

АРГУМЕНТЫ с европейским акцентом

Антон КРАСИН
Фото из открытых
источников

Инвестиции в ту или иную сферу деятельности принято измерять в денежных единицах, но, когда речь идет о тепловой модернизации жилищного фонда, даже льготные кредиты и гранты отходят на второй план. Куда более важной становится информационная поддержка европейских партнеров и ближайших соседей, уже прошедших тернистый путь от убеждения первых потребителей в экономической выгоде такого мероприятия до реализации масштабных государственных программ с финансовым участием граждан. Очередной обмен опытом состоялся в формате онлайн-конференции.

ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В БЕЛАРУСИ И УКРАИНЕ

Состояние дома



- причин, по которым собственники приняли решение о модернизации, несколько

Ассоциация ТС и ЖСКВ «Светлогорский собственник» 10.12.2020 г. Минск

Самое большое здание с низким энергопотреблением в Германии 2006.
Панельный дом «Schulze-Boysen-Str. 35-37»:
Модернизация и ремонт жилого здания



Потребление до санации:	90,5 кВт/м² г.
Потребление после санации:	44 кВт/м² г.
Экономия энергии:	51%
Экономия на 1 м² в год (2008):	6,12 €
Экономия на 1 м² в год (2011):	8,90 €
Повышение цен на энергию с 2006 до 2011 гг.:	45%

Застройщик: HOWOGE
Кол-во квартир: 296
Жилые площади: 18,148 м²
Период строительства: 03/05-12/06
Стоимость строительства: 7,98 млн €
Стоимость ремонта 1 м²: 439 €



Инициатива «Обновление районов в Восточной Европе» (ИВЕС)

Жилые дома панельной застройки после комплексной санации (район Берлина – Марцан-Хеллерсдорф)



Жилой фонд в Берлине



- 800.000 квартир были построены до 1959 г.
- 1.100.000 квартир после 1960 г.

МАГИЯ ТОЧНЫХ ЦИФР

С декабря 2019 г. белорусские собственники законодательно получили возможность улучшать комфортность своего жилья благодаря 50-процентной безвозмездной субсидии от государства, с января 2021 г. начинается этап практической реализации программы. При этом для собственников предусмотрена рассрочка на оплату их вклада на срок от 10 до 15 лет. Кроме того, в рамках проекта «Расширение устойчивого энергопользования» стартовала пилотная программа по тепловой модернизации многоквартирных жилых зданий в Гродненской и Могилевской областях, под которую предусмотрены инвестиции в размере 60 млн долл. США.

Но, несмотря на выгодные условия, граждане не спешат воспользоваться заманчивым предложением. Пока в целом по стране жильцы лишь 19 домов изъявили желание участвовать в реализации энергоэффективных мероприятий, приняв соответствующие решения на общих собраниях. Впрочем, эксперты, анализируя опыт других стран, особо и не рассчитывали на какой-то рывок. Процесс, как правило, идет со скрипом до тех пор, пока не реализуются первые проекты, на примере которых затем можно демонстрировать практический эффект и привлекать последователей. Вопрос в том, как запустить эти первые проекты.

Начальник управления жилищного хозяйства МЖКХ Андрей РОМАШКО главным достижением на данном этапе считает создание соответствующей правовой и экономической базы, хотя уже сейчас ясно видны слабые места в информационной и организационной работе с населением. Любую услугу нужно уметь предложить и аргументировать ее выгоду, а представители служб заказчика порой не знают, с чего начинать разговор с жильцами на общем собрании. Подобные встречи чаще всего проводятся в рамках подготовки дома к капитальному ремонту и сводятся к обсуждению обязательных работ, которые на данном этапе куда больше волнуют собственников. В разговоре о тепловой модернизации акцент делается на преференциях в виде безвозмездной субсидии от государства и рассрочке, а также на возможности экономить в будущем на оплате услуг теплоснабжения. Однако потребителя гораздо больше интересуют нюансы его личного участия: в какую точно сумму обойдется



утепление, сколько придется платить по рассрочке каждый месяц, как именно уменьшатся коммунальные платежи.

Так, например, председатель Ассоциации «Светлогорский собственник» Марина ШУЛЬГА сообщила, что провела семь собраний в домах 1971–1978 годов постройки, в двух случаях было принято положительное решение о проведении тепловой модернизации. Примечательно, что жильцов совершенно не интересовал ни внешний вид дома, ни цвет фасада, ни применяемые для утепления материалы. И даже разговоры о неизбежном в ближайшей перспективе повышении тарифов на тепло тонули в единственном вопросе: сколько я буду платить за санацию сегодня?

СУММА ПЛЮСОВ

Проблема в том, что как раз конкретные цифры назвать не представляется возможным, а реализованных проектов, на которые можно было бы сослаться в качестве аргумента, в Беларуси пока нет. Можно говорить лишь о приблизительных расчетах: плата за модернизацию составит от 30 до 40 руб. в месяц для трехкомнатной квартиры в течение 10 лет, а как уменьшится плата за тепловую энергию зависит от ее стоимости в будущем.

Зато конкретика есть в Германии. Менеджер проектов Немецкого энергетического агентства DENA Бастиан ШТЕНЦЕЛЬ приводит пример 167-квартирного панельного дома в Лейпциге 1973 года постройки. В результате санации энергопотребление здания снизилось со 184



до 46 кВт·ч/м² в год, а класс энергоэффективности повысился с «F» до «A». При этом специалист обращает внимание, что тепловую модернизацию лучше проводить комплексно, а перед этим необходимо обеспечить конструктивную надежность здания. То есть повышение энергетических характеристик здания в рамках капитального ремонта, как это стремятся делать в Беларуси, является наиболее эффективным вариантом.

Снижение потерь тепла далеко не единственный результат тепловой модернизации. Повышение комфорта проживания и улучшение микроклимата в жилых помещениях тоже является важным бонусом. После комплексной санации и капитального ремонта фактически можно гово-

рить о новом здании, что автоматически повышает его рыночную цену. Да и само снижение сумм в жировках предопределяет укрепление финансовой независимости собственника. Не стоит забывать и о благородной идее защиты окружающей среды за счет снижения выбросов в атмосферу углекислого газа. Обо всем этом нужно говорить на общих собраниях, тем более что все приведенные аргументы воспринимаются как аксиома и не требуют оглашения конкретных цифр.

Потребитель должен понимать, что энергетическая санация включает в себя два комплекса мероприятий. Один касается оболочки здания, а второй — технического оборудования. То есть, кроме утепления стен, существует еще масса других эффективных мер для снижения энергопотребления: замена окон, изоляция кровли и перекрытие чердака, изоляция фасада и перекрытие подвала, обновление систем отопления и вентиляции и др.

Надо сказать, что DENA накопила достаточный опыт реализации энергоэффективных проектов за время деятельности в Китае, Турции, России, Украине и других странах. С 2015 г. агентство работает в Беларуси и уже подготовило немало информационных материалов, в том числе и для населения.

БЕЗ БЕЛЫХ ПЯТЕН

Директор проектов IWO Бернхард ШВАРЦ подчеркивает, что более привлекательных условий для проведения тепловой модернизации нет ни в одной другой стране. У наших восточных соседей приемлемыми считаются кредиты под 18–20 процентов, а тут — рассрочка, да еще на 10 лет.

Тем не менее, чтобы по достоинству оценить предложение об участии в улучшении своих жилищных условий, собственник должен знать конкретную стоимость проекта и как эта стоимость будет возмещаться из его личного кошелька. Об алгоритме получения таких цифр для отдельно взятого дома рассказала эксперт DENA по энергоэффективным зданиям Екатерина БОШ.

В Германии мероприятия по энергоэффективности продумываются только после полного сбора исходных данных при осмотре многоквартирного жилого дома в соответствии с опросным листом. А до этого тщательно изучаются документы, причем речь идет не только о техническом паспорте здания и проектной документации. Внимание уде-

ляется счетам за энергию и воду минимум за последние три года, информации об уже реализованных мерах по энергоэффективности, текущим и планируемым тарифам. По возможности даже измеряется температура в помещениях.

Все эти данные заносятся в первую часть опросного листа. Вторая часть документа служит для сбора сведений об оболочке здания. Главным правилом при проведении процедуры является обязательная фиксация и документирование всех аспектов: конструкции здания, материала и толщины стен, состояния швов, повреждения штукатурки, наличия спутниковых антенн и др. Оценивается состояние окон, дверей, кровли, выявляются все возможные мостики холода.

После внешнего осмотра с таким же пристрастием проводится внутренний обход. Выясняется, отапливаются ли чердак, технический этаж, подвал, изолированы ли трубы.

Затем начинается обследование квартир на наличие протечек, следов влаги и сырости. Производится описание отопительных приборов, осмотр балконов и окон.

Третья часть опросного листа представляет собой сбор данных по техническому оборудованию. Сюда заносятся сведения о состоянии систем отопления, горячего водоснабжения, вентиляции. Указывается не только их возраст и тип, но и производитель.

В четвертой части анализируется потребительское поведение жильцов: количество расходуемой горячей воды, наличие и пользование индивидуальными приборами учета, режим проветривания, время нахождения в квартире и др.

Важно, что после всей этой тщательной работы правильность аккумулированной в документе информации проверяет независимый внешний эксперт, что практически полностью исключает возможность недостоверности данных. На основании опросного листа проектная организация может подготовить проект, рассчитать несколько вариантов мероприятий по энергетической санации с указанием предполагаемого эффекта. Будущую экономию при таком подходе можно указать с достаточной долей достоверности.

МЕЖДУ «ДА» И «НЕТ»

Имея на руках точные, обоснованные специалистами цифры, гораздо легче убедить по-

требителя в необходимости тепловой модернизации. Однако нужно учитывать, что в Германии, в общем-то, не стоит выбор между «да» и «нет». Собственник в любом случае понимает необходимость модернизации, вопрос лишь в том, какой комплекс мероприятий он выберет. Да и собственником многоквартирного дома, как правило, является юридическое лицо (жилищная компания или классический кооператив). Работа энергоаудиторов финансируется государством в целях помощи собственникам жилья и не является для них дополнительным финансовым бременем (в том числе для объединений собственников жилья).

Исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ обратил внимание, что в Беларуси ситуация несколько иная. Здесь на общих собраниях коллективных собственников многоквартирных домов (а других у нас пока нет) как раз пока гораздо чаще приходится слышать «нет». Из сотен собраний, которые провели КУП ЖКХ г. Минска, положительное решение принято на пяти-шести. А в этом случае опросный лист, на который уйдет значительное количество времени и средств, будет востребован в лучшем случае в необозримом будущем. Такая же ситуация у службы заказчика в Светлогорске, подтвердила начальник отдела ПТО КЖУП «Светоч» Наталья ВЫСОЦКАЯ.

Как можно избежать ненужных затрат в этом случае? В агентстве DENA подчеркивают важную роль пилотных проектов, в ходе которых можно проверить процедуры и стандарты и рекомендовать их к общему применению для разных серий домов. Немецкие специалисты готовы помочь в оценке энергетических показателей, даже участвовать в собраниях жильцов в качестве независимых экспертов. Предлагается со временем разработать каталог возможных мероприятий по итогам реализованных проектов, которые лягут в основу руководства для специалистов, организующих собрания. Каждое мероприятие должно иметь описание, какую экономию оно дает в денежном и процентном отношении, как повышает комфортность проживания. Такая методичка станет своеобразным словарем для переговоров с собственниками, а для продвижения любой идеи важнее всего найти общий язык.