

Утепление под ключ: ремонт жилфонда по-новому



Месяц назад в районе официально завершился отопительный период и, казалось бы, коммунальникам с чувством выполненного долга можно немного отдохнуть. Но все помнят народную мудрость про сани, которые готовят летом. На днях мы встретились с заместителем директора ГУПП «Березовское ЖКХ» Денисом ДАВИДОВИЧЕМ и поговорили о проводимой коллективом работе по тепловой модернизации многоквартирных жилых домов.

— Денис Васильевич, социальные стандарты Республики Беларусь гарантируют в отопительный период в домах с централизованным отоплением температуру воздуха внутри помещений плюс 18 градусов. Для комфортной зимовки хотелось бы больше. Как можно улучшить микроклимат жилых помещений?

— С одной стороны — можно увеличить подачу тепла, но это скажется на платежах за отопление. Причем более высокую плату придется платить и в текущем отопительном сезоне, и через год, и через два. С другой — можно выполнить энергоэффективные мероприятия*: утеплить стены, кровлю, полы. Разумеется, это потребует значительных расходов, но в долгосрочной перспективе такое вложение более выгодное, чем первый вариант. При тенденции роста цен на энергоносители и уменьшения доли субсидирования государством стоимости жилищно-коммунальных услуг это становится особенно актуальным.

— В прежние годы мероприятия по утеплению домов проводились при капитальном ремонте. Такая практика продолжится?

— К сожалению, нет. Был период, когда во время капремонта при необходимости выполнялась тепловая реабилитация домов, но из-за ограниченности ресурсов от этого пришлось отказаться. Решение принималось на уровне республики. На сегодня капитальный ремонт — это восстановление основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации. А утепление — это модернизация, т.е. совокупность работ и мероприятий, связанных с повышением потребительских качеств зданий и сооружений с приведением эксплуатационных показателей к уровню современных требований.

— Если при капремонте дома больше утепляться не будут, предположу, что ставка будет сделана на повышение энергоэффективности жилфонда за счет средств собственников, как это делается во многих европейских странах...

— Все верно. Во второй половине 2019 года был подписан Указ Президента Республики Беларусь №327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов», утвердивший соответствующую республиканскую программу. Согласно документу жильцам многоквартирных домов предоставлена возможность сделать проживание в квартирах более комфортным и экономичным, оплатив за выполнение энергоэффективных мероприятий половину стоимости. Причем на получившуюся сумму будет выдаваться беспроцентная рассрочка сроком на десять лет.

Мировой опыт показывает, что снижение энергопотребления жилых домов осуществляется за счет средств собственников жилья, государство же оказывает помощь в виде льготных кредитов, субсидий и прочих преференций. Можно привести пример Литвы по теплоизоляции жилфонда, построенного до 1993 года. В 2004 году правительство этой прибалтийской республики приняло программу по обновлению многоквартирных домов. Собственникам квартир для модернизации дома выдаются льготные кредиты сроком на 20 лет под фиксированные 3% годовых без залога и первоначального взноса. Государство в полном объеме субсидирует разработку технической документации и 15% расходов на строительные-монтажные работы, если в результате модернизации многоквартирного жилого дома экономия энергии составит не менее 20%. Если в результате выполненных мероприятий экономия составит 40%, то государством выделяется дополнительная субсидия еще на 20% от стоимости работ. Таким образом, максимальная поддержка со стороны государства в Литве составляет 35% от стоимости работ. На таких условиях там модернизировано уже более 2 тыс. многоквартирных жилых домов.

— С чего начинать, если возникло желание провести энергоэффективные мероприятия по жилому дому?

— В первую очередь обсудите проблему сохранения тепла в доме с соседями. Решение по проведению энергоэффективных мероприятий в жилом доме принимается собственниками совместного домовладения на общем собрании. По закону решение считается принятым, если на общем собрании за его принятие проголосовали собственники жилых и (или) нежилых помещений, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Собрание может проводиться по инициативе собственников квартир, местного исполкома либо уполномоченного лица по управлению общим

имуществом. Если жильцами дома было решено, что энергоэффективным мероприятиям по дому быть, то с этим решением необходимо обратиться к заказчику по реализации мероприятий. Такими полномочиями, согласно решению Березовского райисполкома от 16.12.2019 года №1578 в нашем районе наделено ГУПП «Березовское ЖКХ». Всеми организационными работами по реализации энергоэффективных мероприятий занимается заказчик, т.е. Березовское ЖКХ. Наше предприятие проводит анализ теплотребления жилого дома, определяет состав энергоэффективных мероприятий, виды и объемы планируемых работ, рассчитывает предварительную стоимость проекта; обращается в местный исполком для принятия соответствующего решения, заключает договора с собственниками на реализацию мероприятий, организует работу по сбору исходных данных, разработке проекта, выбору подрядчика, выполнению строительно-монтажных работ, сдаче его в эксплуатацию; рассчитывает размер затрат, которые предстоит возмещать каждому собственнику. Таким образом, от собственников квартир необходимо только желание выполнить энергоэффективные мероприятия и готовность в последующем в рассрочку заплатить 50% от их стоимости.

— Какие виды работ можно выполнить в рамках повышения энергоэффективности многоквартирных жилых домов?

— В рамках указанной программы можно выполнить утепление стен, крыши, чердачного перекрытия, перекрытия над подвалом. Реконструировать системы отопления и горячего водоснабжения, установить приборы индивидуального учета и регулирования тепловой энергии. Модернизировать теплопункты — это установка или замена теплообменников, групповых приборов коммерческого учета, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии, устройство систем диспетчеризации, циркуляционных насосов с частотным регулированием. К этому перечню относится замена окон и дверей проемов в местах общего пользования, утепление тамбуров, вентиляционных шахт; устройство систем рекуперации (обратное получение) тепловой энергии.

Стоит обратить внимание, что по многоквартирному жилому дому можно выполнить полный комплекс работ, или же только утепление. Чем более полный комплекс работ, тем больше энергетических ресурсов будет сэкономлено.

— Кто и как будет платить за проведение энергоэффективных мероприятий?

— Как уже было сказано, собственники жилых помещений заплатят 50% от стоимости всех работ равными долями в течение десяти лет. В наших многоквартирных домах встречаются нежилые помещения (магазины, парикмахерские и т.д.), собственники таких помещений должны будут возместить полную стоимость энергоэффективных мероприятий равными долями в течение 3 лет с даты подписания последней процентовки. Наниматели арендных и социальных квартир государственного жилищного фонда энергоэффективные мероприятия не оплачивают. Предусмотрены льготы для малообеспеченных и социально уязвимых слоев населения. Если среднедушевой доход семьи не превышает величину бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, то такие собственники имеют право обратиться в местный исполком с заявлением, и им будет предоставлена рассрочка оплаты не на десять, а на пятнадцать лет. Такую же рассрочку могут получить и социально уязвимые категории граждан (независимо от величины среднедушевого дохода), а это — неработа-

ющие инвалиды I и II группы (при отсутствии совместно проживающих трудоспособных членов семьи); неработающие пенсионеры, достигшие общеустановленного пенсионного возраста (при отсутствии совместно проживающих трудоспособных членов семьи); многодетные семьи, семьи, воспитывающие ребенка-инвалида в возрасте до 18 лет, семьи, в которых оба или один из родителей (усыновителей) являются инвалидами I или II группы.

Размер платы за энергоэффективные мероприятия для каждого собственника квартиры будет определяться пропорционально общей площади принадлежащих ему помещений в общей площади всего жилого дома. Таким образом, при реализации комплекса энергоэффективных мероприятий собственникам однокомнатной квартиры необходимо будет платить ориентировочно 17 рублей в месяц, а трехкомнатной — 29 рублей. У каждого домохозяйства есть право на досрочное погашение обязательств за указанные мероприятия.

— А есть точные расчеты, насколько собственникам квартир выгодно платить за проведение энергоэффективных мероприятий?

— Приведу один пример. Наружные стены жилого дома №110 на ул. Владимира Ленина в Березе в 2018 году были утеплены. До утепления потребление тепловой энергии в феврале 2018 года было 68,2 Гкал при средней температуре воздуха минус 4,6°C. В феврале 2021 года потребление тепловой энергии здесь составило 35 Гкал при средней температуре воздуха минус 4,8°C. То есть в сопоставимых условиях теплотребление сократилось на 48,6%. За отопительный сезон с октября 2020 г. по март 2021 г. указанный дом потребил 170,45 Гкал тепловой энергии. Дом панельный, площадью 3129 м² и объемом 12151 м³. Идентичный по материалам стен и площади жилой дом расположен по адресу: ул. 17 Сентября, 37, корпус 2 (панельный, площадь 3120 м², объем 12034 м³). Так вот, за аналогичный период его жильцы израсходовали 276,02 Гкал тепловой энергии. Отопление этих двух жилых домов осуществляется от одной котельной.

Как мы видим, теплотребление утепленного дома на 38,2% ниже, чем неутепленного. При текущем уровне цен на тепловую энергию за отопительный сезон 2020-2021 гг. по жилому дому №110 на ул. Владимира Ленина экономия за теплоснабжение составила порядка 2,2 тыс. рублей, и это только благодаря утеплению стен дома. Для конкретного домохозяйства двухкомнатной квартиры экономия на отоплении в месяц может составить от 3 до 7 рублей в зависимости от календарного периода. По оценке экспертов рыночная стоимость квартиры в утепленном жилом доме на 20% выше, чем в неутепленном. Еще один плюс в пользу проведения энергоэффективных мероприятий — это комфорт: нет сырости, продуваемости, плесени. И напомним, что по окончании всех работ для собственников предоставляется беспроцентная рассрочка. Это значит, что ежемесячный платеж по рассрочке не изменится ни через год, ни через пять лет. Если читатели интересуют подробности, связанные с проведением энергоэффективных мероприятий, можно обратиться по телефону 4-19-02. Информация также размещена на нашем сайте <http://www.brz.bujkh.by>.

Подготовил Григорий САВЧУК
Фото Сергея БОБРОВА

*Энергоэффективные мероприятия — мероприятия, направленные на эффективное и рациональное использование тепловой энергии в многоквартирных жилых домах.

