



Энергоэффективность жилых зданий в Украине

На пути к устойчивому жилищному хозяйству

На протяжении многих лет Украина находится под давлением, связанным с необходимостью проведения реформ. Для сокращения огромного энергопотребления страны необходимы крупные инвестиции. Особую роль при этом играет жилищный сектор, о чем свидетельствует опыт реализованных проектов Центром компетенций по крупным жилым массивам и другими партнерами из Германии.

Исходная ситуация в украинском жилищном фонде, безусловно, сопоставима с ситуацией в Восточной Германии после падения Берлинской стены. С тех пор Германия накопила большой опыт в сфере модернизации жилых зданий панельной застройки и готова им поделиться.



Рис. 1: Типичный жилой дом во Львове

Несмотря на большое экономическое, социальное и политическое давление, комплексной энергетической модернизации многоквартирных жилых домов и другого жилищного фонда до сих пор так и не проводилось. Во время прогулки по украинским городам несомненно бросаются в глаза новые теплоизолированные и недавно окрашенные дома. Однако, как правило, это исключительно общественные, исторические, коммерческие или новые здания. Актуальная картина жилищных комплексов Украины, которые, как правило, расположены на городских окраинах и в которых проживает большинство граждан, в основном характеризуется индивидуальными мероприятиями модернизации: мозаика замененных окон, балконы с различными облицовками или латочное утепление фасадов отдельных квартир – все это в конечном счете отражает неоднородность состава собственников, их различные финансовые возможности.

Однако, есть и положительный опыт. Так, например, в небольшом западно-украинском городе Жовква, в дополнение к модернизации городской системы энергоснабжения были капитально отремонтированы два детских сада с применением энергосберегающих мероприятий. Такие проекты вселяют надежду и показывают путь к развитию устойчивого строительного сектора и жилищного хозяйства в Украине.



Рис. 2: Новый игровой комплекс в жилом районе Львова

Причины задержки

В начале 90-х годов практически весь государственный жилищный фонд в Украине был фактически передан в собственность жильцам, которые проживали на тот момент в этих квартирах. При этом не был учтен тот факт, что у основной массы собственников экономический потенциал был низкий и что у них отсутствовал опыт самостоятельного управления совместным домовладением за пределами собственной квартиры. Права и обязанности, связанные с индивидуальной и общей собственностью в ходе приватизации не обсуждались. Однако, самая большая проблема заключалась в том, что большинство квартир и домов не ремонтировались в течение многих лет до момента их приватизации. Также не обсуждалось то, что вскоре встанет вопрос об оказании финансовой поддержки или компенсации жителям в связи с необходимостью модернизации жилья и то, что основное финансовое бремя должны будут нести новые собственники. Такая приватизация, в том числе, значительно усложнила развитие рыночной экономики в жилищно-административном секторе и затормозило создание качественной и конкурентоспособной формы управления жильем и эксплуатации зданий.

Безусловно сегодняшняя политическая и экономическая ситуация в Украине, а также военный конфликт с Россией и сепаратистскими территориями играют определенную роль в имеющемся застое реформ, в том числе в жилищном секторе. Однако сложная ситуация не должна стать препятствием для принятия необходимых, зачастую непопулярных политических решений среди населения.

Инициатива из Германии

В связи с тем, что жилой фонд возведенный в ГДР со строительной точки зрения аналогичен украинскому, а также по другим экономическим и историческим причинам, Германия готова поделиться практическими решениями и накопленным опытом модернизации жилья в Восточной Германии. Такой трансфер знаний может способствовать сохранению и обновлению жилищного фонда в Украине, привести его в соответствие с современными стандартами с точки зрения защиты климата и энергоэффективности, и, в то же время, повысить уровень комфорта проживания. Так, с начала 2015 года Немецкое энергетическое агентство (dena), совместно с Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО) и Центром компетенций по крупным жилым массивам реализуют проект, направленный на энергетическую модернизацию многоквартирных жилых домов. Проект «Немецко-Украинские энергоэффективные дома» финансируется Федеральным министерством экономики и энергетики Германии (BMWi).



Помимо BMWi, Федеральное министерство окружающей среды, охраны природы и ядерной безопасности (BMU), также активно работает в жилищно-коммунальном секторе Украины и в сотрудничестве с Германским обществом международного сотрудничества (GIZ), Европейским союзом, Украинским правительством и международными донорами инициировало создание Фонда энергоэффективности Украины (Фонд). С осени 2019 года Фонд предоставляет субсидии и кредиты для объединений собственников многоквартирных домов (ОСМД) для проведения комплексной термомодернизации.

В ходе реализации проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома», выбранные пилотные инициативы - модельные дома - будут подготовлены к комплексной модернизации (Рис. 3 и 4). При этом тесное сотрудничество с жильцами, их вовлеченность и мотивация играют огромную роль. Партнеры проекта консультируют собственников не только по техническим аспектам, но и прежде всего по вопросам управления домом и самоорганизации. В конечном счете, ответственное, информированное и инициативное население является фундаментом для принятия решений об энергоэффективной модернизации совместного домовладения, ее реализации, а также в дальнейшем качественного обслуживания дома.

Во время регулярных контактов по телефону, личных встречах и семинаров с участниками проекта обсуждаются рамочные условия, задачи и обязанности собственника, их ожидания от модернизации, идеи и предубеждения. Совместно с партнерами проекта жители согласовывают индивидуальные концепции модернизации своего дома с конкретными мероприятиями и моделями финансирования. Как раз к началу создания Фонда некоторые пилотные дома уже успели подать заявку на грант и сделать большой шаг в реализации плана энергоэффективной модернизации своего жилья.

Еще одним центральным вопросом в проекте и в долгосрочной перспективе для всего сектора жилищного хозяйства и управления является повышение прозрачности. В самом начале, благодаря проведению открытого всеукраинского конкурса на отбор участников проекта, удалось сформировать доверительное поле между всеми участниками данного процесса, что является необходимым условием для успешной реализации проекта. Прозрачность и понятность процессов также важна в финансовых и организационных вопросах при управлении ОСМД. Прозрачность создает доверие - и если жители доверяют управляющему, особенно в финансовом отношении, то они с большей вероятностью будут готовы к осуществлению крупных, долгосрочных и дорогостоящих проектов, таких как энергоэффективная модернизация.

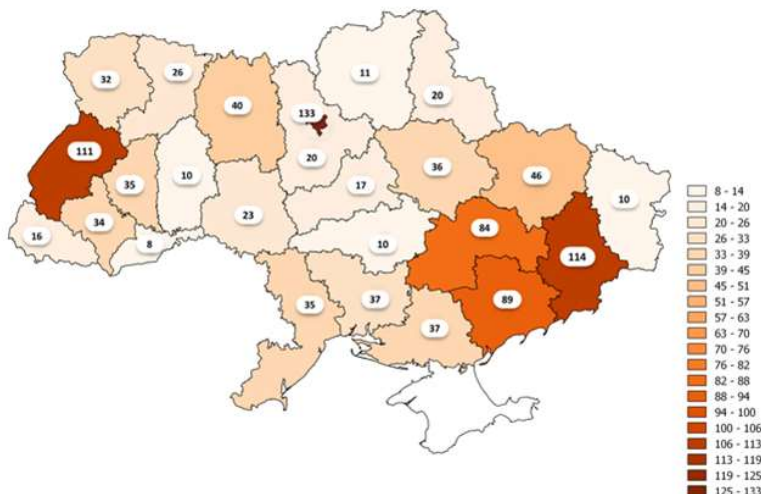


Рис. 3:

Региональное распределение
поданных заявок на участие в проекте



Рис 4:

Выбранные проекты по году постройки и этажности. Дома были выбраны в соответствии с ранее опубликованными критериями и с целью накопления опыта санации в организационном, техническом и финансовом плане, а также для переноса этого опыта на другие типовые жилые объекты по всей стране

В чем проблема?

Конечно, денег не достаточно. Собственники квартир, инженеры, городские чиновники и политики всегда будут использовать это в качестве своего первого и самого важного аргумента. Однако, помимо финансовых вопросов, существует много других, которые необходимо решить, чтобы ликвидировать отставание в проведении реформ:

Могут ли украинские города и другие населенные пункты создать все необходимые условия для комплексной модернизации жилищной отрасли и всесторонне информировать и сотрудничать с собственниками? Обладают ли инженеры и проектировщики достаточными специальными знаниями и возможностями для разработки сложных энергетических концепций и их убедительной презентации владельцам? Могут ли собственники квартир принять решение по санации на основе концепции и готовы ли они финансировать ее вместе? Обладают ли они достаточными знаниями для заключения сложных контрактов с проектными бюро и строительными компаниями, могут ли они подавать комплексные заявки на получение грантов и оценивать их в долгосрочной перспективе? Имеют ли политики стратегию организации и управления программами поддержки по всей стране? Где можно подавать заявки и кто их может подавать? Каким должно быть грантовое финансирование и что к нему относится?

Практика проекта показывает, что помимо финансовых решений, требуется множество организационных и правовых предпосылок. Одним из необходимых условий для этого является организованная поддержка членов ОСМД, жителей и муниципалитетов в подготовке к реализации комплексных строительных мероприятий, их прозрачная координация.

Решение из Германии

После воссоединения Германии ее политические лидеры столкнулись с вызовами, очень похожими на те, которые стоят перед Украиной сегодня. Упадок восточногерманских городов и значительное отставание в обслуживании жилищного фонда, возведенного промышленным способом в эпоху ГДР, потребовали внедрения специальных подходов и новых инструментов.

В Германии было принято решение не проводить комплексную приватизацию жилищного фонда. Вместо этого были созданы муниципальные жилищные компании и жилищные кооперативы, которые стали собственниками части жилого фонда. Они же и были наделены



полномочиями инициатора проекта и проектировщика и были в состоянии успешно реализовать грандиозные задачи по модернизации в больших городах Восточной Германии.

Иначе сложилась ситуация в части жилищного фонда, которая была приватизирована или возвращена бывшим собственникам. Для того, чтобы начать комплексный процесс модернизации, понадобился другой инструмент для вовлечения весьма неоднородной структуры собственников. Для реализации государственных программ по модернизации была создана специальная структура, которая выступила в качестве независимого организатора между собственниками квартир (в качестве заявителя), финансовым учреждением (в качестве кредитора), муниципалитетом (в качестве органа по лицензированию и надзору) и строительной и ремесленной промышленностью (как реализатора) и координировала все необходимые шаги и мероприятия. Эта структура основана на уже успешно опробованной модели «реализатор санации» (от нем. Sanierungsträger – реализатор санации, организация, выступающая доверенным лицом муниципалитета), сформулированной в специальном законе городского планирования Строительного кодекса §§ 157.

Предложенная модель «реализатор санации» с ее структурой, задачами и функциями может послужить решением в устранении многих вышеобозначенных проблем в Украине.

«Реализатор санации» может выполнять все организационные и технические задачи, которые ранее не были в достаточной мере рассмотрены, но являются необходимыми для успешного осуществления программы модернизации, так например:

- Для города / муниципалитета: осуществлять градостроительное и архитектурное проектирование и проводить необходимое согласование со всеми участниками;
- Для ОСМД: предоставить услуги по энергетическому и строительному проектированию;
- Привести проектирование в соответствие с градостроительными и энергетическими целями муниципалитета по защите климата;
- Подавать заявки в финансовые учреждения;
- Проводить тендеры, заключать договора подряда и контролировать строительные компании и рабочих;
- Ответность и обеспечение качества.

Для осуществления этих задач города / муниципалитеты заключают договор, в котором определяются задачи, правовой статус и вознаграждение «реализатору санации», а также закрепляются полномочия муниципалитета по выдаче указаний. Также заранее можно предусмотреть процентуальную долю успешно запрошенных средств поддержки, например, в Фонде энергоэффективности. «Реализатор санации» также может предоставлять услуги ОСМД, например, в качестве руководителя проекта, или участвовать в доходах от сделок с муниципальной недвижимостью в санируемом квартале.

В ходе интенсивного сотрудничества с жителями модельных домов и многочисленных дискуссий с представителями городских администраций, банков и финансовых учреждений, а также политиками становится все более очевидным, что существующие рамочные условия только условно подходят для начала широкомасштабного и долгосрочного процесса



комплексной энергетической модернизации в Украине. С точки зрения партнеров проекта «Немецко-украинские энергоэффективные дома», жители домов не смогут самостоятельно подготовить и спланировать сложный и комплексный процесс термомодернизации, нанять и проконтролировать работу архитекторов, проектировщиков и строительных компаний, профинансировать и отчитаться о проделанной работе. На этом фоне инструмент «реализатор санации», уже успешно зарекомендовавший себя на практике в Германии, должен быть серьезно изучен для его внедрения и апробирования в Украине. Внедрение этой модели в Украине может проложить курс на эффективное, прозрачное и успешное использование средств Фонда энергоэффективности в целях термомодернизации жилищного фонда страны, в частности, для многих собственников квартир.

Статья подготовлена Ральфом Процем, директором Центра компетенции по крупным жилым массивам, www.gross-siedlungen.de и Саскией Люрс, директором по коммуникациям Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», <http://www.iwoev.org>

Ноябрь 2019 г., Берлин