

УДК 624.012

## ЗАХОДИ ЩОДО ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ У ЖИТЛОВОМУ ФОНДІ

*д.т.н., проф. Єфіменко В.І., аспірант Паливода О.А.  
Криворізький технічний університет*

**Постановка проблеми.** Житловий фонд України – один з найбільших споживачів паливно-енергетичних ресурсів, тому питання його модернізації та реконструкції – є завданням як усіх гілок влади, так і його власників.

Один із найзагальніших показників ефективності для економіки кожної країни – енергоємність валового внутрішнього продукту (ВВП) – обсяг споживання енергоресурсів для задоволення енергетичних виробничих і невиробничих потреб країни на одиницю ВВП. Україна посідає перше місце за енергоємністю ВВП, а саме 0,89 кг у.п./долар США. Питома вага енергоресурсів у витратах на утримання та експлуатацію житла сягає 60-80%. На опалення житлового фонду щорічно витрачається понад 70 млн. т. у.п., тобто на одного мешканця припадає 1,4 т. у.п., що вдвічі більше ніж у країнах ЄС, а підприємства житлово-комунального господарства щорічно споживають понад 8 млрд. кВт. електроенергії та 10 млрд. м<sup>3</sup> природного газу [2]. Що стосується споживання теплової енергії у житловому секторі економіки, то найбільша питома вага припадає на будинки, а це – 87%. При цьому втрати теплової енергії упродовж року складають понад 13 млн. Гкал, що становить 11% обсягів відпущеної теплової енергії. Найбільші втрати теплової енергії у житловому фонді – близько 30% – та у зовнішніх мережах – до 25%. Це при тому, що вартість паливно-енергетичних ресурсів складає до 75% тарифу на тепlopостачання, 50% – на водопостачання, 30% – каналізації, 20% – утримання будинків та прибудинкових територій [6].

Сьогодні кожен пересічний громадянин України повинен розуміти, що проблема економії енергоносіїв – це завдання не тільки держави, а й кожного з нас, тому актуальним є поглиблене дослідження сучасних напрямів та методів енергозбереження.

Проблема економії енергоресурсів на сьогодні потребує вирішення не тільки на рівні підприємств комунального сектору, а і на державному рівні. Міністерство житлово-комунального господарства України проводить роботу, яка спрямована на створення механізмів економічної зацікавленості підприємств-виробників, постачальників і споживачів, включаючи і мешканців житлових будинків у впровадженні енергозберігаючих технологій та обладнання. Зокрема, з метою створення мотивації для провадження енергозберігаючих технологій розробляється механізм реалізації статті 8 Закону України “Про тепlopостачання”, де передбачено, що у разі здійснення теплогенеруючими організаціями таких заходів, що призвели до економії енергоносіїв, орган виконавчої влади на три роки залишає тарифи на рівні, встановленому до впровадження цих заходів. Якщо протягом строку

окупності змінюються ціни на енергоносії, то відповідною мірою повинен коригуватися і рівень тарифу [1]. Окрім зазначеного, хотілось б відмітити, що заходи по енергозбереженню можуть існувати тільки при умові, якщо:

- є зацікавлені (юридичні або фізичні) особи, які мають кошти для проведення запланованих заходів з енергозбереження;
- існують стабільні економічні та політичні умови для проведення запланованих заходів;
- створена відповідна законодавча та нормативна база.

Отже, при підтримці уряду і наявності коштів, підприємства будуть зацікавлені у впровадженні енергозберігаючих технологій, проте основне питання – яким чином і який ефективний напрям енергозбереження обрати мешканцям житлових будинків, а також керівникам відповідних підприємств та відомств залишається відкритим.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Ще одним напрямком реформування житлової політики є перехід від субсидій на оплату житлово-комунальних послуг до адресної персоналізованої допомоги малозабезпечених громадян.

З аналізу літературних джерел, а зокрема в статті [3], аналізуючи функціонування органів житлово-комунального господарства, можна виокремити кілька основних тенденцій, що стосуються розв'язання проблем енергозбереження і надійного енергозабезпечення за сучасних обставин, які умовно можна визначити як:

- боротьба з кризою неплатежів;
- фінансове оздоровлення житлово-комунальних підприємств;
- стимулювання енергозбереження.

У зв'язку з цим хотілося б підкреслити ще одну радикальну особливість цієї галузі з погляду можливості розв'язання проблем енергозбереження: відсутність необхідних обігових коштів у підприємств – та ще в умовах надто дорогих кредитів вітчизняних банків.

У рамках реалізації політики енергозбереження ключовий напрям – удосконалення механізмів фінансування енергозберігаючих заходів, зокрема, заохочення самофінансування їх підприємствами. Справді, за відсутності реальних джерел фінансування заходів з енергозбереження та обігових коштів, як джерела таких, сьогодні можуть мати місце надмірні витрати на енергоресурси у структурі ціни послуг. На думку автора [3] для вирішення проблеми фінансування доцільно передбачити створення фондів енергозбереження на підприємствах, наповнення яких здійснювалося б на основі пільгового оподаткування приросту прибутку, отриманого в результаті енергозберігаючих заходів.

Реалізація енергозберігаючих заходів завжди пов'язана із проведенням поточного та капітального ремонтів житлових будинків. Незадовільний стан житлового фонду потребує залучення значних коштів для його ремонту. Бюджетних коштів місцевих органів влади, коштів населення не вистачає для проведення ремонтних робіт та енергозберігаючих заходів. Більш того,

залишаються невизначеними джерела фінансування енергозберігаючих заходів у житловому фонді і шляхи залучення позабюджетних коштів та інвестицій.

Потребує вирішення ще одна проблема – це відсутність зацікавленості інвесторів у вкладанні своїх коштів в енергозбереження. Не зацікавлені у впровадженні енергозберігаючих заходів і організації, які отримують від цього додаткові прибутки.

У [4] автори виокремлюють, що до основних напрямів діяльності з питань енергозбереження у житловій сфері належать:

- удосконалення управління житловим фондом;
- фінансове забезпечення реалізації енергозберігаючих заходів;
- відбір та впровадження на практиці сучасних енергозберігаючих технологій та обладнання;

І без сумніву, тільки комплексна реалізація цих та інших заходів принесе бажані результати.

**Мета даної статті** полягає в обґрунтуванні першочергових напрямів енергозбереження ЖКГ (зокрема у житловому фонді) через впровадження енерго- і ресурсозберігаючих технологій у житловому фонді.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Впровадження заходів з енергозбереження може призвести до позитивних наслідків лише за умови, що управління житловим фондом і його утримання здійснюється ефективно і на високому професійному рівні. У свою чергу, забезпечення професійного управління стає можливим лише за умови подальшого впровадження ринкових механізмів та активного залучення приватного бізнесу. Формування сталої фінансової політики у житловій сфері – необхідна умова формування ринкових механізмів.

Ефективне управління житловим фондом можна забезпечити через проведення сталої фінансово-економічної політики в галузі управління житловим фондом, формування “ефективного” власника житла і розвиток ринкових відносин та бізнесу в сфері управління житловим фондом.

Головним на цьому етапі стає якнайшвидше завершення переходу на повне покриття споживачами вартості отриманих житлово-комунальних послуг, ліквідація заборгованості за надані послуги, заміна бюджетних дотацій підприємствам інвестиційними програмами розвитку і модернізації житлового фонду. Важливим питанням є вдосконалення взаємовідносин між власниками, наймачами житла та іншими мешканцями одного багатоквартирного будинку.

Єдиним інструментом, що поєднує інтереси представників цих категорій, є застосування такої форми власності, як об’єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Відсутність певних фінансових важелів, недостатня інформаційна робота та нерозвинутий ринок послуг призвели до того, що власник житла сам повинен приймати рішення щодо утримання і ремонту житла, інвестицій у модернізацію свого будинку. Треба відзначити, що досі існує монополія у

сфері надання житлово-комунальних послуг, і мешканці будинку не можуть вибрати найкращого і більш прийняттого виробника послуг.

Важливим чинником є використання зарубіжного досвіду інвестування в енергозбереження. До фінансових інструментів, які поширені у країнах Європи, слід віднести різноманітні накопичувальні та кредитні схеми, зокрема іпотечні та громадські кошти, комерційний продаж житлового фонду з подальшою його орендою, включення особливих умов для фінансування енергозберігаючих заходів в угоди на управління або постачання комунальних послуг. Ці механізми, які використовуються у всьому світі, проаналізовані з точки зору їх юридичної відповідності українському законодавству і можуть ефективно використовуватись в Україні.

Щодо основної маси житлового фонду, яка перебуває у комунальній власності, то для розвитку тут ресурсозбереження, на наш погляд, найбільш реальним фінансовим інструментом виступає енергоаудит житлового фонду з розробленням енергозберігаючих заходів, що поетапно здійснюватимуться фірмами-переможцями на умовах відповідних тендерів, які проводитимуть місцеві органи влади. Будуть укладені відповідні контракти, згідно з якими зменшення витрат теплової енергії при комфортному утриманні житла призведе до підвищення доходів житлової організації.

Враховуючи те, що нині в Україні відсутні заможні власники житла, які були б зацікавлені в економії енергоресурсів, а власники окремих квартир, маючи різноманітні пільги з оплати житлово-комунальних послуг та систему дотацій, теж не виявляють зацікавленості, саме об'єднання співвласників багатоквартирних будинків мають стати основною рушійною силою та інвестором у вирішенні проблеми енергозбереження. Вони можуть використовувати як юридичні особи, позикові кошти, кошти місцевих бюджетів та власні ресурси.

**Обговорення результатів.** Отже, рекомендовані заходи з ресурсозбереження можна умовно розділити на три групи:

- заходи щодо контролю якості та обліку обсягів споживання енергоресурсів;
- заходи щодо регулювання використання енергоресурсів;
- заходи щодо зниження нераціональних втрат енергоресурсів.

Серед цих заходів є маловитратні, а є такі, що потребують вкладення значних коштів. Маловитратні заходи можуть бути проведені власниками житла за свій рахунок (період окупності – не більше 1 року), а інші – за рахунок довгострокових інвестиційних проектів (період окупності – досить тривалий відрізок часу). Водночас значні інвестиції дозволять отримати більшу економію коштів впродовж усього періоду експлуатації будинку .

Впровадження приладів обліку паливно-енергетичних ресурсів дозволить заощадити понад 25% енергоресурсів у житлово-комунальній сфері, навести лад в оплаті спожитих енергоносіїв, вивести “з тіні” значні кошти, своєчасно проводити ремонт та реконструкцію енергомереж [4].

Для досягнення кінцевого позитивного фінансового результату необхідно впровадити комерційний облік спожитих енергоресурсів. При цьому будуть врегульовані питання управління та регулювання, організаційних та економічних засад діяльності, відповідальності за порушення законодавства, що виникають у сфері обліку у процесі видобування, виробництва, постачання, переробки, зберігання, використання та закупівлі електричної і теплової енергії, рідких, газоподібних паливно-енергетичні ресурсів, технічної та питної води. Зазначене стає основою кардинального реформування житлово-комунального господарства, переходу галузей суспільного виробництва на принципово якісний рівень роботи у сфері енергозбереження.

**Висновки.** Таким чином, найважливішими заходами з енергозбереження у житловому фонді є модернізація або повна заміна інженерних мереж у будинках, модернізація індивідуальних теплових пунктів та регулювання систем опалення, утеплення зовнішніх стін, вікон та дверей, міжпанельних стиків, горіщ та підвалів. При цьому треба враховувати накопичений досвід, який свідчить про те, що вдвічі вигідніше утеплити будинок, ніж намагатися в погано захищеному будинку досягти такого ж результату за рахунок збільшення ефективності тільки систем теплопостачання. Також, очевидною є необхідність розвитку приватного бізнесу в сфері управління житловим фондом, що, в свою чергу, призведе до розвитку конкурентного середовища і формування відповідного рівня надання послуг. Це зробить галузь житлово-комунального господарства привабливою для залучення небюджетних інвестицій.

### ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України “Про теплопостачання” від 02.06.2005 № 2633-IV.
2. Долінський А.А. “Енергозбереження та екологічні проблеми енергетики” Вісник НАН України. – 2009. – №2.
3. Жовтянський В. “Енергозбереження: більш ніж клондайк для економіки України, або ціна перерваної культурної традиції” // Дзеркало тижня. – 2006. – № 22 (601). – 10 черв.
4. Енергозбереження у житловому фонді: проблеми, практика, перспективи: Довідник / ”НДІпроектреконструкція”, Deutsche Energie-Agentur GmbH(dena), Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), 2010. – 144ст.
5. Створення та діяльність Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Лисенко Н., Кальтагейсер М. та ін. – К., 2008. – 208 с.
6. Ніколайчук Л. Комунальна реформа – з новітніми технологіями // Бізнес України. – 2007. – №4. – 11 квітня.