МАТЕРИАЛЫ
для членов информационно-пропагандистских групп
(ноябрь 2019 г.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ТЕМА

О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Материал подготовлен
Академией управления при Президенте Республики Беларусь
на основе сведений Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь

Повышение энергоэффективности многоквартирного жилого дома – это мероприятия, направленные на эффективное и рациональное использование тепловой энергии в многоквартирном жилом доме.

Президент Республики Беларусь А.Г.Лукашенко в октябре 2017 г. на республиканском семинаре «О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны» поручил решить вопрос тепловой модернизации жилых домов. **«Если люди хотят сделать утепление большим по объему, чем положено, то посчитайте и сделайте за их же деньги. Чтобы не было накладно, договоритесь со строителями, производителями утеплителя и дайте рассрочку. Это тоже значительная экономия».**

В соответствии с данным поручением разработан и принят **Указ Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»**.

Впервые в республике появился нормативный правовой акт, предоставляющий гражданам поддержку в их желании снизить потребление тепла, увеличить энергоэффективность жилого дома, повысив, тем самым, комфортность проживания.

Справочно.

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.

Повышение энергоэффективности объектов коммунальной теплоэнергетики

Услуга теплоснабжения является одной из основных жилищно-коммунальных услуг. Ее оказание отличается высокой энергоемкостью, технической сложностью и затратностью.

Глава государства, выступая на республиканском семинаре, отметил, что **«это не только одна из наиболее важных жилищно-коммунальных услуг, но и самая дорогая. Более 30 процентов от суммы жировки зимой – на отопление и подогрев воды. Здесь имеются огромные резервы для экономии».**

За последнее десятилетие в коммунальной тепловой энергетике произошли существенные изменения.

Благодаря системной работе и вложенным инвестициям, организациями жилищно-коммунального хозяйства (далее – организации ЖКХ) обеспечено стабильное и надежное теплоснабжение жилья, других потребителей. Имеется достаточно мощностей, как в городах, так и на селе, которые поддерживаются в технически исправном состоянии, что позволяет не допускать возникновения чрезвычайных ситуаций в отопительный период и повсеместно обеспечивать выполнение нормативов социальных стандартов по отоплению и горячему водоснабжению.

Проведена большая работа по **модернизации котельного хозяйства**, направленная, в первую очередь, на перевод его на использование местных видов топлива (далее – МВТ) и снижение потребления природного газа, а также себестоимости тепла. Результатом данной работы стал ввод в эксплуатацию 858,0 МВт мощностей на МВТ на 293 котельных организаций ЖКХ.

Справочно.

Доля энергоисточников в системе ЖКХ, работающих на МВТ, на сегодняшний день составляет 72% от их общего

количества, а доля МВТ в общем топливном балансе в 2018 году выросла до 41,0%.

Повсеместное **оснащение жилищного фонда и других потребителей приборами учета расхода тепловой энергии** поставило надежный заслон возможности «списать» на население сверхнормативные потери тепловой энергии при ее транспортировке и послужило стимулом к ускорению работ по замене тепловых сетей, отслуживших положенные сроки.

Работа по **замене тепловых сетей** в объемах не менее норматива (4% от протяженности) носит системный характер.

Справочно.

За последние 10 лет организациями ЖКХ заменено 7 300 км тепловых сетей. В среднем в год меняется около 730 км сетей или 4,8% от общей протяженности. При этом уже 64% тепловых сетей проложено с использованием предизолированных труб.

Кроме надежности теплоснабжения замена тепловых сетей обеспечивает существенное снижение затрат и экономию топливно-энергетических ресурсов. Так, потери тепловой энергии при ее транспортировке за период с 2010 по 2018 год снижены в 2 раза и составляют 10 процентов.

Важным направлением повышения энергоэффективности жилых домов является **тепловая модернизация**

Тепловая модернизация – это проведение комплекса энергоэффективных мер, которые позволяют вывести здание на новый уровень тепловой защиты и снизить энергопотребление.

Справочно.

Многоквартирные жилые дома, построенные до 1996 года, составляют более 80% жилого фонда в стране. Они потребляют тепловой 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 оснащены приборами индивидуального учета тепловой энергии и 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.

Еще вчера утепление фасада жилого дома, замена батарей и другие энергоэффективные мероприятия оплачивались гражданами из личного кошелька. Так как подобные мероприятия не из дешевых, не все желающие могли позволить себе такую возможность. Теперь все изменилось: утеплить дом, установить счетчики тепла, заменить систему отопления можно, воспользовавшись положениями Указа

Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 **«О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»** (далее – Указ), который устанавливает механизм снижения теплопотребления жилого дома, позволяет повысить комфортность проживания граждан и предоставляет гражданам финансовую поддержку.

В настоящее время 94% жилищного фонда республики находится в частной собственности у граждан (приватизировано), что накладывает на них определенные обязанности в части финансирования эксплуатации, содержания, ремонта своего жилого дома.

Справочно.

В соответствии со статьей 166 Жилищного Кодекса Республики Беларусь, участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Основные положения Указа Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»

Указом предусмотрено, что граждане добровольно принимают решение об участи в энергоэффективных мероприятий. Для принятия решения о проведении энергоэффективных мероприятий на общем собрании участников совместного домовладения (далее – общее собрание) необходимо согласие квалифицированного большинства (более двух третей) собственников от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

Решение, принятое на общем собрании, является обязательным для исполнения всеми собственниками.

При принятии решения, собственники сами выбирают необходимые энергоэффективные мероприятия из предлагаемого перечня.

Инициаторами проведения общего собрания могут выступать:

собственники, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества;

организации собственников (товарищества собственников и организации застройщиков);

местный исполнительный и распорядительный орган и (или) уполномоченная ими организация;

уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Указом установлено, **что все работы по реализации энергоэффективных мероприятий выполняются за счет бюджетных средств,** а граждане (собственники) возмещают затраты **только после их реализации**.

Размер возмещения определяется пропорционально доле каждого собственника в общей площади жилых или нежилых помещений.

В качестве финансовой поддержки государство будет финансировать 50 и более процентов затрат собственников жилых помещений, а на платежи собственников жилья предоставит срок рассрочку на 10 лет.

Другими словами, государство выполнит все работы за счет бюджетных средств, и после этого часть стоимости мероприятий (до 50 %) распределит между гражданами на 10 лет равными ежемесячными платежами. При этом плата собственников будет учтена при расчете безналичных жилищных субсидий.

Если плата за потребленные жилищно-коммунальные услуги с учетом платы за реализацию энергоэффективных мероприятий в конкретной семье будет превышать определенную долю в их совокупном доходе (20% в городе или 15% в сельской местности), размер этого превышения, в пределах установленных норм, также оплатит государство.

Справочно.

Например, пенсия одинокого гражданина, проживающего в городе в двухкомнатной квартире, составляет 350 рублей в месяц. Плата за потребленные жилищно-коммунальные услуги (с учетом отопления) составляет ***65*** *рублей и ежемесячная плата за реализацию энергоэффективных мероприятий – 20 рублей (итого 85 рублей). В этом случае, гражданину будет предоставлена безналичная жилищная субсидия в размере 15 рублей на реализацию энергоэффективных мероприятий.*

Дополнительно Указом предусмотрено увеличение **рассрочки платежа до 15 лет** социально уязвимым слоям населения.

Справочно.

К таким гражданам будут относиться:

граждане, у которых среднедушевой доход не превышает величину бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения;

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;

семьи, в которых оба или один из родителей являются инвалидами I или II группы.

Вниманию выступающих: наиболее часто задаваемые вопросы

Как осуществляется утепление жилого дома при капитальном ремонте?

Капитальный ремонт жилого дома в первую очередь направлен на восстановление основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем, **утраченных в процессе эксплуатации.**

Энергоэффективные мероприятия направлены на приведение характеристик жилого дома к современным требованиям энергоэффективности, которые позволят значительно снизить теплопотребление и улучшить его потребительские качества.

Таким образом, энергоэффективные мероприятия – это не капитальный ремонт.

Можно ли во время капитального ремонта реализовывать энергоэффективные мероприятия?

Такая возможность гражданам предоставляется, главное наличие желания граждан. При этом граждане участвуют в финансировании, только работ, выполняемых в рамках реализации энергоэффективных мероприятий. Стоит отметить, что реализация энергоэффективных мероприятий при проведении капитального ремонта выйдет значительно дешевле, так как проектная документация разрабатывается за счет средств, предусмотренных законодательством на капитальный ремонт.

А есть ли смысл утеплять?

По расчетам специалистов, если утеплить стены и кровлю, заменить окна в местах общего пользования, модернизировать индивидуальный тепловой пункт и заменить систему отопления, то есть провести полную тепловую модернизацию, то теплопотребление дома снизится со 190 до 90–85 кВт ч/м2 в год. При таком эффекте 50% затрат на перечисленные выше работы оплатит государство Размер ежемесячных платежей в данном случае составит **от 20 до 27 рублей** в месяц (в зависимости от вида работ и серии дома).

Кому положены льготы?

Если семьям, например, малообеспеченным или многодетным, а также пенсионерам подобная рассрочка окажется не под силу, по решению исполкома выплаты можно продлить до 15 лет. Кроме этого, данные выплаты будут учитываться и при начислении безналичных

жилищных субсидий, соответственно, сумма общих коммунальных платежей с учетом платежа за тепловую модернизацию не превысит установленного законом порога в 15-20% (село-город) от совокупного дохода семьи. То есть речь идет о рассрочке платежей равными долями и возможности пользоваться льготами на оплату.

Как поучаствовать и куда обращаться за реализацией энергоэффективных мероприятий?

Для реализации энергоэффективных мероприятий собственники, обладающие не менее одной четвертью голосов от их общего количества, обращаются в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган с инициативой об организации и проведении энергоэффективных мероприятий путем направления коллективного обращения.

По результатам рассмотрения обращения местный исполнительный и распорядительный орган включает соответствующий жилой дом в программу реализации энергоэффективных мероприятий, о чем информирует граждан.

От чего зависит стоимость энергоэффективных мероприятий?

В первую очередь стоимость зависит от количества и вида, выбранных гражданами энергоэффективных мероприятий. Конечная стоимость будет рассчитываться исходя из проектной документации и итогов проведенных торгов по выбору подрядной организации.

Как принять участие в реализации энергоэффективных мероприятий товариществам собственников, организациям застройщиков (далее – организации собственников)?

Организация собственников на основании принятого на общем собрании, проведенном в том числе путем письменного опроса, решения о целесообразности и необходимости организации энергоэффективных мероприятий обращается в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган с инициативой об организации и проведении энергоэффективных мероприятий, с приложением выписки из решения общего собрания.

На основании представленной выписки из решения общего собрания местный исполнительный и распорядительный орган включает жилой дом организации собственников в программу реализации энергоэффективных мероприятий.

Как возмещать стоимость энергоэффективных мероприятий?

Местные исполнительные и распорядительные органы, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем подписания последнего акта сдачи приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, информируют граждан о размере ежемесячной платы

и размере пени, начисляемой в случае несвоевременного или неполного возмещения платы, а также реквизитах осуществления платежа.

Плата за реализацию энергоэффективных мероприятий не включается в счет-извещение (жировку) граждан, так как не является жилищно-коммунальной услугой.

Оплата осуществляется на специальные счета, не позднее 25-го числа месяца, следующего за месяцем подписания последнего акта приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ.

Как быстро и какой будет эффект от тепловой модернизации?

Эффект наступает сразу после проведения мер по тепловой модернизации. В этом преимущество нового финансового механизма, который позволяет не платить сразу большие суммы, но быстро получить выгоды. Кроме экономии по счетам, это в первую очередь комфорт проживания в обновленном доме, который к тому же приобретает эстетически приятный внешний вид.

Каким может быть перечень энергоэффективных мероприятий в многоквартирных жилых домах?

Утепление конструктивных элементов здания (стены, крыша, чердачное перекрытие, перекрытие над подвалом и другие);

реконструкция и техническая модернизация системы отопления и горячего водоснабжения здания (замена панельной системы отопления на радиаторную, замена систем отопления, устройство циркуляционного трубопровода в системе горячего водоснабжения, установка термостатических и балансировочных устройств системы отопления);

устройство приборов индивидуального учета и регулирования тепловой энергии;

устройство индивидуальных тепловых пунктов (установка или замена теплообменников, групповых приборов коммерческого учета, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии, устройство систем диспетчеризации, циркуляционных насосов с частотным регулированием);

устройство систем дистанционного съема показаний и ее элементов с индивидуальных приборов учета тепловой энергии;

замена заполнений оконных проемов в местах общего пользования;

замена входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях, утепление тамбуров, вентиляционных шахт;

устройство систем рекуперации тепловой энергии.