

УТЕПЛИТЬ ДОМ С ПОМОЩЬЮ ГОСУДАРСТВА

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

Как повысить энергоэффективность многоквартирного дома с помощью доступных и недорогих мероприятий? Ответом на вопрос может стать опыт объединения совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) “Девятый вал” (г.Киев), представленный на вебинаре “Энергоэффективная модернизация жилых зданий. “Онлайн-семинар проводился в рамках проекта PROMHOUSE “Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане”, который реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО, Германия) при финансовой поддержке Евросоюза. Координатором проекта выступает Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ). Презентацию проекта частичных мер по энергосбережению в доме под управлением ОСМД “Девятый вал”, провел Александр Труфанов, директор энергосервисной компании “Гарант” (Украина, г.Киев).

С чего начать?

Главной движущей силой и мотивированным субъектом в тепловой модернизации зданий выступают орган управления и жильцы многоквартирного дома. Начинать надо с проведения комплексного энергоаудита здания инженерных систем и анализа результатов. Решение о термомодернизации принимается большинством голосов на общем собрании жильцов дома. После этого составляется смета и проект термомодернизации, проводится тендер на выполнение работ и определение исполнителей. Далее - проведение самих работ по утеплению и замене теплотехнического оборудования, конструкций, технический надзор за выполненными работами, верификация.

Обычно термомодернизацию требуют дома старой застройки - 60-90-х годов прошлого века. Но в 2017 году в компанию «Гарант» обратилось руководство ОСМД «Девятый вал» с проблемами относительно молодого дома, сданного в эксплуатацию в 2000 году. Что делать? На дворе зима, жители в квартирах мерзнут, платежи за отопление растут. В соседних многоэтажках ситуация была гораздо лучше в это время в Киеве объявили госпрограмму «теплых кредитов», направленную на развитие энергоэффективности в домах. Взяв такой кредит, жители могли провести мероприятия по частичному энергосбережению. 70 % потраченных на выполнение энергосберегающих мероприятий средств компенсировалась участникам программы за счет государства. 30 % должны были составлять средства жителей. Появилась надежда на решение проблем дома с помощью государственной программы.



Поставить дому «диагноз»

Чтобы понять проблемы дома, надо было поставить ему «диагноз», провести энергоаудит. Это важный этап, от которого зависят все остальные и результат термомодернизации в целом. Для официального обследования, допуска в квартиры требовалось заключение договора с органом управления, а для этого нужно было заручиться согласием жильцов. Правление ОСМД начало разъяснительную работу, и через месяц экспертов компании «Гарант» пригласили на общее собрание. Жители разделились на три лагеря. Одни говорили, что ничего не получится, другие - зачем нам это надо, третьи выступали за то, что надо что-то делать. Всех вместе интересовал один вопрос: что получают они от мероприятий по повышению энергоэффективности дома. Верх взял разумный подход: надо что-то делать.

Специалисты начали обследование. Дом был построен в 2000 году, в нем 198 квартир, состоит из семи секций. Первая - 10 этажей, со второй по седьмую - 14 этажей. На первый взгляд все выглядело неплохо. Проблемы с отоплением возникали в основном у жителей торцевых секций. У одних температура воздуха была +23-24. открывали форточки, у других - до +16. Правление ОСМД предпринимало меры по утеплению дома, но они не приносили результатов. На самом деле все было не так просто. Сокращение теплопотерь в доме зависит от многих факторов, о которых жители не подозревают: правильных расчетов, качества материалов, схемы утепления, соблюдения технологии и т. д.

В подвале дома были утеплены трубы теплоснабжения, частично - технические этажи, тепловой пункт теплоизолирован и т. д. Потери тепла наглядно продемонстрировало тепловизионное обследование инженерных систем и ограждающих конструкций. Оно позволило выявить «мосты холода», по которым происходила основная утечка тепла. Это было важно, в том числе для понимания проблемы жителями.

Жители «отапливали» левый берег Днепра

Выяснилось, что при строительстве дома в торцевых секциях использовались новые на тот момент стеновые конструкции с утеплителем. Утеплителя в них было недостаточно, на стыках между ними возникали «мосты холода». В результате тепло выбрасывалось из дома на улицу, терялось в технических помещениях. В подвале было теплее, чем в некоторых торцевых квартирах. Эксперты шутили, что жители «отапливают» левый берег Днепра.

Существенные потери тепла возникали через лоджии. В 44 квартирах на лоджии были вынесены отопительные приборы, что запрещено законодательством. Зимой через открытые окна тепло выбрасывалось на улицу. При выносе радиаторов лоджии не утеплялись, в результате реально обогревалась улица. Во многих квартирах к отопительным приборам были добавлены дополнительные секции. В систему теплоснабжения сделаны 40 врезок, что стало нарушением гидравлического баланса. Получалось, что за самодеятельность части жильцов расплачивались все остальные.

Когда специалисты «Гаранта» озвучили проблемы дома, указав, сколько тепла и денег выбрасывается на ветер, жители ахнули: «Не может быть!». Они согласились с рекомендациями специалистов по снижению потерь - впечатлил экономический эффект от предложенных мероприятий. Но, прикинув затраты на комплексную энергоэффективную модернизацию, пришли к мнению, что не потянут ее. Тогда попросили специалистов подготовить проект частичной термомодернизации дома, рассчитывая войти в государственную программу по энергоэффективности с 30 % сэкономленных средств.

Мероприятия по частичной термомодернизации жилого дома включали:

- утепление торцевых стен фасада;
- утепление трубопроводов системы отопления в подвале (площадь подвальных помещений - 3 463,44 кв. м);
- установку автоматических балансировочных клапанов на подающих трубопроводах тепла.

Эти мероприятия позволили жителям обеспечить частично комфортный уровень жизни, равномерный прогрев квартир всех секций дома, упорядочить плату за тепло, которым прежде отапливали улицу.



Финансирование проекта осуществлялось в пропорциях 70/30, где 70 % затрат покрывались за счет государственной программы «Энергодом». 30 % - за счет средств жителей. Вложенные ими средства окупались довольно быстро.

Работа ОСМД «Девятый вал» с компанией «Гарант» продолжается. Специалисты ориентируют объединение совладельцев дома на комплексный подход к решению проблем

Планируются следующие энергосберегающие мероприятия:

- утепление технического этажа;
- утепление всех стен фасада двух секций дома;
- установка блока управления в индивидуальном тепловом пункте (погодное регулирование);
- установка отдельного счетчика тепла на систему отопления;
- рассмотрение вопроса об установке счетчиков индивидуального учета тепла по квартирам.

Конечно, термомодернизация жилого дома - вопрос достаточно специфический, которым занимаются специализированные организации, но роль управляющего в этом процессе высока. Она рассматривается через призму цели и задачи управляющей компании - обеспечение эффективного обслуживания общедомового имущества. Со временем оно изнашивается, требует модернизации. Управляющий должен правильно оценивать его техническое состояние. У него есть возможность управлять процессом комфорта в доме, правильно организовав работу с жильцами, которые утверждают и оплачивают мероприятия по термомодернизации.

автор: Ирина Гребенюк, спецкор газеты "Норма"

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

