семьи, в которых оба или один из родителей являются инвалидами I или II группы			От 10 до 15 лет	50 % затрат. Срок устанавливается индивидуально на основании решения местного исполкома

\* К малообеспеченным относятся собственники, у которых среднедушевой доход не превышает величину бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения на дату обращения.

Возмещение затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий осуществляется ежемесячно **не позднее 25-го числа** начиная с месяца, следующего за месяцем подписания последнего акта приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ при реализации энергоэффективных мероприятий, путем перечисления средств на специальные счета, открытые (открываемые) облисполкомами, Минским горисполкомом ([часть первая](#) п.15 Положения № 839).



### ***Обратите внимание!***

Затраты, приходящиеся на жилые и нежилые помещения, находящиеся в республиканской или коммунальной собственности, не возмещаются ([часть третья](#) подп.1.2 п.1 Указа № 327). Иначе говоря, доля затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий, приходящаяся на жилые помещения государственного жилищного фонда, оплачивается за счет средств, указанных в [части первой](#) подп.1.2 п.1 Указа № 327, и возмещению из бюджета не подлежит. Наниматели, проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда, расположенных в жилых домах, в которых осуществляются энергоэффективные мероприятия, обязанности по возмещению затрат не несут.

[Указ](#) № 327 и [Положение](#) № 839 непосредственно не регулируют порядок начисления платы в счет возмещения затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий. Однако представляется логичным, что такие начисления будут осуществляться по аналогии с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги в рамках одного счета-извещения. Такой подход оправдан с учетом того, что начисления будут производить организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, которые также будут учитывать размер возмещения затрат при расчете безналичных жилищных субсидий ([часть двенадцатая](#) подп.1.3 п.1 Указа № 327), следовательно, **расчет будет производиться посредством АИС «Расчет-ЖКУ».**

Исходя из того, что итоговая сумма платы за жилищно-коммунальные услуги с добавлением платы за возмещение затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий возрастет, у собственников жилых помещений (плательщиков) может возникнуть право на получение безналичной жилищной субсидии, предусмотренной [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 29.08.2016 № 322 «О предоставлении безналичных жилищных субсидий».

Собственники вправе исполнить обязательства по возмещению затрат **досрочно** ([часть восьмая](#) подп.1.3 п.1 Указа № 327).

При этом в случае перехода права собственности на жилые и (или) нежилые помещения (доли в жилых и (или) нежилых помещениях) обязательства по

возмещению затрат исполняются досрочно или **переходят к новому собственнику с его согласия.**



### **Пример 1**

Собственник жилого помещения, не относящийся к малообеспеченным и социально уязвимым категориям граждан, 5 лет оплачивал затраты на реализацию энергоэффективных мероприятий, затем принял решение продать жилое помещение.

По соглашению сторон стороны договора купли-продажи могут предусмотреть, что обязанность по возмещению затрат переходит на покупателя.

Если согласия покупателя нет, обязанность по возмещению затрат остается у продавца, при этом он должен исполнить данную обязанность досрочно, до регистрации перехода прав на жилое помещение к покупателю.

Следует отметить, что, поскольку такое ограничение (обременение) в отношении жилого помещения регистрации не подлежит, новый собственник беспрепятственно сможет зарегистрировать переход прав на это жилое помещение и при отсутствии согласия на дальнейшее возмещение затрат. Однако в том случае, если переход права на жилое помещение произойдет и бывший собственник перестанет вносить плату в счет возмещения затрат, с бывшего собственника в беспорядке будет взыскана образовавшаяся задолженность, а также средства в счет возмещения затрат с учетом досрочного погашения за 5 лет. При этом подлежит начислению пеня в соответствии с [частью девятой](#) подп.1.3 п.1 Указа № 327: собственники, несвоевременно и (или) не в полном объеме возмещающие затраты, уплачивают **пени в размере 0,3 %** от не уплаченной в установленный срок суммы затрат за каждый день просрочки.

Задолженность по возмещению затрат и пеням взыскивается в беспорядке на основании исполнительной надписи нотариуса.



### **Пример 2**

Собственник жилого помещения, обязанный возмещать затраты на реализацию энергоэффективных мероприятий, умер.

По общему правилу, установленному [ст.1086](#) ГК, каждый из наследников, принявших наследство, отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Аналогичный порядок погашения задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением

предусматривается [п.13](#) Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 № 571.

Следовательно, обязанность по возмещению затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий переходит к наследникам умершего собственника жилого помещения.

### **Функционирование специальных счетов для аккумулирования средств на проведение энергоэффективных мероприятий**

Средства собственников, перечисляемые в счет возмещения затрат, а также пени за несвоевременное и (или) не в полном объеме возмещение затрат зачисляются на открытые (открываемые) облисполкомами и Минским горисполкомом специальные счета в белорусских рублях.

Данные средства имеют целевое назначение и направляются на финансирование энергоэффективных мероприятий, возврат средств из источников финансирования, привлеченных для реализации энергоэффективных мероприятий на возвратной основе, а также оплату услуг банка, предусмотренных законодательством.

Специальные счета открываются в порядке, установленном законодательством, путем заключения договора специального счета, определяющего режим его функционирования (части [первая - третья](#) подп.1.4 п.1 Указа № 327).



#### ***Справочно***

Специальный счет открывается на основании договора специального счета со специальным режимом функционирования ([ст.207<sup>1</sup>](#) Банковского кодекса Республики Беларусь).

По аналогии со средствами на капитальный ремонт ([п.5](#) ст.31 ЖК) обращение взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные средства, размещенные на специальном счете, не производится, арест на указанные денежные средства не налагается, приостановление операций по специальному счету не осуществляется.

Бесспорный порядок списания и арест в отношении указанных средств не применяются в случаях:

- обращения взыскания на денежные средства, находящиеся на специальном счете, производимого на основании исполнительного документа, вид взыскания по которому соответствует целевому назначению специального счета;

- предусмотренных законодательством в сфере предотвращения легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения ([часть пятая](#) подп.1.4 п.1 Указа № 327).

За неправомерное обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на специальном счете, приостановление операций по указанному специальному счету, наложение ареста на находящиеся на нем денежные средства [Указом](#) № 327 предусматривается ответственность уполномоченных органов (должностных лиц), которые осуществили взыскание, приостановление операций, наложение ареста.

При этом за целевое использование денежных средств, зачисленных на специальные счета, персональная ответственность возложена на руководителей облисполкомов и Минского горисполкома ([п.4](#) Указа № 327).

**01.04.2020**

***Наталья Кухарчик, юрист***