

О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Энергоснабжение – важная экологическая задача по сохранению природных ресурсов и уменьшению загрязнения окружающей среды выбросами сгорания топлива. Актуальность энергосбережения растет во всех странах, особенно в небогатых своими ресурсами, в связи с ростом на них цен и истощения мировых запасов.

Так одной из современных тенденций жилищного строительства является разработка и конструирование зданий, в которых комфорт планировочных решений сочетался бы с экологичностью и энергоэффективностью.

Тема энергосбережения в целом в нашей стране достаточно актуальна, ей придается огромное значение. Энергосбережение – это государственная политика, поэтому энергосбережение зданий, в частности жилых домов очень важно.

Жилой сектор Республики Беларусь является одним из крупнейших потребителей тепловой энергии. В среднем, здания в Республики Беларусь потребляют в 2-3 раза больше энергии на квадратный метр, чем здания в северных странах Западной Европы. Большая часть жилищного фонда состоит из многоквартирных зданий с централизованным теплоснабжением, с низким уровнем теплозащиты ограждающих конструкций, отсутствием в отдельных случаях энергосберегающего инженерного оборудования, средств автоматизации и учета теплоты.

Важнейшим направлением, позволяющим снизить энергопотери жилых домов и, следовательно, потребление тепловой энергии на отопление, является повышение теплозащиты зданий за счет увеличения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций и применения энергоэффективных инженерных систем.

Основное повышение энергоэффективности может быть достигнуто техническими способами, такими как замена окон, утепление наружных ограждений (стен, крыш, подвальных и чердачных перекрытий), реконструкция и модернизация систем отопления и горячего водоснабжения, теплоузлов. Выполненный комплекс работ позволяет уменьшить теплопотребление вплоть до 50%.

В целях повышения комфортности проживания граждан, качества оказания жилищно-коммунальных услуг, создания условий для реализации мероприятий, направленных на эффективное и рациональное использование тепловой энергии в многоквартирных жилых домах, стимулирования собственников жилых и нежилых помещений к участию в данных мероприятиях, принят Указ Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. №327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов».

Указом определены условия и механизмы участия собственников жилых и нежилых помещений в финансировании энергоэффективных мероприятий по снижению потребления тепловой энергии в многоквартирных жилых

домах, соответственно сокращению затрат на отопление и повышение их потребительских характеристик.

Установлено, что решение о проведении энергоэффективных мероприятий должно быть принято на добровольной основе общим собранием собственников жилого дома (совместного домовладения). При этом за такое решение должны проголосовать собственники, обладающие более чем 2/3 голосов. Причем каждый участник совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения (жилого дома). Принятое решение обязательно для исполнения всеми собственниками жилых (нежилых) помещений.

Финансирование мероприятий по энергоэффективности перекладываться полностью на плечи собственников жилого дома не будут – возможно привлечение бюджетных средств, иных источников финансирования, в т.ч. заемных средств международных кредитно-финансовых организаций.

Немаловажно, что никаких предварительных расходов на энергоэффективность собственники жилых домов нести не будут - возмещение затрат предусмотрено только после завершения всех работ по повышению энергоэффективности дома. При этом размер возмещения будет справедливо распределяться пропорционально доле каждого собственника в общей площади жилых и (или) нежилых помещений в следующем порядке:

- для собственников нежилых помещений, встроенных в многоквартирные жилые дома, - в полном размере ежемесячно равными долями в течение 3-х лет;
- для владельцев жилых помещений - в размере не менее половины затрат (не менее 50%) ежемесячно равными долями в течение 10 лет;
- для социально уязвимых и малообеспеченных граждан (инвалиды и неработающие пенсионеры, достигшие общеустановленного пенсионного возраста, проживающие одни либо только с инвалидами или неработающими пенсионерами, достигшими общеустановленного пенсионного возраста, многодетные семьи, семьи воспитывающие ребенка инвалида в возрасте до 18 лет и т.д.) местным органам власти дано право продлевать срок возмещения указанных затрат до 15 лет.

Возмещение затрат осуществляется путем внесения платы на специальные счета не позднее 25-го числа месяца, следующего за месяцем подписания последнего акта приемки выполненных работ по реализации энергоэффективных мероприятий.

Стоимость энергоэффективных мероприятий зависит от комплекса видов работ, выбранных собственниками жилых (нежилых) помещений на общем собрании собственников. Конечная стоимость будет рассчитываться исходя из проектной документации и итогов проведенных торгов по выбору подрядной организации.

На основании принятого на общем собрании, проведенном в том числе путем письменного опроса, решения о необходимости проведения энергоэффективных мероприятий местный исполнительный и распорядительный орган включает жилой дом в программу реализации энергоэффективных мероприятий.

При принятии собственниками решения о реализации энергоэффективных мероприятий совместно с капитальным ремонтом жилого дома, капитальный ремонт выполняется в комплексе с энергоэффективными мероприятиями с разделением затрат по источникам финансирования, т.е. работы, входящие в состав энергоэффективных мероприятий, выполняются за счет средств, предусмотренных Указом Президента РБ № 327. При этом проектная документация разрабатывается за счет средств, предусмотренных на капитальный ремонт.

Важным аспектом является тот факт, что стоимость мероприятий по полному либо частичному утеплению фасада жилого дома, выполненных за счет собственника жилого (нежилого) помещения и соответствующих действующим нормативным актам, исключается из доли затрат данного собственника.

С целью реализации норм Указа № 327 с 7-го по 31-е октября текущего года жилищными организациями были проведены собрания (встречи) с жильцами многоквартирного жилищного фонда, включенного в перечень жилых домов по тепловой модернизации Всемирным банком, с целью участия жильцов в софинансировании работ по повышению энергоэффективности многоквартирных жилых домов.

В ходе встреч жильцам доведены общие положения Указа Президента Республики Беларусь «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов» от 4.09.2019 г. № 327, порядок реализации и финансирования энергоэффективных мероприятий. В настоящее время проводятся письменные опросы собственников жилых (нежилых) помещений в рамках реализации на жилых домах энергоэффективных мероприятий.