# ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ: ИХ ОПЫТ (/POLEZNYE-SOVETY/4062-ENERGETICHESKAYA-MODERNIZATSIYA-MNOGOKVARTIRNYKH-ZHILYKH-DOMOV-IKH-OPYT)

В Латвии сегодня около 40 тысяч многоквартирных домов. По данным Министерства экономики (из публичного доступа в сети интернет), с 2009 года, когда началась поддержка энергетической модернизации жилых домов, было отремонтировано 1369 зданий. То есть около 3,5% от всех многоквартирных домов страны почти за 15 лет.

При этом, по данным Центрального Статистического Управления (ЦСУ), большинство домов построено в 60–70-е годы. Одна треть зданий (32,6%) возведены до 1961 года, а еще почти две трети (59,1%) — в период с 1961 по 2000 год. Большинству из них необходим капитальный ремонт. Например, по информации главного архитектора Риги Гвидо ПРИНЦИСА, большинство жителей Риги живут в домах, которые не ремонтировались 30, 40 и более лет. Поэтому энергетическая модернизация, как правило, комплексная, то есть одновременно проводится и капитальный ремонт здания, и его энергетическая модернизация.

Из-за стареющего жилого фонда большинство зданий в Латвии получают энергетические сертификаты низших категорий E и F. В таких домах высокие теплопотери — по сути, жители «отапливают улицу». Например, за 2022 год всего пять домов в Латвии получили наивысший сертификат энергоэффективности. Поэтому необходимость в энергетической модернизации жилого фонда сомнений не вызывает. Но — он весь частный (многоквартирные дома являются кондоминиумами, т. е. принадлежат сообществам собственников квартир). Следовательно, требуется коллегиальное решение собственников о финансировании реновации (комплексной модернизации) дома. И не только это.

Совладельцам дома необходимо следить за платежной дисциплиной. Чтобы получить кредит на модернизацию, очень важно, чтобы в доме оплачивали счета. Если много собственников квартир не платят за коммунальные услуги, то тогда банк не одобрит кредит. Например, Swedbank смотрит на то, чтобы в доме было не менее 95% вовремя оплаченных коммунальных счетов (за последние 12 месяцев).

Очень важно, чтобы у дома были свои накопления. Они понадобятся, чтобы оплатить первоначальные расходы (стоимость энергоаудита, стоимость разработки проекта модернизации, плата за управление проектом). А также — чтобы предоставить банку обеспечение по кредиту. И SEB Bank, и Swedbank (основные банки, финансирующие модернизацию жилых домов) при заключении кредитного договора просят депозит в размере 2 (двух) суммарных платежей по кредиту. Собственные накопления также помогают, когда из-за повышения стоимости строительных материалов увеличивается сумма в смете расходов, ведь программа Altum (программа поддержи строительства и реконструкции жилья — прим. ред.) не предусматривает возможности покрытия роста расходов — тогда «дом» покрывает разницу из собственных средств.

Надо быть готовыми к неудобствам и тратить свое время. Для того чтобы начать энергетическую модернизацию, необходимо заручиться согласием 50% +1 голос собственников квартир. А банки требуют согласия уже 75% собственников, прежде чем выдать кредит. Активистам модернизации приходится работать

индивидуально с каждым владельцем, лицом к лицу. Объяснять важность проекта, выгоды в целом и по отдельности. Пенсионеры, как правило, быстро соглашаются, так как более всего заинтересованы в уменьшении расходов на отопление, имеют стабильный источник доходов. Больше неудобств доставляют собственники, которые живут за границей или в другом городе Латвии.

Обычных жильцов тоже могут коснуться бытовые неудобства — от отсутствия воды, когда будут менять стояки водопровода, до необходимости быть в конкретный день дома и впустить рабочих. Это все необходимо людям заранее разъяснять, готовить их к неизбежным временным неудобствам. Многие активисты модернизации заранее не представляют, как много времени занимает их активность — каждую неделю организовывать собрания, согласовывать различные бумаги. Это как вторая работа.

Поэтому процесс энергетической реновации в Латвии всегда из «четырех шагов».

Шаг первый: дому нужен активист.

Самое важное — это чтобы в доме был активный человек, который будет ходить и убеждать людей. Лучше, конечно, чтобы таких людей было несколько. Потому что это самое сложное. Ведь надо убедить более половины собственников, а всегда найдутся те, кто будет против и в свою очередь займутся агитацией против модернизации. Хотя, как показывает опыт, те жильцы, которые не хотели брать кредит на этапе подготовки, увидев результат, обычно довольны и меняют свое мнение.

Кроме того, именно на плечи такого активного жильца выпадает общение со строителями и остальными жильцами дома. Например, предупредить о работах в квартирах в определенный день или напомнить, что сегодня не стоит оставлять машины около дома. При этом, разумеется, активисту никто не будет платить и спасибо не скажет. Наоборот, будут думать, что он чем–то лично заинтересован. Увы, психология…

Шаг второй: принять решение.

Обычно все начинается с того, что надо собраться вместе и принять решение «что-то делать с домом». Причем многие владельцы квартир сразу хотят знать, сколько энергии и денег они сэкономят после завершения модернизации.

Обычно на этом этапе подключается домоуправление (управляющая домом компания или правление квартирного товарищества), которое и становится руководителем проекта. Руководителем проекта, впрочем, может быть как свое домоуправление, так и опытный специалист со стороны. Он уже знает «от» и «до», по шагам, что надо сделать. Причем частично средства на такого специалиста выделяет программа Altum.

Шаг третий: провести энергоаудит дома.

Непосредственно перед реновацией (комплексной энергетической модернизацией) дом проходит техническое обследование и энергоаудит. По результатам создается проект, на основе которого уже составляется отчет и объявляется тендер на реконструкцию.

В случае, когда несколько раз за год меняются цены на отопление, строительные материалы и работу, что влияет на софинансирование программой Altum, разработка проекта может длиться 1,5–2 года.

Шаг четвертый: заключение договоров, кредит и реновация.

После утверждения проекта объявляется тендер на строительство, т. е. «по знакомству» отдать заказ не получится. Кроме того, есть правило: чтобы получить софинансирование из программ поддержки, нужно выбирать самое дешевое предложение. Это еще одна проблема, потому что самое дешевое предложение не всегда самое лучшее.

В то же самое время проводится тендер среди банковских предложений. И только на этом этапе становится известен размер ежемесячного платежа, который нужно будет вносить всем собственникам квартир дома.

Следует заметить, что кредит никак не связан с частными лицами (собственниками), а только с квартирой. То есть если собственник продаст квартиру, то выплачивать кредит будет следующий её владелец — как часть коммунальных платежей.

Сам процесс ремонта тоже доставляет хлопоты, ведь, несмотря на технадзор, который есть на площадке, собственникам квартир нужно следить за строителями, как говорится, в оба глаза. Есть множество примеров, когда строители что-то делают неправильно. В этом случае жильцы дома вызывают технадзор отдельно, по каждому конкретному случаю. После составления акта строители переделывают работу уже за свой счет.

Сравнивая рамочные условия для энергетической реновации в Латвии и Беларуси, латвийские специалисты отмечают массу преимуществ в пользу белорусских собственников квартир. Это и 50-процентное софинансирование государством, и отсутствие необходимости брать кредит (беспроцентная рассрочка в белорусских рублях), и организация всех работ ответственной организацией, назначенной местным органом власти. Воспользуются ли белорусские совладельцы «советских панелек» такими выгодными условиями? Покажет время.

Геннадий КАЛЁНОВ

По материалам латвийской прессы

Фото: портал https://press.lv (https://press.lv)

28 Авг 2023 Просмотров: 257

**Полная перепечатка текста и фотографий запрещена. Частичное цитирование разрешено при наличии гиперссылки.**

**ДОБАВИТЬ КОММЕНТАРИЙ (/avtorizatsiya)**

## Читайте также

Замминистра ЖКХ назвал самые распространенные...
27.04.2023

Find real estate in Dubai in less than 2 minutes!
Werbung
housearch.com

В Беларуси растет уровень использования...
09.08.2023

«AnyCam» - Software zum Betrachten von IP-Kameras
Werbung anycam.io

Live webcams Russia, USA, Germany. Live streaming

Werbung
webcamonline.ru

Все жилые дома Минска подготовлены...

29.08.2023

Coding school for kids Coddy!

Werbung
coddyschool.com

Как ремонтируют дома в Орше

04.07.2023

Рекомендательный виджет РСЯ