

КАК ДОБИТЬСЯ УЧАСТИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ЭНЕРГОМОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ?

В 2020 году с жителями многоквартирных домов в республике было проведено 2 тыс. 337 общих собраний по вопросам тепловой модернизации, на которых специалисты подробно рассказывали о выгоде проведения данного мероприятия по механизму указа №327. Согласие собственников было получено лишь в 30 случаях. О причинах такого скромного результата шел разговор в ходе международного семинара «Инструменты участия граждан в энергоэффективной модернизации многоквартирных домов и цифровизация», состоявшегося в Минске 28 октября нынешнего года. Семинар был организован Международной ассоциацией менеджмента недвижимости и инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO-Berlin в рамках проекта FpB-19018 «Разработка инструментов взаимодействия и межотраслевого сотрудничества для профессионального управления недвижимостью».



♦ О белорусско-германском проекте рассказывают Геннадий Каленов и Олег Сиваграков

Как отметил в начале семинара начальник управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь Андрей Ромашко, с момента принятия указа №327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов» прошло уже более двух лет, однако несмотря на проделанную коммунальщиками большую работу, указанные энергоэффективные мероприятия не реализуются и не пользуются широким спросом у населения. «Мы должны поговорить о том, какие препятствия стоят на этом пути, в чем причина такого низкого уровня активности со стороны потребителей, какие дополни-

тельные решения необходимо принять на уровне правительства», – призвал участников семинара Андрей Ромашко.

Активное вовлечение собственников помещений возможно в рамках установления сотрудничества и взаимодействия между городскими ассоциациями и коммунальными предприятиями при проведении энергоэффективной модернизации и капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Именно такую цель на примере Фрунзенского района г. Минска, ЖКО Пинска и Мозыря поставили исполнители белорусско-германского проекта. О проекте подробно рассказали исполнительный директор Международной

ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий Каленов и эксперт проекта, доцент кафедры экономики и управления Института предпринимательской деятельности Олег Сиваграков.

– У наших соседей участие людей в тепловой модернизации связано со множеством бюрократических проволочек, – считает Геннадий Каленов. – Например, в Украине процедура согласования состоит из множества этапов, а в Литве необходимо оформление финансовых обязательств с каждым собственником. У нас же нужно лишь принять положительное решение квалифицированным большинством на общем собрании



Исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий Каленов

участников совместного домовладения. Собственники оплачивают лишь половину стоимости тепловой модернизации, расписка предоставляется по фиксированной стоимости в белорусских рублях. Ежемесячный платеж в течение 10 лет составит для двухкомнатной квартиры от 20 до 27 рублей, и даже эту сумму со временем «съест» инфляция. Мало того, оплата начинается только после завершения всех запланированных работ, то есть когда человек уже начинает экономить на оплате жилищно-коммунальных услуг. В отличие от граждан других стран не нужно брать кредит, обеспечивать под него залог, нет никаких рисков на случай хищения материалов, банкротства подрядчиков и других форс-мажорных обстоятельств. Казалось бы, условия идеальные, но лишь 1% собственников приняли положительное решение на протяжении прошлого года.

Немецкое энергетическое агентство DENA на совместных круглых столах с МАМН проанализировало этот феномен и пришло к однозначному выводу: сдерживают участие граждан в энергоэффективных мероприятиях не только низкие тарифы на услугу теплоснабжения и слабые знания людей об управлении общим имуществом дома, патернализм. На результат влияют и ошибки при подготовке и при проведении общего собрания.

Другими словами, специалисты идут на встречу с людьми неподготовленными, рас-

Причины проблем с принятием положительного решения собственниками об участии в тепломодернизации дома

низкие тарифы на теплоснабжение

патернализм

слабые знания об общем имуществе дома

нет понимания связи состояния общего имущества и стоимости кв. м

нет информации о продлении жизни дома в результате его модернизации

считывая лишь на свою харизму. Аргументы в виде нескольких общих цифр, не привязанных к конкретному зданию, никак нельзя назвать убедительными. Никто не спорит с тем, что комплексная тепловая модернизация повысит комфортность проживания и позволит снизить оплату за отопление, но когда речь идет о финансовом участии собственников, они хотят слышать более развернутую информацию, причем на доступном им языке, без заумных профессиональных терминов и скучных юридических формулировок.

Прежде всего, считают участники семинара, стоит объяснить разницу между капитальным ремонтом и тепловой модернизацией. В первом случае, это всего лишь восстановление потребительских качеств дома, утраченных в процессе эксплуатации. То есть после проведения обязательного перечня работ собственники получают жилье, качество которого останется на уровне проектных решений 50-летней давности. А как оно может и должно выгладеть, можно обсудить на примере простых мероприятий.

Например, предложить в процессе модернизации заменить встроенные в систему горячего водоснабжения полотенцесушители на электрические. Простое, на первый взгляд, решение позволит включить прибор в любое удобное для хозяина время, устанавливать нужную температуру и не греть воздух летом, когда и без того дышать нечем. Кроме того, повышается эстетический вид ванной комнаты.

Или можно поднять вопрос устройства вентилируемого фасада, среди преимуществ которого – простота сборки, долговечность, возможность монтажа в любое время года, улучшение внешнего вида дома и другие. Таких тем для обсуждения может быть множество, но чтобы знать, чем можно «зацепить» жителей, нужно внимательно изучить не только состояние дома, но и интересы и предпочтения его жителей, их представление о комфорте. Вот почему так важен этап подготовки к общему собранию.

Специалисты немецкого агентства DENA советуют начать сбор информации с изучения счетов за отопление как минимум за последние три года, а также, по возможности, произвести измерение температуры в по-

КАК СДЕЛАТЬ ДОМ КОМФОРТНЫМ И ПЛАТИТЬ ЗА ТЕПЛО МЕНЬШЕ?



Участники совместного домовладения обязаны нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество (Жилищный кодекс Республики Беларусь, ст. 166)

Государство поможет гражданам утеплить их дома и профинансирует часть расходов

УКАЗ
Принят Указ Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов» (вступает в силу 7 декабря 2019 года)

Условия поддержки:

собственникам нужно принять решение о тепловой модернизации

Помощь от государства:

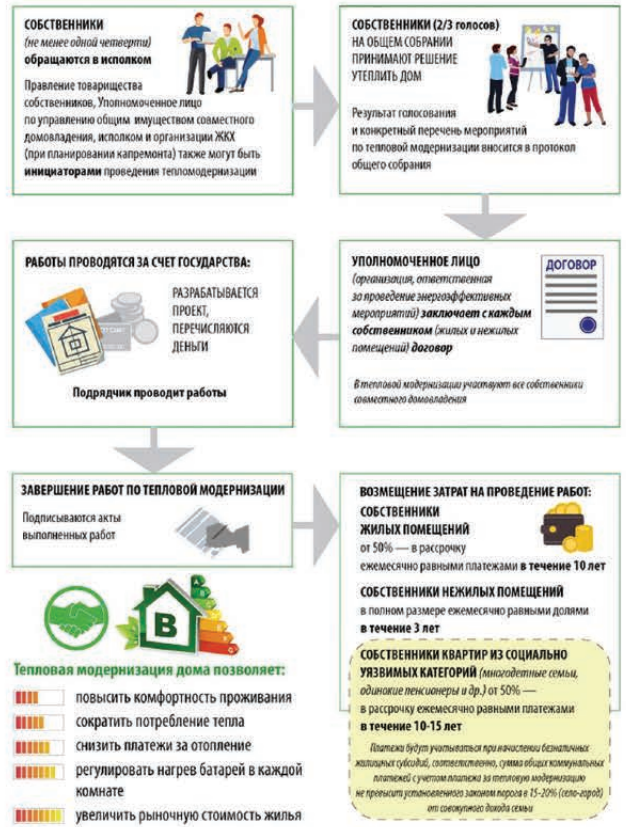
- сопровождение мероприятий по тепловой модернизации на всех этапах
- финансирование **до 50%** (зависит от достигнутого уровня теплопотребления в доме)
- рассрочка платежей на 10-15 лет

Перечень работ:

- 1 утепление стен и перекрытий
- 2 замена системы отопления, установка индивидуальных тепловых пунктов, регуляторов тепла на батареи и индивидуальных приборов учета
- 3 утепление тамбуров и вентиляционных шахт, устройство систем рекуперации тепловой энергии и т. п.
- 4 замена заполнения оконных и входных дверных проемов в подъездах
- 5 устройство систем дистанционного съема показаний



Алгоритм действий собственников квартир:



Информация подготовлена в рамках проекта «Системное развитие жилищной политики в Республике Беларусь». Проект реализуется при поддержке Программы развития Республики Беларусь (ИД) в Республике Беларусь. Проект реализуется в рамках программы «Развитие жилищной политики». Утверждена решением Президиума Республики Беларусь, протокол № 15 от 28.08.2019 г. 11 февраля 2020 года.

© Государственное предприятие «Жилищник» 220014, г. Минск, ул. Басильевская, 17, этаж 801. Тел./факс: +375 (212) 391-130, 391-2525. Тираж 100 экз. Цена 38. Страницы: 8.

мещениях. Затем организовать детальное обследование дома, и лучше всего это делать на основании опросного листа, который представляет собой таблицу с конкретным перечнем вопросов, ждущих ответа. Данный документ делится на четыре части:

- документация и общие данные;
- данные по оболочке здания;
- данные по техническому оборудованию;
- потребительское поведение жителей.

Чтобы выяснить предпочтения собственников и наглядно визуализировать их интересы, есть простой и эффективный способ. Сначала предлагается ответить на вопрос о том, какой в представлении человека должна быть «идеальная квартира в идеальном многоквартирном доме», а затем оценить состояние своего жилья. После этого остается просто сравнить ответы.

Собрав максимально полный объем информации, можно составить «Концепцию проведения энергоэффективной модернизации», которая уже даст возможность предметно разговаривать с жителями. В концепции расписывается перечень запланированных мероприятий по утеплению дома в соответствии с белорусским законодательством, а также перечень возможных дополнительных мероприятий, которые позволят еще больше увеличить степень комфорта и экономить энергию. Сравняется возможный внешний вид дома 1) после капитального ремонта, 2) после капитального ремонта с тепловой модернизацией и 3) после капитального ремонта с тепловой модернизацией и дополнительными мероприятиями.

Одной из главных ошибок в работе с жителями немецкие специалисты считают то, что после собрания, на котором был получен отрицательный ответ, дальнейшая разъяснительная деятельность прекращается. Международный опыт показывает, что практически никогда, даже при проведении всех вышеперечисленных мероприятий, не удастся убедить людей с первого раза. На предварительных встречах идет последовательное обсуждение всех нюансов ремонта, предлагаются различные варианты, и людей плавно подводят к мысли, что от их сегодняшнего решения зависят не просто степень комфорта и размеры коммунальных платежей.

Комплексная энергоэффективная модернизация способствует продлению срока жизни здания, дает гарантию, что через какие-нибудь 20–25 лет дом не будет признан аварийным, а его жители не окажутся перед перспективой потери своей недвижимости. Этот довод действует и на пожилых собственников, которые боятся рассрочки на 15–20 лет, и свою осторожную позицию аргументируют пессимистичной фразой «Сколько мне осталось...». Осталось, на самом деле, не так уж мало, поскольку

у любого старика есть дети, которым он даст шанс получить в наследство не аварийное жилье, а современную, с высоким уровнем комфорта квартиру, рыночная стоимость которой значительно возрастет после модернизации.

Чтобы донести всю перечисленную информацию до жителей, одного собрания будет явно недостаточно, и здесь возникает главный вопрос: а кто, собственно, всем этим будет заниматься? Ведь если следовать рекомендациям специалистов агентства DENA, то при каждом предприятии ЖКХ надо создавать штатную единицу, а то и целый отдел с соответствующим финансированием. В Германии, например, работа аудитора оплачивается государством, у нас же она пока строится исключительно на энтузиазме работников ЖКХ, которым со своими прямыми обязанностями успеть бы управиться.

Ряд экспертов считает, что заказчикам должны быть предоставлены дополнительные финансовые возможности для проведения предварительных обследований самостоятельно или возможность нанимать сторонние организации для подготовки и проведения общих собраний.

– Для организации тепловой модернизации жилищного фонда необходимо разработать инструменты социального участия населения в этом процессе, а также наладить сотрудничество между организациями собственников и предприятиями ЖКХ, – делится мнением Геннадий Каленов. – Проект FrB-19018 направлен на изучение практик и инноваций муниципальных жилищных компаний и жилищных ассоциаций Берлина, а в качестве «пилотов» в нашей стране выбраны три городские жилищные организации в Минске, Мозыре и Пинске. Кроме обучающих семинаров и консультационных встреч намечено приобретение профессиональной литературы по управлению жильем и энергетической санации, разработка и выпуск брошюр с рекомендациями по организации работ, разработка и размещение плакатов в местах приема граждан в администрациях районов, КТОСах, РСЦ. Результаты проекта будут представлены министерству жилищно-коммунального хозяйства, предприятиям ЖКХ, городским жилищным ассоциациям.

В ситуации пандемии критически важны механизмы дистанционного и электронного участия в принятии решений. Представитель ООО «Брайт Солюшенз» Ольга Пашук рассказала о разработанных компанией программах для облегчения деятельности ТСЖ и ЖЭС. Поскольку законодательством с 1 января 2020 года разрешено заочное голосование по вопросам тепломодернизации с финансовым участием собственников, при помощи предлагаемой системы легко инициировать и проводить собрания собствен-

ников дистанционно. Система будет обрабатывать и хранить все протоколы собраний, бюллетени проголосовавших и прочие документы в электронном виде.

Приятно впечатлены были состоянием столичного жилого фонда коллеги из Украины, прибывшие на семинар во главе с президентом киевской ОО «Ассоциация управляющих жилья» Василием Лиманом. Еще два года назад они были полны надежд на то, что в Украине заработает новая госпрограмма, задействующая управляющих жилой недвижимостью и направленная на термомодернизацию жилья. Увы, не все доводы, приведенные в обоснованиях этой программы, сработали, констатировал выступавший.

В Украине нет ежемесячных отчислений собственников на капитальный ремонт, отметил профессор Всеволод Николаев, председатель правления украинской Ассоциации цифрового строительства. Нет денег на это и у государства. Подсчитано, что капитальный ремонт из расчета 50 долларов США на 1 кв. м обеспечил бы поддержание потребительских свойств жилищного фонда страны-соседки в течение ближайших 30–40 лет. На 200 млн кв. м жилого фонда Украины, который уже критично нуждается в капремонте, такие вложения могли бы быть произведены в течение 10 лет. Эксперт подчеркнул, что представленные на семинаре программы термомодернизации жилья не предполагают его капитального ремонта, а за средства термомодернизации, направляемые на 8% жилого фонда, можно было бы выполнить капремонт всего аварийного жилого фонда Украины. Всеволод Николаев считает крайне неэффективной выплату субсидий собственникам жилья в Украине, ведь средства этих субсидий, выданные за 15 последние лет, равны стоимости годового нового строительства жилых домов.

Участники семинара обсудили международный опыт взаимодействия организаций публичного и непубличного сектора при подготовке энергетической модернизации многоквартирных домов, практики, которые можно использовать в Беларуси в целом и в столице республики.

Ближе к концу семинара начальник управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь Андрей Ромашко вновь сделал акцент на воспитании у собственника чувства ответственности. По его словам, в Беларуси прорабатываются не только методы убеждения, но и способы какого-либо материального воздействия на собственника. Должна работать с собственниками и управляющая организация. «Пока это не будет давать экономию, это никому не будет интересно», – резюмировал руководитель. ■

Дмитрий Станюта, редактор

Василий Лиман,
президент ОС «Ассоциация
управляющих жилья» (г. Киев)



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ УКРАИНЫ

Международный семинар «Инструменты участия граждан в энергоэффективной модернизации многоквартирных домов и цифровизация», 28 октября 2021 года, Минск

Активно говорить о термомодернизации в Украине начали в начале 2011 года. В 2015 году был принят очень важный Закон Украины «Об особенностях реализации права собственности в многоквартирных домах». Он еще раз обратил внимание собственников помещений на то, что общее имущество дома также является их собственностью, а значит и зоной ответственности. То есть туда необходимо инвестировать свои средства.



В 2017 году был принят Закон Украины «Про Фонд энергоэффективности», его реализация практически началась с 2018 года. Процессы повышения энергоэффективности в Украине также регулируют Закон Украины «О коммерческом учете тепловой энергии и водоснабжения», Закон Украины «Про энергетическую эффективность зданий и сооружений» (2019). Закон Украины «Об энергоэффективности» (2021) разрешает реализовывать энергосберегающие мероприятия в рамках ЭСКО и охватывает ряд других важных направлений.

Над повышением энергоэффективности в разных сферах в Украине работает ряд таких институций, как Министерство развития общин и территорий Украины (ранее министерство строительства и ЖКХ), Государственный фонд энергоэффективности, Государственное Агентство энергоэффективности и энергосбережения, Министер-

ство энергетики Украины, Министерство по вопросам стратегических сфер промышленности Украины, Государственная инспекция энергетического надзора Украины, а также общественные организации (союзы), ассоциации, ресурсные центры. Им оказывают помощь Программа развития ООН, IFC и другие организации группы Всемирного банка, USAID, немецкие энергетические агентства IWO и dena, 10 Energy и другие международные программы.

В Украине действуют программы софинансирования «Теплые кредиты» (2014–2021 годы) Государственного агентства энергоэффективности и энергосбережения и «Энергодом» (2019–2023 годы) Фонда энергоэффективности Украины.

Участниками программы «Теплые кредиты» стали 850 тысяч семей. Имели возможность быть участниками данной программы объединения собственников многоквартир-

ных домов (ОСМД) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Население инвестировало в энергоэффективные мероприятия 9 млрд грн. с привлечением 3,2 млрд грн. государственных средств.

На 2021 год осталась только программа поддержки кредитов для индивидуальных домохозяйств, на которую было выделено всего порядка 150 млн грн.

На рассмотрении остаются программы энергетической модернизации общественных зданий, сооружений и жилых домов различных форм управления Государственного агентства энергоэффективности и энергосбережения вне зависимости от формы управления многоквартирными жилыми домами (МКД), которые позволят более масштабно подходить к упомянутым вопросам.

Программа «Теплые кредиты» предусматривала возмещение из госбюджета в следующих размерах: 20% от суммы кредита (но не более 12 тыс. грн.) на приобретение негазовых/неэлектрических котлов для физических лиц; не более 35% суммы кредита (но не более 14 тыс. грн.) на приобретение энергоэффективного оборудования/материалов для физических лиц – владельцев частных домов (это остается в силе на текущий год); 40% суммы кредита (но не более 14 тыс. грн. в расчете на одну квартиру) для ОСМД/ЖСК как юридических лиц для внедрения общедомовых мероприятий (только стоимость материалов).

Перейдем к программе «Энергодом». По программе «Энергодом» реализуется около 400 проектов (более 30 тысяч семей). Принято 799 заявок на верификацию. Это 799 многоквартирных домов, в которых созданы ОСМД. Помимо этого проект программы на 2022–2026 годы предусматривает финансирование бюджетных учреждений и проектов биоэнергетики.

Предполагаемые показатели программы «Энергодом» следующие. Программа должна охватить 72,6 тыс. семей, привести к экономии 363,5 млн кВт·ч энергии в год и снижению выбросов CO₂ на 95,6 тонны в год. Предполагаемая сумма выделяемых средств – около 10 млрд грн. (320 млн евро). Из 6,5 млрд грн. предполагаемых выплат выплачено всего 108 млн грн. грантов.

По предварительным официальным данным энергетической модернизации в Украине требуют 85% жилищного фонда, т.е. 153 тыс. МКД. Неофициальные цифры будут еще больше. Сравните: по нашим расчетам, общая сумма предполагаемых затрат для завершения процессов модернизации всего жилого фонда – 50 млрд евро, которые государству необходимо вложить на условиях софинансирования. С другой стороны, из 799 заявок, поданных в течение двух с половиной лет, завершены на условиях софинансирования около 330 проектов. Это меньше 1% от наших ожиданий.

Мы работали над созданием и внедрением программы «Энергодом», убеждали народных депутатов. Наши большие надежды на ее реализацию связаны с тем, что программа ставит своими целями тепло-модернизацию зданий, получение до 50% экономии расходов на жилищно-коммунальные услуги, обновление внешнего вида зданий, повышение комфорта проживания, увеличение стоимости недвижимости, улучшение технического состояния дома и снижение выбросов CO₂.

Остановлюсь и на недостатках программы. Первые 500 заявок (так называемые пряники) финансировались под 70% погашения стоимости проектов со стороны Фонда энергоэффективности Украины, в котором есть и бюджетные деньги, но который преимущественно наполняется международными донорами, вложившими туда более 100 млн евро. За два года эти 500 заявок практически набрали. Следующие заявки софинансируются только на 40% и 50% в зависимости от пакета.

Пакет А включает в себя ряд мероприятий (утепление труб, коммуникаций, кровли, установка ИТП); пакет Б – полный комплекс мероприятий. Больше заявок поступает на пакет Б (в среднем от 10 до 15 млн грн.; если взять среднюю 9-этажку с 5 подъездами на 120–150 квартир, то сумма проекта по пакету Б будет в среднем 15–20 млн грн., т.е. порядка 2 млн долларов).

Сложна процедура верификации заявки. Фонд прописал в своей программе такие процедуры, что мы как участники, подавшие заявку по одному из домов, полгода ждали ее верификации, и наша заявка не попала в первые 500, т.е. не получила самого выгодного финансирования. Это притом, что я вхожу в конкурсный комитет и т.д., а бывший руководитель фонда начинал свою деятельность у нас в ассоциации. Затем мы заказываем энергоаудит, потом создается проект. Если в 2017 году стоимость проектной документации была порядка 3 000 евро, то на сегод-

няшний день это уже не менее 10 000 евро. Соответственно возрастает и стоимость работ.

Мы подали заявку в начале мая; не так давно мы получили ее верификацию. С совладельцем мы рассчитывали на определенные суммы, которые он готов был вложить – около 10 млн гривен. Совладелец дал согласие. Далее после подсчета стоимости проекта наша сумма почему-то оказалась 41 млн грн. Начали разбираться, оказалось, сумма была затроена, она снизилась до 12 млн. То есть еще один недостаток программы – существенное изменение сумм; в процессе реализации стоимость материалов и работ может существенно возрасти. У совладельцев нет уверенности, что они в сложных экономических и COVID-условиях останутся платежеспособными и смогут до конца финансировать данный проект.

А самый главный недостаток – в данной программе нарушен принцип равенства возможностей и доступа к программам относительно форм управления домами; программа распространяется только на созданные или существующие ОСМД. Выходит, что обычные жители многоквартирных домов, совладельцы, налогоплательщики не имеют равного доступа к государственному софинансированию и софинансированию местных советов (10–20% софинансирования).

Нам сказали: «Да, мы сначала испытаем данную программу на ОСМД как на юрлицах, а затем расширим на все население, в т.ч. программа будет работать и через управляющих» – что в данный момент не состоялось.

Если говорить об успешных шагах по пути энергомодернизации, то нужно отметить, что с 1 июля 2019 года стала обязательной сертификация энергоэффективности сооружений с определением класса конструкции по европейской методике. Внедрены институты энергоаудиторов и энергоменеджеров.

Действительно, в рамках программы «Энергодом» управляющим открылись возможности брать в разработку проект, помогать ОСМД или даже создавать ОСМД и сопровождать этот проект, имея дополнительную возможность заработка. Но когда подсчитали, каким же может быть заработок при проведении предпроектного или проектного менеджмента (подготовить население, провести собрание, подать заявку, пройти квалификацию, что в среднем требует от 3 до 6 месяцев), то получилось до 250 евро на весь этот период. Естественно, что такая сумма никого не устраивала; мы проводили не один круглый стол и конференцию, пытались убедить, что это абсолютно неправильно и никто

этим заниматься не будет. И действительно, профессиональные управляющие практически не пошли на этот авантюрный шаг. Но нашли и те, кто попытался осуществить некие коррупционные схемы, освоив деньги. Наверну решили, что проще убрать институт проектных менеджеров, потому что за ним кроются непрозрачные схемы.

Мы ждем, что придет новое руководство Фонда энергоэффективности Украины и возможно пересмотрит эти программы, и все заработает более интенсивно и прогрессивно. Меняется и руководство Государственного агентства энергоэффективности и энергосбережения, которое создает фонду здоровую конкуренцию.

Вернемся к успешным шагам. Данные на февраль 2021 года в Украине свидетельствуют о сертификации 6022 сооружений, в том числе 2920 жилых домов. Во время сертификации оценивают ряд показателей потребления источников энергии, кондиционирования воздуха, горячего водоснабжения и освещения. Проще говоря, сертификат выдается для того, чтобы понимать, какие мероприятия необходимо внедрять.

Рекомендации Ассоциации управляющих жилья следующие. В целях комплексной и масштабной синергетической модернизации многоквартирного жилого фонда необходимо:

- провести полный аудит технического и энергетического состояния МКД. Этого на данный момент нет. С 2013–2014 годов даже не ведется статистика (посоказали статотделы и управления), сколько у нас вводится нового жилья, насколько с каждым годом увеличивается процент аварийного и ветхого жилья;

- произвести масштабную цифровизацию отрасли строительства и управления многоквартирными домами;

- обеспечить на государственном уровне информационную кампанию о необходимости внедрения энергоэффективных мероприятий, потому что в основном этим занимаемся мы, общественные организации, наши международные партнеры, но государственной программы информирования нет, и соответственно и органы местного самоуправления этим вопросом не занимаются;

- органам местного самоуправления определить очередность приема и выполнения заявок на модернизацию МКД согласно сроку эксплуатации. К большому сожалению, к рассмотрению в рамках программы «Энергодом» принимаются заявки на дома не моложе 2006 года. По идее с 2006 года уже все дома должны были быть тепло-модернизированы с присвоением определенного класса энергоэффективности. Но заявки подают и те, кто более голосистый, но у кого более новый дом с меньшими энергопотерями. Неправильно то, что никто не определяет такую очередность.

С 1 июля 2019 года стала обязательной сертификация энергоэффективности сооружений с определением класса конструкции по европейской методике. Внедрены институты энергоаудиторов и энергоменеджеров.

На протяжении последнего года мы очень серьезно поработали с нашим министерством, с коллегами, экспертами и совместно разработали новую редакцию Жилищного кодекса Украины, что было и политической волей президента. Данная редакция включила в себя очень много моментов, которые касаются управления многоквартирными домами, модернизации и равного доступа к ее субсидированию.

Необходимо принять новую редакцию Жилищного кодекса Украины, которая предусматривает следующее:

- создание субъектности объединения с частичной правомочностью, МКД без создания ОСМД;
- наполнение реестров технического состояния МКД;
- урегулирование вопроса форм управления МКД;
- принятие решений совладельцами дома исключительно 50% + 1 кв. м занимаемой жилой площади;
- общие собрания проводить в онлайн-режиме с применением в т.ч. элементов электронного голосования.

Когда будет принята новая редакция, сложно сказать, но процесс ее согласования

с центральными органами власти заканчивается. Надеемся, что к концу этого года данный документ попадет в профильный комитет Верховной Рады, где мы его сможем совместно дорабатывать и отстаивать те позиции, которые нас устраивают.

Управляющие жильем не сидят сложа руки, они создают свои программы, обращаются к органам местного самоуправления, да и органы самоуправления многих городов заинтересованы в том, чтобы население было вовлечено хотя бы в отдельные мероприятия комплекса тепломодернизации дома с целью экономии энергии и денег населения.

Назову лишь некоторые успешные проекты: целевая программа софинансирования «70/30» города Киева, которой могут пользоваться не только ОСМД и ЖСК, но и все жители. В рамках этой программы в нашем доме (ему более 30 лет) за последние два года полностью отремонтировали кровлю, заменили лифты во всех подъездах, в этом году заканчивают утепление фасада. Поскольку программа работает успешно, на нее всегда подается больше заявок, чем выделяется финансирования.

В Кривом Роге на протяжении уже 5–6 лет исключительно через управляющих рабо-

тует программа «Теплый дом» для зданий, в которых созданы ОСМД или ЖСК.

ОСМД и управляющие не являются конкурентами. ОСМД принимает решения в своем доме, а на все работы, обслуживание дома должны нанимать управляющую компанию либо управляющего, либо подрядную организацию. Наши коллеги – крупные холдинги, управляющие компании прекрасно понимают, что им нужно быть конкурентными на рынке. Наши управляющие предлагают инвестиционные пакеты. Например, в Одессе в домах установлены солнечные панели и т.д. Коллеги из крупного холдинга, представленного в 14 городах Украины, реализовали проект «Инвестиционный пакет» для домов, находящихся в его управлении, где не созданы ОСМД. Суммы могут быть разные. Это не комплексная модернизация, но всегда предлагается какой-то из видов ремонта конструкций дома. Это не банковский кредит, которых в Украине боятся, а фактически беспроцентная ссуда на 12–18 месяцев.

Надеемся, что в самое ближайшее время для жителей откроются реальные, неограниченные возможности участия в реновации своего жилья. ■

Электротранспорт

Льготы на ввоз и приобретение электромобилей распространят и на юридические лица

Льготы на ввоз и приобретение электромобилей, которые действуют в Беларуси для физических лиц, планируется распространить и на юридических лиц. Об этом сообщил журналистам министр экономики Александр Червяков по итогам совещания у главы государства с руководством Совета Министров 22 октября.

Правительством было предложено несколько новаций, в том числе по расширению действия указа «О стимулировании использования электромобилей».

Этот документ позитивно отразился на рынке электромобилей в Беларуси. Из 6150 электромобилей, которые приобретены в стране в течение последних трех лет, 5700 куплены после вступления в силу указа. Количество потребляемой ими электроэнергии возросло в 6 раз, по всей стране действу-

ют более 480 зарядных станций (до конца этого года их число должно увеличиться до 600). Однако доля электромобилей в общей численности транспорта пока не превышает 1%. Поэтому и возникло предложение принять дополнительные меры для стимулирования использования электротранспорта.

«Те нормы указа, которые сегодня существуют, будут распространяться не только на легковой транспорт, но и на грузовой, пассажирский транспорт. Мы сразу охватываем практически весь спектр колесного транспорта. Вторых, стимулировать будем не только физических

лиц, но и сразу расширяем спектр, в него попадают и юридические лица, расширяем поле действия указа», – сказал министр. Кроме того, предлагается введение нулевого НДС для производителей электромобилей при ввозе комплектующих.

«По нашим оценкам, это позволит в 2025 году достичь уровня в 100 тыс. автомобилей с электрическим приводом. Это будет порядка 3% (от общего числа транспорта в стране. – Прим. БЕЛТА)», – отметил Александр Червяков. В результате количество вредных выбросов в атмосферу удастся снизить на 4% (от объема выбросов промышленного производства). «Наша страна взяла на себя обязательство по снижению количества выбросов к уровню 1990 года на 35% (тогда было 138 млн т выбросов). Сегодня мы имеем порядка 90 млн т и практически уже достигли того уровня, который должны со-

хранять до 2030 года. Меры, которые принимает государство и по вводу атомной электростанции, и по развитию электротранспорта, позволят нам, с одной стороны, развивать промышленное производство, с другой – компенсировать объемы выбросов в промышленном производстве», – пояснил министр.

По расчетам Минэкономики, затраты на 1 км пробега машины с бензиновым двигателем составляют 16 копеек, для электромобиля – 4 копейки. «Для бизнеса, пассажирских перевозок – это выгодное направление, которое сегодня нужно развивать. Для страны – это снижение издержек, рост ВВП, снижение выбросов», – подчеркнул министр.

Он обратил внимание, что действие льгот и выгодных условий для приобретения электротранспорта продлится до 2025 года. «Поэтому нужно спешить воспользоваться этой возможностью», – посоветовал Александр Червяков. ■

БЕЛТА

