



Енергоефективність житлових будинків в Україні

На шляху до сталого житлового господарства

Протягом багатьох років Україна знаходиться під тиском, пов'язаним з необхідністю проведення реформ. Для скорочення величезного енергоспоживання держава потребує великих інвестицій. Житловий сектор тут відіграє особливу роль, що підтверджує досвід реалізованих проєктів Центром компетенцій з великих житлових масивів та іншими партнерами з Німеччини.

Сучасний стан українського житлового фонду дуже близький до того, який був у Східній Німеччині після падіння Берлінської стіни. З того часу Німеччина накопичила чималий досвід у сфері термомодернізації житлових будинків панельної забудови, яким готова ділитися.



Мал.1 Типовий житловий будинок у Львові

Не зважаючи на сильний економічний, соціальний та політичний тиск, комплексну енергетичну модернізацію багатоквартирних житлових будинків та іншого житлового фонду так і не проводили. Під час прогулянки українськими містами неодмінно привертають увагу нові теплоізовані та нещодавно пофарбовані будинки. Проте, як правило, це виключно громадські, історичні, комерційні або нові будівлі. Актуальна картина українських житлових комплексів, які, як правило, розташовані на околицях міст, і в яких проживає більшість громадян, здебільшого характеризується індивідуальними заходами термомодернізації: мозаїка замінених вікон, балкони з різними облицюваннями або клаптикове утеплення фасадів окремих квартир - все це в кінцевому рахунку відображає неоднорідність складу співвласників, їх різні фінансові можливості.

Проте, є і позитивний досвід. Так, наприклад, у невеличкому містечку Західної України - Жовкві, як доповнення до модернізації міської системи енергопостачання були капітально відремонтовані два дитячих садочки із застосуванням енергозберігаючих заходів. Такі проєкти вселяють надію та показують шлях до розвитку сталого будівельного сектору та житлового господарства в Україні.



Мал. 2: Новий ігровий комплекс у житловому районі м.Львова

Причини затримки

На початку 90-х років майже весь державний житловий фонд України був переданий у власність мешканцям, які проживали в квартирах на той момент. При цьому факти низького економічного потенціалу більшості співвласників та відсутності досвіду самостійного управління спільним будинком поза межами власної квартири не враховували. Не обговорювалися в ході приватизації права та обов'язки, пов'язані з приватною та спільною власністю. Величезна проблема полягала в тому, що більшість квартир і будинків до моменту приватизації не ремонтувалися протягом багатьох років. Ніхто не обговорював і те, що незабаром постане питання про надання фінансової підтримки або компенсації мешканцям у зв'язку з необхідністю термомодернізації житла і те, що основний фінансовий тягар повинні будуть нести нові власники.

Така приватизація стала одним із чинників, що значно ускладнили розвиток ринкової економіки в житлово-адміністративному секторі і загальмували створення якісної і конкурентоспроможної форми управління житлом та експлуатації будівель.

Безумовно сьогоднішня політична та економічна ситуація в Україні, а також військовий конфлікт з Росією і сепаратистськими територіями грають певну роль в наявному застої реформ, в тому числі в житловому секторі. Однак складна ситуація не повинна стати перешкодою для прийняття необхідних, часто непопулярних політичних рішень серед населення.

Ініціатива з Німеччини

У зв'язку з тим, що житловий фонд НДР дуже схожий до українського, а також через низку інших економічних та історичних причин, представники Німеччини готові ділитися отриманим досвідом та практичними рішеннями термомодернізації житла в Східній Німеччині. Такий трансфер знань може посприяти збереженню та відновленню житлового фонду в Україні, допомогти привести його у відповідність до сучасних стандартів з точки зору захисту клімату та енергоефективності, а також підвищити комфортність умов проживання. З початку 2015 року Німецьке енергетичне агентство (dena), спільно з Ініціативою «Житлове господарство у Східній Європі» (IBO) та Центром компетенцій великих житлових масивів реалізують проект, спрямований на термомодернізацію багатоквартирних житлових будинків. Проект «Німецько-Українські енергоефективні будинки» фінансується Федеральним міністерством економіки і енергетики Німеччини (BMWi).

Крім BMWi, у житлово-комунальному секторі України активно працює Федеральне міністерство навколишнього середовища, охорони природи та ядерної безпеки (BMU), яке у співпраці з Німецьким товариством міжнародного співробітництва (GIZ), Європейським союзом,

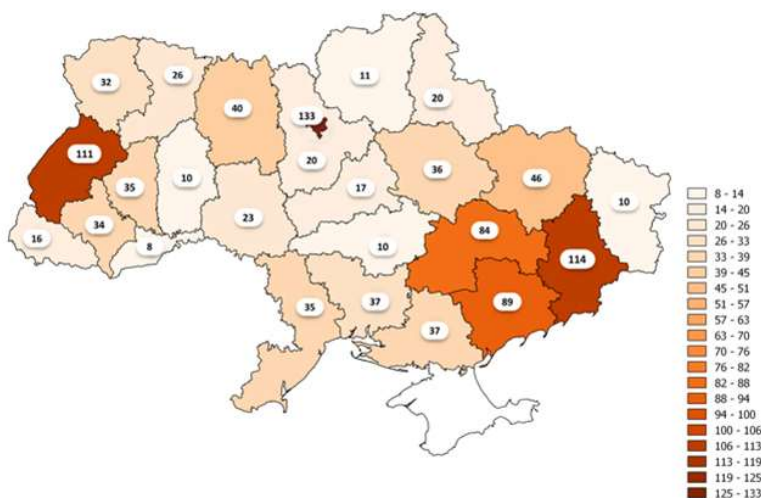


українським урядом і міжнародними донорами ініціювали створення Фонду енергоефективності України (Фонд). З осені 2019 року Фонд надає кредити об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) для проведення комплексної термомодернізації.

Під час реалізації проекту «Німецько-Українські енергоефективні будинки», обрані пілотні ініціативи - модельні будинки - будуть підготовані до комплексної термомодернізації (Рис. 3 та 4). Величезну роль у цьому відіграють тісна співпраця з мешканцями, їх залученість і мотивація. Партнери проекту консультують співвласників не лише щодо технічних аспектів, а й, перш за все, з питань управління будинком і самоорганізації. В результаті - відповідальне, поінформоване та ініціативне населення є фундаментом для прийняття рішень про проведення термомодернізації спільного домоволодіння, її реалізацію, а також в подальшому якісне обслуговування будинку.

Під час регулярних контактів по телефону, особистих зустрічей і семінарів з учасниками проекту обговорюються рамкові умови, завдання та обов'язки співвласників, їх очікування від термомодернізації, ідеї і застереження. Спільно з партнерами проекту мешканці узгоджують індивідуальні концепції термомодернізації свого будинку з конкретними заходами і моделями фінансування. Якраз до початку створення Фонду деякі пілотні будинки вже встигли подати заявку на грант і зробити великий крок у реалізації плану енергоефективної термомодернізації свого житла.

Одним з ключових питань під час проекту та в довгостроковій перспективі для всього сектору житлового господарства та управління є підвищення прозорості. На початку проекту, завдяки проведенню відкритого всеукраїнського конкурсу для відбору учасників, вдалося сформувати довіре поле між усіма учасниками процесу, що є необхідною умовою для успішної реалізації проекту. Прозорість і зрозумілість процесів важливі у фінансових та організаційних питаннях в управлінні ОСББ. Прозорість створює довіру - і якщо мешканці довіряють управителю, особливо у фінансовому плані, то вони з більшою ймовірністю будуть готові до реалізації великих, довгострокових і вартісних проектів, таких як енергоефективна термомодернізація.



Мал. 3: Регіональний розподіл поданих на участь в проекті



Мал. 4: Обрані проекти за роками побудови та поверховості. Будинки обрано у відповідності до раніше визначених критеріїв та з метою накопичення досвіду термомодернізації в організаційному, технічному та фінансовому плані, а також для поширення цього досвіду на інші типові житлові об'єкти по усій країні

У чому проблема?

Звичайно, в нестачі коштів. Співвласники квартир, інженери, міські чиновники та політики завжди будуть використовувати це в якості свого першого і найважливішого аргументу. Однак, окрім фінансових питань, існує багато інших, які необхідно вирішити, щоб ліквідувати відставання в проведенні реформ:

Чи можуть українські міста та інші населені пункти створити всі необхідні умови для комплексної термомодернізації житлової галузі та всебічно інформувати і співпрацювати зі співвласниками? Чи володіють інженери і проєктувальники достатніми спеціальними знаннями і можливостями для розробки складних енергетичних концепцій та їх переконливої презентації співвласникам? Чи можуть співвласники прийняти рішення щодо термомодернізації на основі концепції і чи готові вони її спільно фінансувати? Чи володіють вони достатніми знаннями для укладання складних контрактів з проєктними бюро і будівельними компаніями, чи можуть подавати комплексні заявки на отримання грантів і оцінювати їх в довгостроковій перспективі? Чи мають політики стратегію організації та управління програмами підтримки по всій країні? Куди і хто може подавати заявки? Яким має бути грантове фінансування і що до нього належить?

Практика проєкту демонструє, що крім фінансових рішень, необхідно також безліч організаційних і правових передумов. Однією з необхідних умов для цього є організована підтримка членів ОСББ, мешканців і муніципалітетів в підготовці до реалізації комплексних будівельних заходів, їх прозора координація.

Рішення з Німеччини

Після возз'єднання Німеччини її політичні лідери зіткнулися з викликами, дуже схожими на ті, які стоять перед Україною сьогодні. Занепад міст Східної Німеччини, значне відставання в обслуговуванні житлового фонду, побудованого промисловим способом в епоху НДР, потребували впровадження спеціальних підходів і нових інструментів.

У Німеччині було прийнято рішення не проводити комплексну приватизацію житлового фонду. Натомість було створено муніципальні житлові компанії і житлові кооперативи, які стали



власниками частини житлового фонду. Вони ж і були наділені повноваженнями ініціатора проекту і проектувальника та були в змозі успішно реалізувати грандіозні завдання з термомодернізації у великих містах Східної Німеччини.

Інакше склалася ситуація в частині житлового фонду, яка була приватизована або повернена колишнім власникам. Для того, щоб почати комплексний процес термомодернізації, знадобився дещо інший інструмент для залучення вельми неоднорідної публіки співвласників. Для реалізації державних програм з термомодернізації створили спеціальну структуру, яка виступила в якості незалежного організатора між співвласниками квартир (як заявник), фінансовою установою (в якості кредитора), муніципалітетом (як органом з питань ліцензування та нагляду) і будівельною та ремісничою промисловістю (як реалізатором) і координувала всі необхідні кроки і заходи. Ця структура базується на вже успішно випробуваній моделі «реалізатор термомодернізації» (від нім. Sanierungsträger - реалізатор санації (термомодернізації), організація, що виступає довіреною особою муніципалітету), яка сформульована в спеціальному законі міського планування Будівельного кодексу §§ 157.

Запропонована модель «реалізатор термомодернізації» з її структурою, завданнями та функціями може допомогти вирішити багато вищезазначених проблем в Україні. Реалізатор може виконувати всі організаційні та технічні завдання, які раніше належним чином не були розглянуті, але є необхідними для успішного здійснення програми термомодернізації.

Наприклад:

- Для міста / муніципалітету: здійснювати містобудівне та архітектурне проектування, проводити необхідне узгодження з усіма учасниками.
- Для ОСББ: надавати послуги з енергетичного і будівельного проектування.
- Привести проектування у відповідність з містобудівними та енергетичними цілями муніципалітету щодо захисту клімату.
- Подавати заявки до фінансових установ.
- Проводити тендери, укладати договори підряду, контролювати будівельні компанії та робітників.
- Звітність та забезпечення якості.

Для здійснення цих завдань міста / муніципалітети укладають договір, в якому визначають завдання, правовий статус і винагороду «реалізатору термомодернізації», а також закріплюють повноваження муніципалітету з видачі розпоряджень. Також заздалегідь можна передбачити відсоткову частку успішно залучених коштів підтримки, наприклад, у Фонді енергоефективності. «Реалізатор термомодернізації» може надавати послуги ОСББ, наприклад, в якості керівника проекту, або отримувати частку доходів від операцій з муніципальною нерухомістю в кварталі, у якому проводиться термомодернізація.

В ході інтенсивної співпраці з мешканцями модельних будинків і численних дискусій з представниками міських адміністрацій, банків і фінансових установ, а також політиками стає все більш очевидним, що існуючі рамкові умови тільки умовно підходять для початку широкомасштабного і довгострокового процесу комплексної термомодернізації в Україні. З точки



зору партнерів проекту «Німецько-українські енергоефективні будинки», мешканці будинків не зможуть самостійно підготувати і спланувати складний і комплексний процес термомодернізації, найняти і проконтролювати роботу архітекторів, проєктувальників та будівельних компаній, профінансувати і відзвітувати про виконану роботу. На цьому тлі інструмент «реалізатор термомодернізації», який успішно зарекомендував себе на практиці в Німеччині, необхідно ретельно вивчати для його впровадження і апробації в Україні. Впровадження цієї моделі в Україні може прокласти курс на ефективне, прозоре та успішне використання коштів Фонду енергоефективності з метою термомодернізації житлового фонду країни, зокрема, для багатьох співвласників квартир.

Статтю підготували: Ральф Проц, директор Центру компетенцій великих житлових масивів, www.gross-siedlungen.de та Саскія Люрс, директор з комунікацій Ініціативи «Житлове господарство у Східній Європі», <http://www.iwoev.org>

Листопад 2019, Берлін