

Главная задача при модернизации жилых зданий – квалифицированная поддержка для ОСЖ

Большинство жилых зданий в Казахстане и Узбекистане — это промышленные панельные конструкции и другие многоквартирные дома. Внешний вид сформирован архитектурными предписаниями и стандартами советской эпохи и встречается в аналогичном техническом исполнении и широко распространен во всех странах постсоветского региона, как на юге на Черном море, так и на севере в странах Балтии, к востоку от Одера, а также на Кавказе.

Эти здания строились в первую очередь для быстрого удовлетворения большого спроса на современное жилье. При этом не было уделено никакого внимания энергетическим стандартам. Тем более, что во время строительства вопрос энергоэффективности и защиты климата в строительном секторе еще не имел такого значения как сегодня.

Большинство зданий, о которых идет речь, срочно нуждаются в санации и срок их эксплуатации уже значительно превышен. Кроме того, существуют большие потери энергии и тепла, которые значительно снижают качество жизни и быта жильцов, в том числе и в финансовом плане.

Помимо структурно-технических проблем, существует еще одна: в 1990-х годах в большинстве стран постсоветского пространства квартиры в домах были приватизированы и, как правило, передавались жильцам в собственность. То, что в те времена делало людей гордыми собственниками, сегодня стало для многих тяжким бременем, ведь очень немногие жильцы могут позволить себе срочно необходимую модернизацию. Несмотря на то, что в домах были созданы ОСЖ, многие из них все еще недостаточно организованы. В первую очередь недостаточно финансов, поскольку отсутствуют резервы и проверенные на практике процессы принятия решений для инициирования мероприятий по модернизации. Вместо этого собственники вновь и вновь осуществляли индивидуальные мероприятия в рамках своей квартиры: заменяли окна, утепляли часть фасада или застекляли и утепляли балконы, чтобы получить дополнительную жилую площадь. Это привело к тому, что во многих случаях внешний вид жилых зданий напоминает лоскутные одеяла. Но все эти разрозненные мероприятия не улучшают существенно качество домов, так как дом не рассматривается собственниками как целостная система. Напротив, при проведении комплексной санации здания в будущем придется демонтировать отдельные мероприятия, как например, удаление отдельных изоляционных материалов, прежде чем можно будет монтировать новую изоляцию на все здание, что означает дополнительные финансовые затраты.

Кратко- и среднесрочная модернизация жилых зданий в регионе неизбежна. Не только по причинам защиты климата и декарбонизации, на которую у мирового сообщества осталось всего несколько лет, чтобы смягчить надвигающуюся климатическую катастрофу; состояние

¹ ОСЖ – Объединение собственников жилья (в Казахстане – КСК/ОСИ (Кооператив собственников квартир/Объединение собственников имущества); в Узбекистане – ТСЖ (Товарищество собственников жилья)).

строительных конструкций в некоторых случаях настолько плохое, что представляет реальную угрозу для жильцов.

Что необходимо сделать, чтобы начать широкомасштабную модернизацию жилых зданий на постсоветском пространстве, в Казахстане и Узбекистане, как можно быстрее?

Эта задача должна решаться на нескольких уровнях и, по возможности, одновременно.

Прежде всего, объединения собственников жилья должны получить поддержку в самоорганизации, в назначении опытных управляющих и в принятии информированных и структурированных решений. Формирование и управление собственными финансовыми резервами, а также получение кредитов для ОСЖ являются важными аспектами для того, чтобы иметь возможность осуществлять модернизацию в принципе. Обучающие тренинги и семинары, как и специально созданные для собственников и ОСЖ сервисные и контактные пункты, могут этому способствовать. Благодаря проектной и консультационной работе появляется возможность более осознанного понимания проблем и методов их решения для жильцов.

Цель модернизации и декарбонизации приватизированных многоквартирных домов в регионе должна заключаться в укреплении дееспособности ОСЖ, а значит, и эффективности их решений. В большинстве стран региона, безусловно, есть примеры, когда самоуправление собственников работает хорошо. Однако их меньшинство; для большинства лучшим решением является профессиональное управление квартирами и зданиями. Хорошо организованное и профессионально управляемое ОСЖ в состоянии лучше оценивать качество эксплуатации и содержания здания, выбирать и нанимать квалифицированных сотрудников для управления, а также и других поставщиков услуг.

Однако это предполагает, что рынок управления жильем существует или развивается, что происходит очень медленно в большинстве постсоветских стран. Как только возникает конкуренция, поставщики услуг начинают делать свой сервис привлекательным и ориентированным на клиента. Таким образом, впервые собственникам квартир предоставляется выбор, и они могут своими решениями влиять на качество предложений на рынке. Этот процесс находится в развитии. На рынке управления и обслуживания жилой недвижимости пока мало услуг.

В настоящее время ни самоуправляемые, ни профессионально управляемые ОСЖ не обладают знаниями и опытом для выполнения сложных проектов по энергетической модернизации своих зданий. С точки зрения получения долговременного устойчивого эффекта от энергетической санации зданий решающее значение имеет, какой квалификацией и опытом обладают поставщики услуг по управлению жильем и зданиями. Не обязательно, чтобы они имели инженерное образование или были строительными физиками. Навыки и знания, позволяющие управляющему оценить технические предложения по структурным изменениям, капитальному ремонту или модернизации и на их основе дать рекомендации и оказать поддержку ОСЖ, уже являются большим преимуществом и могут значительно повысить качество и устойчивость санации.

В то же время ОСЖ зависят от экспертизы и консультаций, которые необходимы управляющим. Ведь как правило они не имеют технической подготовки для детального изучения предложений и экспертизы.

В ходе проектной деятельности с 2001 года Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Германия – партнер проекта PROMHOUSE, выявила необходимость целевого обучения управляющих зданиями и ОСЖ. ИВО разработала соответствующую концепцию повышения квалификации - «менеджер по модернизации жилых домов» (ММЖД). Управляющие научатся рассматривать проблемы и этапы проведения санации в целом и учитывать их в ходе реализации санации.

Не только экономические аспекты играют роль при планировании и реализации работ по модернизации, но также и цели энергоэффективности и энергосбережения, координация строительных мероприятий между собой и выбор подходящих технологий. Различные специализированные модули обеспечивают всестороннее рассмотрение темы и учет всех важных точек зрения, включая: управление жильем, техническая реализация энергоэффективной модернизации зданий, коммуникации, энергоаудиты, управление строительством и санацией, включая контроль качества и финансирование.

Кроме того, следует обратить еще больше внимания на то, чтобы как можно больше заинтересованных сторон, в первую очередь самих собственников, участвовали в процессах принятия и реализации решений. Тем самым одним из важнейших аспектов работы ММЖД являются коммуникативные навыки и компетенции.

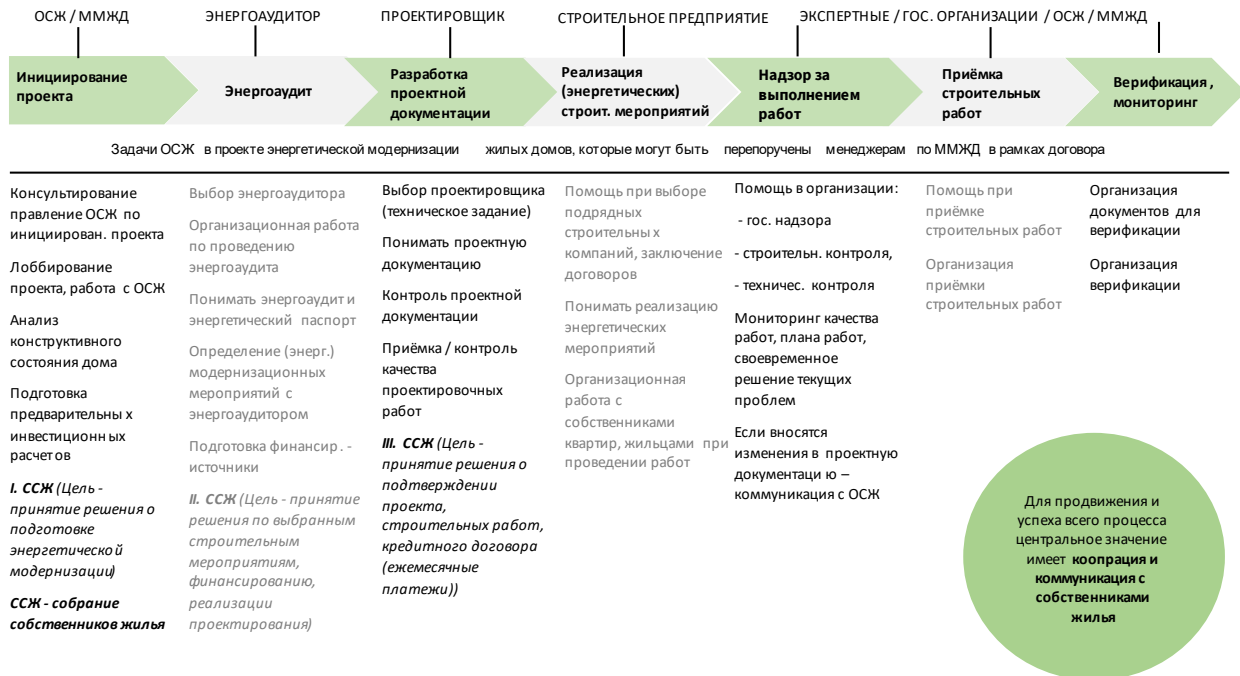
Учебные курсы доступны не только для управляющих недвижимостью, но и для других лиц, принимающих решения в процессе модернизации, таких как коммунальные администрации, поставщики услуг по проведению санации и застройщики, энергоаудиторы и проектировщики. Они имеют предпосылки для получения квалификации ММЖД и смогут после обучения оказывать ОСЖ услугу по проведению комплексной энергетической модернизации жилых домов.



Изображение 1: Участники процесса санации. ММЖД как ключевая фигура.
Источник: dena/ИВО 2021

С внедрением, созданием и распространением в регионе ММЖД в будущем можно будет все больше гарантировать, что модернизация пройдет спланированно, технически качественно и, в то же время, с акцентом на повышение энергоэффективности и снижение выбросов CO₂. Чем больше участников получают знания в сферах строительства и санации и объединятся в сетевые структуры, тем прочнее укоренится целостный и системный подход к проектам модернизации жилых зданий.

ММЖД может компетентно и доступно объяснить жильцам, какие мероприятия должны быть реализованы, как и в какой последовательности, какие выгоды получают при этом жильцы. Если собственники информированы всесторонне и своевременно, а сотрудничество между ними и управляющим, а также подготовка собраний организованы хорошо, решения на собраниях собственников могут приниматься быстро и без проблем.



Изображение 2: Основные этапы и участники организации и проведения энергетической модернизации. Источник: dena/ИВО 2021

Также представляется целесообразным предложить обучение по управлению модернизацией жилья для финансовых учреждений. Таким образом, могут быть созданы стимулы и подходы для предоставления дополнительных, целевых финансовых услуг, финансовых продуктов и кредитов со стороны (частных) банков. Кроме того, это повышает осведомленность и глубину знаний тех, кто в итоге принимает решения по частным заявкам на получение кредитов или грантов на проведение санации.

Это связано с тем, что наличие квалифицированных поставщиков услуг неразделимо с наличием подходящих вариантов финансирования. Некоторые страны, например, Литва, уже разработали и внедрили программы государственного субсидирования энергоэффективной модернизации зданий несколько лет назад. В Украине государственный Фонд энергоэффективности, который финансируется из средств Германии, Европейского Союза и Украины, первоначально предоставил объединениям собственников инструмент, с помощью которого они могли финансировать мероприятия по модернизации. Однако в обеих странах спрос и привлечение субсидий и кредитов происходили медленно. В очередной раз стало ясно, что необходимы обученные посредники, которые знают условия и возможности финансовой структуры и могут консультировать собственников и ОСЖ.

Менеджеры по модернизации жилых домов, которые, с одной стороны, знают условия программ субсидирования, а с другой, могут обеспечить экспертную поддержку процесса

энергетической модернизации, позволяют собственникам и ОСЖ эффективно использовать субсидии и целевые кредиты и, в конечном счете, добиться крайне необходимого увеличения темпов санации по стране в целом.

Не в последнюю очередь целевые правовые рамочные условия создают значительные стимулы для проведения модернизации в соответствии с высокими техническими и энергетическими стандартами. **Введение классов энергоэффективности, сертификатов энергоэффективности** и тому подобное способствует переосмыслению и повышению осведомленности всех заинтересованных сторон. Они также **являются важной основой и ориентиром для ориентации программ финансирования и других финансовых продуктов.**

Гармоничное сочетание законодательной базы, возможностей для обучения и консультирования и финансовых предложений является ключом к энергоэффективной и климатически благоприятной модернизации зданий, как на постсоветском пространстве, так и в других странах. Все направления действий должны координироваться и развиваться одновременно. **Менеджер по модернизации жилых домов объединяет все эти сферы на уровне реализации**, а именно на уровне собственников квартир. Актуальность этой роли и функции для растущей декарбонизации национального жилищного фонда и достижения глобальных целей в области климата и энергоэффективности трудно переоценить.