

Энергосбережение в жилищном фонде – насущные задачи для его осуществления

Кубе П.

Немецко-украинский учебный институт и консультационный центр (Берлин-Ровно)

Отражены вопросы, связанные с повышением эффективности управления жилищным фондом. Обобщен опыт немецкого энергетического агентства и московского фонда «Институт экономики города»; приведены основные предложения по углублению и адаптации энергосберегающих мероприятий в Украине.

Для улучшения ситуации в жилищном секторе и успешного завершения начатых преобразований необходимо решить комплекс задач, связанных с повышением эффективности управления жилищным фондом. Среди них особое место занимает задача сбережения ресурсов. Сегодня 80% стоимости жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) — это стоимость ресурсов, поступающих в наши дома через сетевые системы — газа, электричества, воды, тепловой энергии. При этом потребители, так или иначе, оплачивают все потери ресурсов.

В жилищном хозяйстве Украины имеется огромный потенциал эффективного использования энергии. Для успешного внедрения энергосберегающих технологий требуются профессиональное управление зданиями и надёжное финансирование осуществляемых мероприятий.

Развитие бизнеса, ориентированного на сокращение потерь — главный экономический потенциал реформы жилищного сектора. Заинтересованность частного бизнеса в энергосбережении и обеспечение эффективного менеджмента — залог привлечения инвестиций в сектор.

Немецкое энергетическое агенство Deпа и московский фонд «Институт экономики города» в результате своих исследований в России издали справочник, где показано, какие для этого необходимы организационные и финансовые предпосылки, и как они могут быть созданы муниципальными образованиями и собственниками жилья. А с ростом профессионализма в жилищно-коммунальном хозяйстве могут быть также созданы новые прибыльные направления предпринимательства в сфере строительства и услуг.

В справочнике описан целый ряд положительных примеров из практики российских муниципальных образований, которые уже проводят энергосберегающие мероприятия. В дополнение к этому включён и опыт восточной Германии 90-ых годов со схожими проблемами — большое количество зданий было приватизировано, многие квартиры нуждались в модернизации, отопительные системы были устаревшими, т.е. есть 15- летний опыт разных путей решения этих проблем. Далее в данном докладе даётся перечень основных рекомендаций.

Мы заинтересованы в дискуссиях на ниже указанные тезисные предложения и ищем партнёров для углубления и адаптации этой темы в условиях Украины.

Перечень основных предложений

1) Управление жилищным фондом

Для формирования «эффективного» собственника жилья в первую очередь необходимо

На федеральном уровне

- установление срока окончания бесплатной приватизации жилья и пересмотра порядка приватизации;
- усовершенствование закона «О товариществах собственников жилья» с целью укрепления прав товариществ и ликвидации бюрократических и экономических барьеров для их создания;

На региональном и местном уровне

- обязательную передачу товариществам собственников жилья (ТСЖ) бюджетных средств финансирования, положенных им по действующим законам (дотаций — если они ещё сохраняются- льгот и субсидий);
- популяризацию опыта создания ТСЖ и распространение информации о положительных примерах;
- организацию подготовки специалистов в области управления жильём и обучения лидеров ТСЖ основам самоуправления;

На уровне населения

- формирование инициативных групп, проведение общих собраний собственников квартир и создание ТСЖ;

- привлечение частных управляющих или заключение договоров с профессиональными управляющими компаниями на управление домом, при обязательном контроле со стороны правления товарищества;
- объединение созданных товариществ в партнёрства или ассоциации для решения общих проблем, связанных с управлением домами.

В сфере развития бизнеса по управлению жилищным фондом выделяются следующие задачи:

На федеральном уровне

- государственная поддержка (гарантии) частным инвесторам в ЖКК специально созданными государственными гарантийными агентствами;
- разработка методологической базы формирования системы договорных отношений в сфере предоставления ЖКУ;
- создание механизмов экономической мотивации к ресурсосбережению в жилищном фонде;

На местном уровне

- приватизация унитарных предприятий в жилищно-коммунальном секторе через акционирование и/ или продажу и обеспечение равного конкурентного права для организаций любой формы собственности в борьбе на рынке ЖКУ;
- обеспечение конкурсного отбора жилищных организаций любой формы собственности для управления жилищным фондом на основе пообъектного управления зданиями и рационального ресурсопотребления.

В сфере формирования финансовой политики в жилищном секторе выделяются следующие задачи:

На федеральном уровне

- установление федерального стандарта уровня оплаты ЖКУ населением на уровне полного возмещения расходов на предоставление услуг;
- разработка нормативных основ для замены дотаций предприятиям на финансируемые бюджетом инвестиционные программы развития и модернизации жилищного фонда;
- принятие законов, позволяющих сократить объём предоставляемых льгот и их замену денежными выплатами;
- принятие нормативного документа по итогам федерального эксперимента по использованию системы персонифицированных социальных счётов, предусматривающего обязательный повсеместный перевод потоков бюджетной социальной помощи в жилищной сфере на социальные счёта;

На региональному рівні

- встановлення регіональних стандартів рівня оплати ЖКУ населенням на рівні повного возмещення расходов на предоставление услуг;
- пересмотр об'єма установлених регіональних льгот, забезпечення їх фінансування і утвердження порядку їх предоставления на социальные счёта граждан;
- утверждение порядка предоставления адресных жилищных субсидий низкодоходным семьям на социальные счёта;

На местном уровне

- встановлення ставок і тарифів на оплату ЖКУ населенням муніципального образования на рівні повного возмещення расходов на предоставление услуг;
- пересмотр об'єма установлених муніципальних льгот, забезпечення їх фінансування і предоставления на социальные счёта граждан;
- забезпечення предоставления адресных жилищных субсидий низкодоходным семьям на социальные счёта

2) Финансовые инструменты энергосбережения в жилищном фонде

Для финансовой поддержки внедрению энергосберегающих технологий в сферу управления жилищным фондом следует использовать 2 источника финансирования затрат:

- технологии, не требующие больших затрат, должны финансироваться за счёт средств населения и местных бюджетов. Следует установить систему краткосрочных договорных отношений (не менее 1 года)
- дорогостоящие технологии должны финансироваться в основном за счёт кредитных средств, и в меньшей степени, за счёт местных бюджетов. Следует установить систему долгосрочных договорных отношений (несколько лет).

3) Технические аспекты энергосбережения в жилищном фонде

Внедрение технологий, не требующих больших затрат (финансирования) предусматривает

Меры по учёту потребления ресурсов

- установка счётчиков потребления газа, тепла, горячей и холодной воды в зданиях ;

Меры по теплоизоляции зданий

- восстановление межпанельных герметизирующих швов и гидроизоляция стен;
- теплоизоляция чердачных помещений, технических этажей и подвалов;
- изоляция теплосетей и сетей горячего водоснабжения;
- установка рефлекторов на радиаторах отопления;

- нанесение теплоотражающей плёнки на окна;
- герметизация и уплотнение оконных и дверных проёмов.

Внедрение дорогостоящих технологий (большой объём финансирования) предусматривает:

Меры по учёту потребления ресурсов

- установка тепловых счётчиков на радиаторах;
- установка счётчиков потребления горячей и холодной воды в квартирах;
- замена устаревших электрических счётчиков на новые.

Меры по теплоизоляции зданий

- внешняя теплоизоляция стен и перекрытий зданий;
- замена оконных и балконных стёкол на менее теплопроводящие.

Меры по модернизации системы теплоснабжения

- модернизация индивидуальных тепловых пунктов;
- регулировка системы теплоснабжения путём установки запорных кранов и наладки установленного оборудования;
- установка кранов-термостатов на радиаторах;
- установка мини-бойлеров вместо неэффективно работающих районных станций теплоснабжения.

Отримано 10.08.04