

УКАЗ № 327 «О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ»: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

КАК НОВЫЙ ПРОЕКТ ПО ТЕПЛОВОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ ПОМОЖЕТ ИЗМЕНИТЬ
СУЩЕСТВУЮЩИЙ ЖИЛФОНД ГРОДНЕНСКОЙ И МОГИЛЕВСКОЙ ОБЛАСТЕЙ

Принятый в сентябре 2019 года [Указ № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»](#) вызвал много вопросов. Какие причины побудили к разработке этого Указа и почему Беларуси понадобился новый Проект по расширению устойчивого энергопользования, финансируемый Всемирным банком, Европейским инвестиционным банком и Глобальным экологическим фондом, который будет реализован Департаментом по энергоэффективности при поддержке Министерства жилищно-коммунального хозяйства? Чтобы ответить на эти вопросы, сначала надо вернуться минимум на полвека назад.

Государственный «квартирный вопрос» XXI века: потери энергии и плата за тепло

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 70-х, 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.

До 1996 года в стране было построено более 80% многоквартирных жилых зданий. Начиная с 1993 года стандарты тепловой защиты новых зданий постоянно повышались, и разница в энергопотреблении становится все более явной – **здания, построенные до 1996 года, потребляют энергии 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 оснащено 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.

Все эти проблемы пока не так беспокоят владельцев квартир в зданиях старого жилого фонда, потому что большинство из этих домов подключено к системам централизованного теплоснабжения, и **домохозяйства оплачивают около 20% от полной стоимости тарифа на отопление**. Оставшиеся средства компенсируются за счет перекрестного субсидирования тарифов на электроэнергию для промышленных

предприятий.

Необходимо постепенное доведение тарифов до уровня окупаемости затрат на их оказание. Тарифы на водоснабжение и канализацию, электроэнергию и другие жилищно-коммунальные услуги 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, Правительство планирует постепенное увеличение тарифов на теплоснабжение для населения, чтобы избежать быстрого роста затрат на отопление и связанного с этим негативного социального воздействия.

Для решения проблем жилфонда Правительство Беларуси внедряет различные программы, такие как «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2016-2020 годы, программы капитального ремонта жилых домов и др., общий бюджет которых в 2018 году составил около 220 млн. рублей (средства, отчисляемые гражданами, составили порядка 10%). За последние 15 лет удалось капитально отремонтировать приблизительно 7,5% от фонда зданий, построенных до 1996 года. До 2015 года в капремонт входили и некоторые меры по тепловой модернизации, однако из-за ограничений бюджетного финансирования эти меры пришлось исключить. Поэтому собственники жилых домов остались фактически без механизма, который бы позволял хотя бы частично провести тепловую модернизацию своих квартир.

Таким образом [Указ № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»](#) стал «прорывным механизмом», который дает возможность жильцам провести тепловую модернизацию жилого дома, получив рассрочку оплаты до 10 лет и до 50% безвозмездной субсидии от государства¹. **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.

Под данный Указ в первую очередь будут подпадать дома, которые стоят в очереди на проведение капитального ремонта, чтобы повысить эффективность программы капитального ремонта за счет доведения зданий до состояния «практически новых», а также обеспечить синергетический эффект и экономию средств за счет одновременного проведения капитального ремонта и тепловой модернизации.

«А и Б» тепловой модернизации

Домохозяйствам страны предоставлена уникальная возможность использовать предложенный механизм со-финансирования тепловой модернизации. Для реализации такой масштабной идеи Всемирный банк и Европейский инвестиционный банк в сотрудничестве с Департаментом по энергоэффективности Госстандарта и Министерством жилищно-коммунального хозяйства Беларуси подготовили новый совместный Проект – **«Расширение устойчивого энергопользования», одним из компонентом которого станет тепловая модернизация многоквартирных жилых зданий в двух пилотных областях, Гродненской и Могилевской.**

Основные мероприятия Проекта планируется реализовать в 2020-2025 гг. Финансирование осуществят Международный банк реконструкции и развития,

¹ Проведение тепловой модернизацию многоэтажных жилых зданий в Гродненской и Могилевской областях в 2020 – 2025 годах профинансируют Всемирный банк и Европейский инвестиционный банк.

Европейский инвестиционный банк и Глобальный экологический фонд. Партнерами компонента Проекта по тепловой модернизации многоквартирных жилых зданий станут Гродненский и Могилевский городской и областной исполнительные комитеты, исполнительной организацией – РУП «Белинвестэнергосбережение». На меры по тепловой модернизации из общего бюджета Проекта планируется выделить около 60 млн долларов. Сейчас Проект находится на итоговом этапе согласования.

Ожидается, что собственникам жилья в рамках нового Проекта предложат на выбор два пакета энергоэффективных мер (эти меры не входят в капремонт).

| Пакет «А» (частичная модернизация) | Пакет «Б» (комплексная модернизация) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – устройство автоматизированного индивидуального теплового пункта; – установка термостатических регуляторов на батареи (в случае их отсутствия), дающих возможность регулировать температуру в комнатах; – замена входных дверей в подъезды на двери с автоматическим доводчиком; – замена окон в местах общего пользования. <p>Пакет «А+» дополнительно к перечисленному дает возможность установить распределители тепловой энергии на батареи с дистанционной передачей информации. Если регуляторы позволяют уменьшать температуру, то распределители позволят домохозяйствам платить за энергию исходя из ее фактического потребления квартирой.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – утепление ограждающих конструкций: наружных стен, чердачного перекрытия, цокольного перекрытия; – замена окон в квартирах (если их еще не заменили сами жильцы); – устройство автоматизированного индивидуального теплового пункта; – установка термостатических регуляторов на отопительные приборы квартир (в случае их отсутствия); – замена входных дверей в подъезды на двери с автоматическим доводчиком; – замена окон в местах общего пользования. <p>Пакет «Б+» дополнительно к перечисленному позволяет установить распределители тепловой энергии на отопительные приборы с дистанционной передачей информации.</p> |

Жильцам будет необходимо компенсировать только часть работ по тепловой модернизации. Еще раз «за одно и то же» платить не придется – если домовладельцы сами установили стеклопакеты, то их стоимость будет вычтена из оплаты. Однако средства на капремонт будут отчисляться и дальше, чтобы дом был снова отремонтирован через 25-30 лет. Преимущество нового механизма также в том, что нет необходимости платить сразу большие суммы за выполненные работы по тепловой модернизации, в то же время люди могут достаточно быстро получить все выгоды проживания в обновленном доме. Дополнительный «плюс» – такое жилье дорожает на вторичном рынке жилья примерно на 20%.

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.

При подготовке Проекта продуманы меры, которые защитят социально уязвимые семьи, семьи с низким доходом, семьи, которые ухаживают за пожилыми людьми и людьми с инвалидностью, а также все другие домохозяйства, которые в какой-то период

времени попадут в непростую жизненную ситуацию. Одна из таких мер – возможность рассрочки платежа до 15 лет.

Также здесь поможет программа безналичных жилищных субсидий, которые будут предоставлены домохозяйствам, если на оплату «жировки» (без превышения нормативов потребления) с учетом выплат за проведенную тепловую модернизацию у них будет уходить более 20% дохода (для городских домохозяйств) или 15% дохода (для домохозяйств в сельской местности).

Реализация мероприятий по тепловой модернизации будет осуществляться 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. Планируется, что с помощью Проекта тепловая модернизация до 2025 года охватит примерно 250 многоквартирных жилых зданий в Гродненской и Могилевской областях.

Опыт соседей

Литва столкнулась с похожими проблемами в жилфонде – 66% жителей живут в многоквартирных домах, построенных до 1993 года, которые также имеют проблемы с теплоизоляцией. Если собственники квартир хотят модернизировать свой дом, они могут принять участие в специальной программе модернизации многоквартирных жилых зданий, которая действует с 2004 года.

Участники этой программы в Литве имеют право на 30% государственную субсидию, если в результате будет сэкономлено 40% от расчетного объема тепловой энергии и достигнут класс энергоэффективности здания не менее «С». Для строительных работ на первые 5 лет предоставляется кредит под фиксированные 3% годовых, который погашается в течение 20 лет. В модернизацию также включается и стоимость работ по капремонту, которую собственники жилья в Литве оплачивают полностью за свой счет.

Большой прорыв в 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.

Что в планах?

В 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. Предстоит работа по оценке как домов, которые в первую очередь нуждаются в энергоэффективных мерах, так и возможного эффекта для этих домов. Готовится пакет документов для энергоаудиторов, 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.

Данный информационный бюллетень подготовлен в рамках консультационной работы ESMAP «Разработка и реализация программы коммуникационного взаимодействия и информационно-разъяснительной работы с собственниками жилья в рамках компонента по тепловой модернизации многоквартирных зданий предлагаемого Проекта Всемирного Банка по расширению устойчивого энергопользования».