

ТЕРМОМОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ: ОПЫТ С УКРАИНСКИМ АКЦЕНТОМ

Дата: 28.07.2021 г.



Статья написана в рамках проекта PROMHOUSE –
Професионализация управления жилищным фондом в
Казахстане и Узбекистане

(Программа ЕС: Central Asia Invest V, Boosting Small Businesses Competitiveness)



Проект финансируется ЕС. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии



Информация о проекте - <https://www.uyushma.uz/project>



Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), Германия - www.iwoev.org

Опыт Украины в энергоэффективной модернизации жилых зданий в течение трех дней обсуждали специалисты Германии, Казахстана, Узбекистана и Украины. Вебинар на эту тему проходил в рамках проекта Promhouse «Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане». Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО, Германия) при финансовой поддержке Евросоюза. С немецкой стороны координатором проекта выступает Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ). С узбекистанской - Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана.

Это уже не первая международная встреча на онлайн-площадке Promhouse профессионалов, занятых в сфере энергоэффективной модернизации многоквартирных домов (МКД). Сегодня это одна из актуальных проблем жилищно-коммунального хозяйства для стран постсоветского пространства, где большая часть МКД построена до 1995 года и представлена типовыми панельными многоэтажками периода индустриального домостроения. Степень их износа достаточно высока, они проектировались по старым строительным нормам и правилам и не отвечают современным требованиям по тепловой защите зданий. Средств для комплексной модернизации таких домов у населения нет. Поэтому они нуждаются сегодня не просто в капитальном ремонте, а в энергоэффективной модернизации, что может значительно продлить срок их эксплуатации. В этом плане интересен опыт Восточной Европы, который внимательно изучается в рамках Promhouse. В частности, в Германии относятся к такому жилфонду очень бережно: его модернизируют, реконструируют, надстраивают, перестраивают, снижая энергопотребление и повышая тепловую защиту зданий.

Программы, проекты, стимулы

Как справляется с такими вызовами Украина? Ретроспективу решения вопросов, связанных с энергоэффективной модернизацией жилых зданий, во время вебинара представили академик Академии строительства Украины Анатолий Нечепорчук и директор энергосервисной компании «Гарант» Александр Труфанов (г. Киев). Украина движется в сторону разумного потребления энергетических ресурсов. Это нашло отражение на законодательном уровне, повлияло на совершенствование регулирующих норм и механизмов, принесло ощутимые результаты. Сегодня здесь накоплен опыт термомодернизации жилых домов, который могут взять на вооружение и использовать с большой пользой для себя другие страны.



Комплексная термомодернизация жилых домов - мероприятие достаточно затратное для жителей. Поэтому на Украине государство создает стимулы для инициирования объединениями совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) проектов повышения энергоэффективности. В стране создан Фонд энергоэффективности Украины. Это государственная структура, цель которой оказание финансовой и технической помощи для энергомодернизации жилищного фонда. Деятельность Фонда финансируется за счет средств госбюджета и других источников. Реализация различных программ через этот Фонд помогает украинцам снижать энергопотери в своих домах, повышать уровень их энергоэффективности, экономить на коммунальных услугах, сокращать вредные выбросы в атмосферу.

Вначале государственная помощь жилфонду осуществлялась через программу «теплых кредитов». Это были гранты на выполнение отдельных мероприятий по замене дверей, окон в подъездах, утеплению фасадов. С 2019 года стала доступной программа комплексной энергомодернизации «Энергодом». Она предусматривает компенсацию жителям до 70 % затрат на мероприятия по энергоэффективности через Фонд. Финансовая поддержка стала хорошей мотивацией для участия жителей в программах, обеспечивающих повышение комфорта проживания, сокращение теплопотерь в доме и платы за коммунальные услуги. Энергодом предусматривает ряд обязательных этапов, гарантирующих качество выполнения работ. Это проведение энергоаудита, разработка проектной документации, после чего можно приступать к выполнению мероприятий. Во время выполнения работ проводятся авторский и технический надзор, заключительный этап - верификация.

Во время вебинара внимание уделялось также роли заказчиков проектов по термомодернизации жилых домов - ОСМД, представляющих интересы жителей. Рассматривались конкретные примеры по использованию различных мероприятий, этапы их реализации, возникающие при этом проблемы, пути решения. Подробно ознакомиться с опытом Украины по энергоэффективной модернизации зданий можно на сайте Ассоциации организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана.

Проблема есть - нужны решения

Эта проблема актуальна также для вторичного жилфонда Узбекистана, который сейчас приводится в порядок. Отдельных программ по термомодернизации МКД у нас нет, но решение возможно в рамках профессионального управления. Управляющие организации или ТСЖ могут выступать заказчиками аналогичных проектов. Для этого они должны ориентировать жителей на важность таких инициатив, обладать достаточной квалификацией, высоким профессиональным уровнем, видеть приоритеты. Поэтому столь ценными для руководителей УК являются обучающие семинары и тренинги по повышению профессионализации в рамках Promhouse.

Жители не могут обеспечить комплексную термомодернизацию МКД за счет собственных средств. Отдельные мероприятия в этом направлении проводились у нас в рамках капитального ремонта общедомового имущества за счет кредитов частных банков. Это позволило отремонтировать часть многоэтажек, построенных до 1995 года. В основном это были работы по ремонту кровли, покраске фасадов, замене части инженерных коммуникаций в подвалах, установке стеклопакетов, дверей в подъездах. При этом речь шла не о повышении энергоэффективности и сокращении энергопотерь, а об улучшении технического состояния домов, находившихся в неудовлетворительном состоянии. При погашении кредитов жителям пришлось возвращать сумму гораздо больше взятой за счет процентной ставки. Ряд ТСЖ до сих пор не могут расплатиться с кредитами.

Принятым недавно постановлением Президента «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами» (№ ПП-5152 от 19.06.2021г.) предусмотрено с 1 июля 2021 года продление на 3 года срока погашения кредитов, привлеченных для капремонта МКД. Но при условии, что управление домом переходит от ТСЖ к управляющей организации. Этим же документом вводятся инструменты господдержки собственников при капитальном и текущем ремонте многоквартирных домов за счет их частичного финансирования. 70 % стоимости ремонта будут покрываться за счет госбюджета и дополнительных источников местных бюджетов в равных долях, 30 % - за счет средств собственников. Средства из всех источников будут аккумулироваться на специальном счете в Фонде развития жилищно-коммунального хозяйства при МинЖКО. В 2021 году на специальный счет Фонда для капитального и текущего ремонта государство выделяет 100



млрд сум. В рамках этой программы собственники могут инициировать проекты энергоэффективной модернизации домов через товарищества или управляющие компании. Аналогичную схему финансирования капремонта (70/30) использовали в Узбекистане на заре приватизации МКД. Тогда средства собственников аккумулировались на накопительных счетах товариществ. Но эта практика не оправдала себя в полной мере из-за отсутствия должного контроля за целевым расходованием средств собственников и качеством ремонтных работ. Хочется надеяться, что ошибки прошлых лет будут учтены, механизм финансирования капремонта будет обоснован, прозрачен, удобен для собственников. Тогда это может стать стимулом задуматься не просто о побелке фасада или замене стояков, а об энергоэффективной модернизации дома. Конечно, если опираться на обоснованную, продуманную политику, проработанную правовую базу, осмыслив опыт и практику других стран

автор: Ирина Гребенюк, спецкор газеты "Норма"

Статья была опубликована в газете "Норма", рубрика: Дом, в котором мы живем, №30, «27» июля 2021 г.

