

Управление энергосбережением в жилищном фонде

Региональной общественной организацией «Ассоциация работников ЖКХ Калининградской области» подготовлена к выходу книга «Системные методы управления энергосбережением в жилищном фонде». Коллектив авторов — Гнатюк В.И., Примак Л.В., Луценко Д.В. Учитывая особую значимость вопросов энергосбережения в реформировании системы ЖКХ России, мы обратились к одному из авторов этой книги. На вопросы журнала «ЖКХ и строительство» ответил Леонид Витальевич ПРИМАК, начальник департамента ЖКХ Министерства ЖКХ и строительства Калининградской области, д.т.н., профессор.



Примечательно, что здесь мы резко контрастируем с некоторыми бывшими республиками СССР, ныне независимыми государствами. Примером может служить Литва, где за последние несколько лет отмечается весьма высокий экономический рост при неизменном уровне потребления энергоресурсов. Думается, ситуация и не изменится, если мы не пойдем по пути, пройденному США, Германией, Японией и другими странами с начала энергетического кризиса 70-х годов XX века, когда на практике широко стали использоваться методы исследования и оптимизации больших энергетических комплексов и систем.

Безусловно, что жилищная реформа в России за последние годы достигла значительных успехов: проведена приватизация государственного и муниципального жилищного фонда, рынок купли-продажи жилья стал неотъемлемой частью жилищных отношений, пройдена большая часть самого болезненного экономического процесса — сокращения убыточности жилищно-коммунального хозяйства. Однако многое еще предстоит сделать, тем более что сегодня экономические и политические условия реформирования благоприятнее, чем прежде — в стране обозначился экономический рост, появилась политическая стабильность, сформирован устойчивый институт частной собственности. В то же время, капитальный ремонта требует больше половины многоквартирных домов, и год от года увеличивается число зданий, относящихся к ветхому и аварийному жилищному фонду. Сегодня активно развивается жилищное строительство, но если не принимать мер по сохранению построенного жилья, общее состояние сектора по-прежнему будет ухудшаться.

— Почему Вы обратились к этой достаточно сложной и противоречивой теме?

— Эффективность использования первичных источников и преобразованных видов энергии в нашей стране крайне низка. На начало XXI века экономика России характеризуется очень высокой энергоемкостью, в 2–3 раза превышающей удельную энергоемкость экономики развитых стран, где в последнее двадцатилетие наблюдался энергоэффективный экономический рост. Удельная энергоемкость валового внутреннего продукта в России составляет 1290 кг у.т. (условного топлива) в расчете на 1000 долларов США, тогда как в мире в среднем она равняется 443 кг у.т.

Энергоемкость валового внутреннего продукта России (при расчете его по пари-

тету покупательной способности валют) превышает среднемировой показатель в 2,3 раза, по странам Европейского союза в 3,1 раза, а Японии в 7 раз. Причем в условиях значительного экономического спада в России в 90 гг. прошлого века (примерно на 40–45%) спрос на тепло и электроэнергию сократился незначительно. В большой степени это связано с ростом тепло- и энергопотребления в жилищном секторе. К сожалению, этот процесс объясняется не столько ростом объемов жилищного фонда, сколько увеличивающимися потерями теплоэнергоресурсов в жилищном фонде и коммунальных сетях вследствие их нарастающего износа, который порой приближается к критическому уровню (60%).



16-я МЕЖДУНАРОДНАЯ НЕДЕЛЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «СТРОЙТЕХ»



Базовые выставки Федерального агентства
по строительству и ЖКХ (Росстрой)

Базовые выставки строительных комплексов стран СНГ

17–21 ФЕВРАЛЯ 2008

Москва,
КВЦ «Сокольники»

ОРГАНИЗАТОРЫ:

Федеральное агентство
по строительству и ЖКХ (Росстрой),
Союз производителей цемента «Союзцемент»,
ЗАО «Международная Выставочная Компания»

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

НП «АВОК»,
НА производителей стальных гнутых профилей,
Ассоциации производителей
трубопроводов с ППУ-изоляцией,
Национальной ассоциации
автоклавного газобетона,
Ассоциации независимых
продавцов строительной керамики

ДИРЕКЦИЯ ВЫСТАВКИ:

Тел./факс.: (495) 105-34-97, 105-34-19
E-mail: stroy@mvk.ru

ВЫСТАВКИ:



СТРОЙТЕХ

Салон ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
Салон СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНАЯ ТЕХНИКА
Салон ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Салон СЕЙСМОБЕЗОПАСНЫЕ, БЫСТРОВЗВОДИМЫЕ И МОБИЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ
Салон ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ
Салон МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

www.stroytekh.ru
E-mail: stroy@mvk.ru



RFI (Кровля и изоляция)

Салон ФАСАДНЫЕ И ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ

www.roofexpo.ru
E-mail: stroy@mvk.ru



BETONEX (Цементы, бетоны)

Салон АВТОКЛАВНЫЙ ГАЗОБЕТОН

www.betonexpo.ru
E-mail: stroy@mvk.ru



ISET (Мир инструмента)

Салон MEASUREX
Салон ОСНАСТКА

www.iset-expo.ru
E-mail: iset@mvk.ru

— Каков потенциал возможностей решения вопросов энергосбережения в жилищном фонде России?

— Для улучшения ситуации в жилищном секторе России и успешного завершения начатых преобразований необходимо решить комплекс задач, связанных с повышением энергоэффективности жилищного фонда. Среди них особое место занимает задача сбережения ресурсов в жилищном секторе. Сегодня восемьдесят процентов стоимости жилищно-коммунальных услуг — 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. Развитие бизнеса, ориентированного на сокращение потерь — главный экономический потенциал реформы жилищного сектора России. Заинтересованность частного бизнеса в энергосбережении и обеспечении эффективного менеджмента — залог привлечения инвестиций в сектор.

Повышение энергоэффективности и внедрение энергоресурсосберегающих технологий является стратегической задачей для экономики. К этому побуждает как постоянный рост цен на энергоносители, так и увеличивающийся объем выбросов двуоксида углерода, что негативно влияет на климат и окружающую среду. Хотя наша страна с ее природными богатствами полностью обеспечивает свои внутренние энергетические потребности за счет собственных ресурсов, но все запасы имеют предел.

Общая площадь эксплуатируемых зданий в России составляет около 5 млрд м², в том числе более 2,8 млрд м² — это жилые дома, и на их отопление расходуется 400 млн т.у.т., то есть 25% годовых энергоресурсов страны. Если общее потребление тепловой энергии сократить только на одну треть от той разницы, которая существует между потреблением тепла в России и странах Западной Европы, как, например, Дании, можно сэкономить 72 млрд м³ природного газа в год.

Если учесть все это, то становится ясно, какое первостепенное значение для экономики страны имеет повышение эксплуатационных характеристик зданий и сокращение потребления энергии в домах. Именно здесь заложены перспективы реального снижения ресурсопотребления

при обеспечении необходимого уровня комфортности проживания. Эффективное использование энергии не только будет способствовать сохранению природных ресурсов России для будущих поколений, но также улучшит конкурентные позиции России на мировом энергетическом рынке. Использование технологий энергосбережения позволит снизить зависимость экономики страны от мировых цен на энергоносители.

Сегодня и население, и бюджеты разных уровней в буквальном смысле выбрасывают деньги на ветер, оплачивая потери тепла в открытых подъездах, в неутепленных чердаках и подвалах зданий, через старые окна, через неотремонтированные стены и через неэкономичное, устаревшее оборудование, и это — учитывая, что стоимость энергоресурсов в России все больше приближается к мировым ценам, расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг занимают все большую долю в бюджете среднестатистической российской семьи. Существует большое число достаточно простых технических решений, которые позволяют сократить потери ресурсов в жилых зданиях и снизить расходы на содержание жилья. Эти меры, по крайней мере, их большинство, хорошо известны в России и уже доказали свою эффективность при правильном применении. Для внедрения этих технических решений необходимо чтобы в этом был кто-то заинтересован, чтобы у этих заинтересованных сторон нашлись финансовые ресурсы для проведения запланированных мероприятий и экономико-политические условия не препятствовали бы проведению необходимых преобразований.

Рост оплаты жилищно-коммунальных услуг связан с сокращением бюджетного дотирования и повышением доли платежей потребителей в возмещении затрат на их предоставление. Но плата за ЖКУ увеличивается еще и из-за увеличения отпускных тарифов и постоянного роста цен на энергоносители.

Политика государства сегодня направлена на то, чтобы перейти от искусственного контроля со стороны властей над ценами на услуги жилищных организаций к установлению цен на свободном рынке. Нанимателям и собственникам квартир придется осознать, что решение проблемы повышения стоимости услуг — в эко-

номии ресурсов, а установка приборов учета тепла, воды, газа и электроэнергии — это инструмент превращения экономии ресурсов в экономию средств на их оплату.

В этой связи первостепенную важность как инструмент снижения стоимости услуг приобретает ресурсосбережение в жилищном фонде. Одна из основных причин игнорирования энергосберегающих технологий в том, что отсутствует сформированный и выраженный интерес вкладывать деньги в ресурсосбережение у потенциальных инвесторов и даже у выгодополучателей от энергосберегающих мероприятий. Наиболее заинтересованной стороной в многоквартирном жилищном фонде, должны выступать профессиональные жилищные управляющие организации, но их создание в России происходит слишком медленно.

Однако и в этих условиях, вооружившись знаниями и методиками, многое можно сделать.

Выделяются три основных сферы деятельности, направленные на развитие энергосбережения в жилищном фонде: управление жилищным фондом, финансирование энергосберегающих мероприятий и технические аспекты энергосбережения.

— Складывается впечатление, что главный клубок противоречий сосредоточен именно в сфере управления жилищным фондом?

— Внедрение мер по энергосбережению может дать положительные результаты только тогда, когда управление жилищным фондом и его содержание осуществляются эффективно, на должном профессиональном уровне. При этом должны активно внедряться передовые методики для формирования системного управления в жилищном секторе, что позволит выявлять направления энергоаудита и, как следствие, инвестировать с возможно максимальным положительным эффектом. Для этого необходимо, чтобы менеджмент осознавал, что жилищный сектор обладает выраженными системными (ценологическими) свойствами и подчинен фундаментальным внутренним закономерностям развития.

Обеспечение профессионального управления возможно только при дальнейшем внедрении рыночных механизмов

24-26 АПРЕЛЯ, СОЧИ, ГК "ЖЕМЧУЖИНА"

2018
СТРОИТЕЛЬНАЯ



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

СТРОИТЕЛЬНАЯ
"ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ. ЭКОЛОГИЯ"
"ДОМ. ДАЧА. КОТТЕДЖ.
ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА. БЛАГОУСТРОЙСТВО".
"КЛИМАТИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ"
"НЕДВИЖИМОСТЬ. КРЕДИТ. ИНВЕСТИЦИИ. СТРАХОВАНИЕ"



При поддержке:
Администрации г. Сочи
Союза Строителей (работодателей) Кубани
Сочинской городской организации Союза
архитекторов России
Союза строителей г. Сочи

Организаторы:
Торгово-Промышленная палата г. Сочи
Выставочная компания "Сочи-Экспо ТПП г. Сочи"
Тел./факс: (8622) 62-05-24, 64-23-33, (495) 745-77-09
E-mail: stroyka@sochi-expo.ru; www.sochi-expo.ru

управления и активном вовлечении частного бизнеса. Необходимое условие для внедрения рыночных механизмов — это формирование устойчивой финансовой политики в жилищной сфере.

Некоторые примеры из местной российской практики в области создания эффективной жилищной политики и рыночных принципов управления можно наблюдать уже сегодня.

Таким образом, для обеспечения эффективного управления жилищным фондом необходимо формирование эффективной жилищной политики по таким направлениям, как:

- создание устойчивой бюджетной политики в области управления жилищным фондом;
- формирование «эффективного» собственника жилья;
- развитие реального бизнеса по управлению жилищным фондом.

Задачами первостепенной важности являются скорейшее завершение перехода на полное возмещение потребителями стоимости предоставленных жилищных услуг и замена бюджетных дотаций инвестиционными программами развития и модернизации жилищного фонда.

Еще одна важнейшая задача, стоящая, прежде всего перед законодателями и правительством России — сокращение объема льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг и обеспечение их финансирования, а также передача средств бюджетной социальной помощи в распоряжение граждан.

Одним из существенных вопросов в области управления жилищным фондом остается вопрос о порядке и инструментах согласования интересов частных и иных собственников жилья. На сегодня единственно применимым инструментом для этого является их объединение в товарищества собственников жилья (ТСЖ). Низкие темпы создания ТСЖ и передачи им жилищного фонда в управление связано с отсутствием развитого рынка услуг по управлению жильем, а в результате — с недостатком реальных стимулов для собственников к самостоятельному принятию решений как о содержании и ремонте жилья, так и об инвестировании в модернизацию своих домов. Если жилищные услуги предоставляются только муниципальными организациями, монопольно управляющими жилищным фон-

дом, ТСЖ не могут воспользоваться своим законным правом выбора управляющей организации любой формы собственности.

Таким образом, очевидна необходимость развития реального бизнеса по управлению жилищным фондом. Главной задачей этого направления реформы жилищного сектора должно стать формирование реальных экономических взаимоотношений, уход от административной формы управления, развитие предпринимательской инициативы.

— Без финансирования энергосберегающих мероприятий развитие ЖКХ невозможно. Какие инструменты предлагаете вы в решении этого вопроса?

— Текущее состояние жилищного фонда в российских городах объективно требует вложения весьма значительных средств в текущий ремонт, на который не всегда хватает средств платежей граждан и дотаций муниципальных бюджетов. В этой связи остро стоит вопрос поиска применимых для финансирования в энергосбережение инвестиционных инструментов. Но есть еще одна, едва ли не более важная проблема — это отсутствие сформированного и выраженного интереса вкладывать деньги в ресурсосбережение. С учетом этих обстоятельств, возникает вопрос: какие же финансовые инструменты могут быть в принципе применимыми в России для целей энергосбережения. За рубежом для инвестирования в энергосбережение используется множество финансовых инструментов.

К этим инструментам относятся различные накопительные и кредитные схемы, в том числе ипотечные, общественные гранты, продажа жилищного фонда с последующей арендой, включение особых условий о финансировании энергосберегающих мероприятий в контракты на управление или поставку коммунальных услуг.

Такой инструмент, часто используемый в странах Европы, как продажа муниципалитетом жилищного фонда частной компании с последующей арендой, практически неприменим в России из-за особенностей нашего законодательства, так как не соответствует установленным законом отношениям собственности и принципам приватизации жилья. Динамично развивающаяся банковская система Рос-

сии в недалеком будущем может предоставить различные схемы привлечения заемных средств для инвестирования в энергосбережение.

Частные собственники жилья, которые за рубежом, в основном, выступают в качестве наиболее заинтересованной в ресурсосбережении стороной, в России сегодня реального интереса не проявляют. Крупных частных собственников жилья, которые за счет энергосберегающих мероприятий могли бы повысить доход от аренды, в России нет. Что же касается собственников — жильцов, то наиболее квалифицированными выразителями их интересов являются ТСЖ. Они вполне способны выступать в качестве инвесторов в ресурсосбережение, финансируя необходимые работы за счет собственных средств, так и займов, местных и региональных грантов.

Что же касается основной массы жилищного фонда, находящейся сегодня в управлении муниципалитетов, для развития в нем процессов ресурсосбережения сегодня наиболее реальными финансовыми инструментами представляются заключение подрядных контрактов с оплатой по фактическому результату ресурсосбережения. Такие договоры должны включать положения, согласно которым сокращение потребления в жилом здании определенных ресурсов (тепловой энергии, горячей или холодной воды) при обеспечении качества содержания здания будет приводить к росту доходов жилищной организации.

— Спасибо за ответы. Журнал «ЖКХ и строительство» в следующих номерах продолжит серию публикаций, посвященных методологии эффективного управления жилищным фондом, финансовым инструментам и техническим аспектам для обеспечения инвестиций в энергосбережение. Наиболее полный материал на эту тему специалисты найдут в книге «Системные методы управления энергосбережением в жилищном фонде», которую можно заказать и у нас в редакции — info@dorkomstroy.ru, тел/факс 580-30-28.