

Выступление Бернхарда Шварца на Международном семинаре 28.10.2021

Взаимодействие с немецким энергетическим агентством DENA по вопросам реализации указа № 327 в Республике Беларусь. Синергетический эффект для проекта.

В центре внимания нашего проекта находятся:

- решение проблемы отсутствия инструментов межотраслевого сотрудничества в области энергоэффективной модернизации и
- решение проблемы недостаточной компетентности собственников жилья в принятии решений о дополнительной к капремонту энергоэффективной модернизации многоквартирных жилых домов.

О предистории: 17/18 декабря 2019 в Минске состоялся международный семинар по теме «Повышение энергоэффективности в многоквартирных жилых домах. Реализация Указа Президента № 327 в Республике Беларусь». Тема имеет значение и для цели проекта в рамках Программы поддержки Беларуси. Организаторами являлись Немецкое энергетическое агентство DENA «дена» в сотрудничестве с Инициативой «Жилищное Хозяйство в Восточной Европе» (ИВО) и Международной Ассоциацией Менеджмента Недвижимости (МАМН). Белорусскими участниками при подведении итогов из семинара было предложено, в целях продвижения использования возможностей указа издать пособие. Дена одобрило это предложение и 21 октября 2020 г. по поручению Федерального министерства экономики и энергетики Германии приняло решение издать брошюру «Энергоэффективная модернизация для Беларуси». Партнёрами разработки являются дена, ИВО и МАМН. Немецкое энергетическое агентство (dena) считает себя независимым драйвером и пионером энергетического перехода - на национальном и международном уровнях. ИВО поддерживает устойчивое развитие жилищного хозяйства в Восточной Европе и в Центральной Азии. МАМН способствует профессионализму управления жильем в постсоветских странах Европы и Азии. Благодаря своей сети и тщательному анализу, внесла свой вклад в практическое применение международного опыта в условиях Беларуси.

В дальнейшем я хочу на основе содержания брошюры рассказать о некоторых выбранных аспектах синергетического эффекта этого сотрудничества для проекта:

Исходная ситуация: Указом 327 доступно финансовое обеспечение мер энергоэффективной модернизации в многоквартирных домах. Несмотря на хорошие рамочные условия есть низкий результат положительных решений на общих собраниях в 2020 году — менее 1%. На это во время семинара обратили внимание и в Минжилкомхозе. Главной причиной оказалось отсутствие опыта работы с процедурными аспектами модернизации у инициаторов общих собраний (управляющих компаний ЖКХ или инициативных групп собственников). Брошюра призвана учесть этот дефицит подготовленности и способствовать тому, чтобы управляющие компании вели более тщательную подготовку общих собраний собственников жилья, а собственники могли бы принимать обоснованные решения о проведении модернизации.

О содержании брошюры, выбранные примеры:

Глава 1. Почему необходимо проводить энергоэффективную модернизацию многоквартирных жилых домов в Беларуси?

1.1. Обеспечить сохранность многоквартирного жилого дома, повысить энергоэффективность и комфорт проживания в интересах жильцов.

1.2. Целесообразно, использовать предоставленные государством выгодные условия для финансирования капитального ремонта + модернизации в интересах улучшения потребительских качеств жилого дома.

Условия модернизации для белорусских собственников, в сравнении с условиями в странах-соседах, очень выгодные. Государство финансирует в авансе всю модернизацию, затем принимает на себя 50 % стоимости. Собственники платят 50 % в течении 10/15 лет. Собственникам просто необходимо об этом знать! В будущем, скорее всего, таких условий может не быть, и первые объединения собственников сегодня получают наиболее комфортные условия для улучшения своей среды обитания.

1.3. Зарубежный опыт свидетельствует о необходимости проведения энергоэффективной модернизации. Выбрали пример из практики: модернизация многоквартирного дома в Литве. Ознакомление с успешным проектом модернизации жилого дома в г. Каунасе поможет собственникам в Беларуси сравнить условия модернизации и более точно понять возможные выгоды для себя, в случае принятия положительного решения о модернизации своего дома.

Глава 2. Схема финансовой поддержки в Республике Беларусь

Текст в процессе разработки.

Глава 3 Строительные мероприятия по повышению энергоэффективности

Основным направлением главы является описание энергоэффективных мероприятий, рекомендуемых к проведению в соответствии с Указом 327 и принятом на его основе Постановлением Совмина № 839. Мероприятия разбиты на две основные группы: мероприятия по ограждающей оболочке здания и мероприятия по инженерному оборудованию. В главе приведено краткое описание каждого мероприятия, а также приведены преимущества реализации данных мероприятий. Необходимо заметить, что детали по мероприятиям представлены таким образом, чтобы Заказчик, руководствуясь данной информацией, смог доступно объяснить жильцам выгоду от реализации мероприятий и ответить на вопросы, которые интересуют непосредственно жильцов. Для каждого мероприятия Заказчик сможет найти в брошюре, например, следующую практическую информацию: проведение модернизации без отселения жильцов, прогнозируемая продолжительность выполнения мероприятия, среднестатистическая стоимость мероприятий... Данная информация будет приведена в соответствии с практическим опытом реализации энергоэффективных мероприятий в Беларуси при поддержке института «Белжилпроект».

Глава 4. Рекомендации по организации работы с собственниками жилья для подготовки и проведения общих собраний по принятию решений об энергоэффективной модернизации многоквартирных жилых домов с учетом белорусского законодательства

4.1. Ответственность Заказчика и коммуникация с жильцами

4.1.1 Введение

Есть два главных инициатора проведения энергоэффективных мероприятий:

- инициативная группа участников совместного домовладения
- уполномоченное лицо по управлению общим имуществом

Заказчик на подготовительном этапе модернизации отвечает за:

- проведение оценки текущего состояния многоквартирного жилого дома, включая анализ теплотребления;
- предложение состава мероприятий по энергоэффективной модернизации и возможные его варианты;
- расчет ожидаемого снижения теплотребления и примерной стоимости мероприятий.

Именно эта информация является важной предпосылкой для принятия решения общим собранием и подачи заявки на софинансирование государством энергоэффективных мероприятий. Однако решение может быть принято только тогда, когда собственники к этому

готовы — именно в постоянной работе с собственниками заключается совместная задача организаций, осуществляющих управление общим имуществом многоквартирных домов и возможных инициативных групп. Ключевой фактор в этом процессе — открытая и надежная коммуникация с собственниками и их постоянное информирование.

4.1.2 Общие рекомендации по коммуникации с жильцами

Для коммуникации с жильцами и участниками совместного домовладения, а также для создания общественного мнения, основанного на реальной информации о состоянии их многоквартирного дома, можно использовать следующие инструменты:

- интерактивные площадки по работе с жильцами в органах территориально-общественного самоуправления (ОТОС)
- группы в социальных сетях многоквартирного дома
- информирование через инициативные группы
- плакаты в общественных местах
- информация на печатных носителях.

4.2. Подготовка собственников к энергоэффективной модернизации

Опыт работы в 2020–2021 годах организаторов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, в которых планируется проведение капитального ремонта, подтверждает необходимость именно поэтапного информирования и подготовки к общему собранию.

4.2.1 Обеспечение базовых знаний

Еще до начала обсуждения конкретных мероприятий по энергоэффективности необходимо убедиться в том, что все собственники четко понимают общие рамки этой работы, собственную ответственность и содержание основных административных и технических терминов, в частности:

- Совместное домовладение
- Виды ремонта (чем отличаются текущий и капитальный ремонты, модернизация многоквартирного дома, капитальный ремонт придомовой территории и кто за что платит. Необходимо устранить пробел в знаниях собственников перечисленных видах строительных работ и их финансировании)
- Характеристики капитального ремонта (Если в многоквартирном доме будет проведен только капитальный ремонт, его потребительские качества останутся на уровне проектных решений прошлого века, такой дом можно будет считать надежным, но нельзя будет считать комфортным и экономичным)
- Энергоэффективная модернизация (Многие собственники помещений в многоквартирном доме никогда не занимались вопросом энергоэффективности и в первый раз слышат этот термин. Им надо объяснить, для чего проводится энергоэффективная модернизация и какая от этого польза)

4.2.2 Этап «Информация о процессе энергоэффективной модернизации и ее отдельных этапах»

Данный этап процесса — пожалуй, самый важный и требует больше всего внимания, потому что именно здесь собственников помещений готовят к осознанному решению. Исходя из того, что участники совместного домовладения располагают необходимыми базовыми знаниями, следует углубить рассмотрение следующих тем:

- Конкретные мероприятия
- Условия финансирования
- Этапы реализации

Руководствуясь данной информацией, собственники должны принять первое решение о том, хотят ли они дальше заниматься темой энергоэффективной модернизации или нет.

Следующий шаг информационной кампании — представление Концепции и оглашение примерной стоимости модернизации, которую каждый собственник может соотнести с размером своего помещения и определить свою долю в возмещении стоимости модернизации всего дома.

4.2.3 Пример плана-графика по работе с собственниками

Прилагаются следующие этапы:

- Интерактивный опрос жильцов дома. Важно, чтобы любой из жильцов мог перейти по ссылке на опрос в сети интернет, например, с помощью своего смартфона, и ответил на стандартные (для всех многоквартирных домов) вопросы
- Осмотр дома
- Представление Концепции

Во всех этапах необходимо межсекторальное сотрудничество - координация действий между инициативной группой жильцов многоквартирного дома, представителями Заказчика, энергоаудитором. Необходимо наличие свободных помещений для организации и проведения информационного собрания и общего финального собрания совладельцев многоквартирного дома. Надо учесть санитарно-эпидемиологическую обстановку.

4.3. Общие рекомендации по подготовке и проведению финальных собраний собственников

4.3.1. Рекомендации Заказчикам по проведению финального общего собрания, включая правовые основы и правила проведения собрания, выбор места и времени его проведения. От того, как будет организовано и проведено общее собрание, зависит результат. Процедурные вопросы созыва общих собраний очень хорошо известны их организаторам (государственным организациям и организациям собственников) и детально изложены в Жилищном кодексе. Тем не менее есть важные нюансы:

- Место проведения каждого общего собрания
- Оборудование для проведения собрания
- Помощник спикера собрания
- Ноутбук для членов счетной комиссии
- Карточки для голосования
- Доверенности собственников, не принимающих участие в общем собрании на представление интересов другими лицами.

4.3.2. Рекомендации заказчикам по использованию структуры речи и ясного языка на финальном общем собрании.

4.4. Рекомендации заказчикам о продолжении работы с собственниками, которые сказали «нет» энергоэффективной модернизации.

Брошюра будет опубликована в электронном виде, ещё до конца этого года.

Вопрос, на сайте какой организации, окончательно ещё не решён.

Мы предлагаем заинтересованным коллегам связаться с исполнительным директором МАМН директором Геннадием Калёновым.

Предусмотрено, ещё до конца 2021 г. провести белорусско-немецкий круглый стол экспертов для дискуссии об осуществлении рекомендаций брошюры на практике.

Спасибо за Ваш интерес!

