

В чем суть Указа № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов», и зачем Беларуси новый проект по тепловой модернизации многоквартирного жилфонда?

Что такое тепловая модернизация?

Тепловая модернизация – это проведение комплекса энергоэффективных мер, которые позволяют вывести здание на новый уровень тепловой защиты и снизить энергопотребление.

Более 80% многоквартирных жилых зданий в стране было построено до 1996 года. Многоквартирные жилые дома, построенные до 1996 года, потребляют тепловой энергии на отопление и вентиляцию в среднем примерно в два раза больше по сравнению с современными жилыми зданиями, стандарты теплоизоляции которых аналогичны действующим в странах ЕС. Большинство квартир в таких домах также не оснащены приборами индивидуального учета тепловой энергии и термостатическими регуляторами. Жильцы не могут самостоятельно регулировать температуру в комнатах, и это приводит к ненужному расходу тепловой энергии, особенно в относительно теплые месяцы отопительного сезона.

В связи с дефицитом бюджетного финансирования с 2015 года работы по тепловой модернизации многоквартирного жилищного фонда в Республике Беларусь практически не проводятся. В соответствии с Положением о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2016 г. № 324, в процессе капитального ремонта жилых домов за счет средств местных бюджетов, средств от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков может производиться ремонт фасадов только с устранением сырости и продуваемости отдельных фрагментов (без доведения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций до нормативных значений, установленных действующими техническими нормативными правовыми актами). То есть существующий капитальный ремонт проблему сокращения потребления тепловой энергии не решает.

В чем суть Указа № 327?

Указ № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов» стал «прорывным механизмом», который дает возможность жильцам провести тепловую модернизацию жилого дома, получив рассрочку оплаты до 15 лет и до 50% безвозмездной субсидии от государства. Для того, чтобы реализовать такую масштабную идею, в сотрудничестве с Департаментом по энергоэффективности Госстандарта и Минжилкомхозом подготовлен новый совместный проект Все-

мирного банка «Расширение устойчивого энергопользования», одним из направлений которого станет тепловая модернизация многоквартирных жилых зданий в двух пилотных областях – Гродненской и Могилевской. Участниками компонента проекта по тепловой модернизации многоквартирных жилых зданий будут Гродненский и Могилевский облисполкомы, исполнительной организацией – РУП «Белинвестэнергосбережение». Финансирование осуществят Международный банк реконструкции и развития, Европейский инвестиционный банк и Глобальный экологический фонд. На меры по тепловой модернизации из общего бюджета проекта планируется выделить около 63,8 млн евро. Планируется, что с помощью проекта тепловая модернизация до 2025 года охватит примерно 250 многоквартирных жилых зданий в Гродненской и Могилевской областях. Сейчас проект находится на итоговом этапе согласования.

Какие меры по тепловой модернизации можно будет реализовать в своем доме?

Пакет «А» (частичная модернизация) предполагает устройство автоматизированного индивидуального теплового пункта; установку термостатических регуляторов на батареи (в случае их отсутствия), дающих возможность регулировать температуру в комнатах; замену входных дверей в подъезды на двери с автоматическим доводчиком; замену окон в местах общего пользования.

Пакет «А+» дополнительно к перечисленному дает возможность установить распределители тепловой энергии на батареи с дистанционной передачей информации. Если регуляторы позволяют уменьшать температуру, то распределители позволяют домохозяйствам платить за энергию исходя из ее фактического потребления квартирой.

Пакет «Б» (комплексная модернизация) предполагает утепление ограждающих конструкций: наружных стен, чердачного перекрытия, цокольного перекрытия; замену окон в квартирах (если их еще не заменили сами жильцы); устройство автоматизированного индивидуального теплового пункта; установку

термостатических регуляторов на отопительные приборы квартир (в случае их отсутствия); замену входных дверей в подъезды на двери с автоматическим доводчиком; замену окон в местах общего пользования. Пакет «Б+» дополнительно к перечисленному позволяет установить распределители тепловой энергии на отопительные приборы с дистанционной передачей информации.

Все эти меры не входят в капремонт.

Могут ли меня заставить платить за тепловую модернизацию?

Согласно Указу, тепловую модернизацию дома можно будет провести, если решение об этом на добровольной основе примут собственники жилья на общем собрании. Решение станет обязательным для всех собственников, если «за» проголосуют собственники, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

Если человек уже за свой счет осуществил меры по тепловой модернизации, придется ли ему платить за них еще раз?

Нет, не придется. Например, если собственники сами установили стеклопакеты, то их стоимость будет вычтена из оплаты.

А есть ли смысл утеплять?

В данный момент ведутся более детальные расчеты сумм ежемесячных платежей для среднего домохозяйства с учетом рассрочки оплаты, субсидии от государства и в зависимости от выбранного комплекса энергоэффективных мер. Уже сейчас можно сказать, что экономия по счетам за отопление после комплексной тепловой модернизации может достигать 40%, так как проведенные мероприятия по энергоэффективности значительно снизят потребление тепловой энергии. А это еще один аргумент в пользу модернизации, так как в будущем это позволит экономить на оплате жилищно-коммунальных услуг и значительно повысить комфортность проживания.

«Конечно, сегодня мы еще не готовы пойти к людям заключать договоры. Для того чтобы в будущем собрание жильцов дома приняло решение проводить энергоэффективные меры в своем доме, нужно заранее рассчитать для них каждую копейку, предложить удобные варианты субсидирования и рассрочек платежей. Предстоит колоссальная работа по оценке как домов, которые в первую очередь нуждаются в энергоэффективных мерах, так и возможного эффекта для этих домов. У домо- владельцев будет время подумать и все взвесить, со своей стороны мы совместно с партнерами по проекту намерены и в дальнейшем информировать их обо всех важных вопросах и мероприятиях».

Андрей Ромашко, начальник управления жилищного хозяйства Минжилкомхоза

Кто будет выбирать подрядчиков для проведения тепловой модернизации?

Мероприятия по тепловой модернизации в рамках реализации проекта «Расширение устойчивого энергопользования» будут реализовываться в соответствии с правилами и процедурами Международного банка реконструкции и развития. Выбор подрядчиков для выполнения работ на объектах будет осуществляться в рамках открытых международных/национальных конкурсных торгов.

Есть ли успешный опыт тепловой модернизации?

С похожими проблемами в жилфонде столкнулась Литва – 66% жителей живут в многоквартирных домах, построенных до 1993 года, которые также имеют проблемы с теплоизоляцией. Программа модернизации многоквартирных домов была утверждена правительством Литвы в 2004 году. Большой прорыв в деле тепловой модернизации многоквартирных жилых зданий в Литве произошел в 2013 году, когда к программе были привлечены органы местного управления. С 2013 года в Литве благодаря программе модернизации многоквартирных домов обновлены 2 300 жилых зданий, идет тепловая модернизация еще 400, а в ближайшее время ее планируется начать еще в 1 200 зданиях. Примечательно, что около десяти лет назад в Литве более 90% респондентов были настроены скептически по поводу тепловой модернизации своих домов, почти 40% из них утверждали, что лучше разрушить старый жилищный фонд. Сейчас большинство населения за тепловую модернизацию. При этом следует отметить, что при проведении тепловой модернизации в Литве за счет жильцов оплачиваются в том числе и работы, которые в Беларуси выполняются в рамках капитального ремонта (замена трубопроводов, кровли и т.д.).

Как быстро и какой эффект будет получен от тепловой модернизации?

Эффект наступает сразу после проведения мер по тепловой модернизации. В этом преимущество нового финансового механизма, который позволяет не платить сразу большие суммы, но быстро получить выгоды. Кроме экономии по счетам, это в первую очередь повышает комфорт проживания в обновленном доме, приобретает эстетически приятный внешний вид. Дополнительная выгода – такое жилье дорожает на рынке примерно на 20%.

Как связаны тарифы на отопление и меры по тепловой модернизации?

Проблемы старого жилфонда, связанные с высоким теплотреблением, пока не так беспокоят владельцев квартир, потому что

«Команда проекта активно собирает мнения специалистов ЖКХ, экспертов, жителей старых домов, просто неравнодушных людей с тем, чтобы приступить к реализации проекта с четким пониманием, с какими трудностями придется столкнуться и как их преодолеть. Кроме работы над руководствами, планируем серию тренингов для наших специалистов, а также готовим информационную кампанию среди населения и рассматриваем возможность объявления уже в этом году некоторых интересных инициатив и конкурсов. Кстати, согласно последним данным Гендерного обзора Всемирного банка по Республике Беларусь, 70% домохозяйств в Беларуси возглавляют женщины, так что мы серьезно рассчитываем на их поддержку».

Ирина Войтехович, специалист по энергетике (Всемирный банк), руководитель группы экспертов проекта

большинство из этих домов подключено к системам централизованного теплоснабжения и домохозяйства оплачивают чуть больше 20% от полной стоимости тарифов на отопление. Оставшиеся средства компенсируются за счет перекрестного субсидирования тарифов на электроэнергию для промышленных предприятий. Необходимо постепенное доведение тарифов до уровня окупаемости затрат на оказание услуг. Тарифы на водоснабжение и канализацию, электроэнергию и др. уже находятся на уровне, обеспечивающим полное либо практически полное возмещение затрат. В связи с тем, что плата за отопление составляет значительную часть от общего счета за жилищно-коммунальные услуги, увеличение тарифов на теплоснабжение для населения идет медленнее, но эти тарифы постепенно также будут доведены до уровня окупаемости затрат на оказание услуг. Пропорционально для домовладельцев будет расти экономическая выгода от проведенных мер по тепловой модернизации.

Что в планах по реализации Указа № 327 на ближайший год?

Основная работа будет сосредоточена на нескольких направлениях. В первую очередь, это подготовка для жильцов и специалистов специальных руководств, которые будут содержать описания возможных энергоэффективных мер, набор типовых соглашений, сметы расходов, варианты погашения субсидий, ответы на часто задаваемые вопросы. Для энергоаудиторов готовится пакет документов, которые будут включать в себя перечень типовых мероприятий по энергоэффективности и оценочные затраты, детальное техническое описание мер по тепловой модернизации для типовых многоэтажных зданий, процесс подачи отбора и принятия заявок и т.п. Для этого используются лучшие международные практики, в первую очередь опыт тепловой модернизации в Литве. ■

По материалам Департамента по энергоэффективности

Наша справка

Когда-то символ советского архитектурного минимализма – типовые панельные или кирпичные многоквартирные жилые дома с малогабаритными квартирами, прозванные в народе «хрущевками», – дал многим семьям шанс на хоть и небольшую, но собственную отдельную квартиру с удобствами. Уже в 1970-х годах, во времена «панельного бума» жилые здания массово строили «по-новому», скорость ставилась во главу угла, энергоносители были относительно недорогими, показатели энергопотребления – второстепенными. Со временем выяснилось, что эти дома обладают высоким запасом прочности, который позволяет им оставаться востребованными на рынке жилья и сегодня. Людей привлекает также и то, что старые дома расположены в уютных зеленых районах с развитой инфраструктурой и, как правило, недалеко от центра города. Однако со временем эти дома изнашиваются, теряют привлекательный внешний вид, и встает вопрос – как такие дома можно модернизировать наилучшим образом, чтобы они смогли прослужить еще как минимум нескольким поколениям собственников. Кроме того, все более очевидным становится один из первостепенных недостатков старого жилфонда – повышенное потребление тепловой энергии по сравнению с новыми зданиями.

Многоквартирные жилые здания, построенные до 1996 г., потребляют примерно в 2 раза больше теплотенергии, чем аналогичные здания, построенные после 2010 г.



■ Ориентировочный удельный расход тепла для МКЗ 1950–95 гг., кВт·ч/м²

■ Ориентировочный удельный расход тепла для МКЗ после 2010 года, кВт·ч/м²