



## **Шаг за шагом к модернизированным жилым зданиям – с Индивидуальным планом модернизации**

В Украине практически весь жилой фонд, возведенный с 1950 по 1990 год, на сегодняшний день нуждается в энергетической модернизации. Эти мероприятия становятся все более и более актуальными не только по причине небезопасности проживания в ветхом жилье, но и для обеспечения надежного, доступного и эффективного энергоснабжения жилья в будущем. В тоже время негативные последствия на здоровье жильцов, которые в основном обусловлены изношенными системами отопления и вентиляции в жилых зданиях, могут быть минимизированы.

### **Модернизация зданий: необходимость и вызов**

С учетом сильного износа большинства жилых домов в Украине их необходимо комплексно модернизировать (крышу, фасад, подвал, инженерные системы, окна и балконы). Однако, на сегодняшний день отсутствует концепция и стратегия такой модернизации. Для собственников жилья комплексная модернизация влечет за собой огромное финансовое бремя. Не говоря уже о том, что далеко не каждое объединение совладельцев достаточно скоординировано, чтобы подготовить и принять необходимые решения для реализации мероприятий по модернизации совместного домовладения. В частности, финансовых накоплений и средств в большинстве случаев не достаточно и они не могут быть привлечены в краткие сроки. Несмотря на то, что большинство зданий срочно нуждаются в строительной и энергетической модернизации, существующие проекты терпят неудачу из-за логистических и финансовых проблем, с которыми сталкивается большинство объединений собственников.

До сих пор собственники предпринимали отдельные меры для предотвращения чрезвычайных ситуаций, которые касались только их собственной квартиры. При этом часто эти мероприятия выполнялись не профессионально. Однако, даже в случае их качественного выполнения такие индивидуальные меры не будут в полной мере эффективными, поскольку они не согласованы с мероприятиями по модернизации общей собственности, которые необходимо реализовать для достижения энергоэффективности всего здания. Такие индивидуальные меры могут даже стать в будущем большим препятствием и привести к дополнительным затратам, если появится возможность модернизировать здание комплексно. Например, если уже имеется индивидуальная теплоизоляция фасада одной взятой квартиры (‘латочное утепление’ очень распространено в Украине), ее придется удалить или перестроенный балкон интегрировать с инженерно-строительной точки зрения. Такие строительные мероприятия вызовут дополнительные расходы.

### **Объяснять, консультировать, сопровождать: предпосылки для успешной модернизации**

Возможным решением этой дилеммы может стать подход, реализуемый в Германии: за последние три года вместе со своими партнерами эксперты «Немецкого энергетического агентства» (dena) разработали Индивидуальный план модернизации (План), который успешно прошел практическую проверку в Германии. План был хорошо воспринят энергетическими консультантами, проектировщиками и собственниками жилья в Германии, поскольку он, в конечном счете, означает, что финансово слабые домохозяйства или пассивные собственники могут стратегически решить проблему комплексной модернизации собственных квартир и дома в целом.

Индивидуальный план модернизации для жилых зданий представляет собой перечень скоординированных этапов на пути реализации комплексной энергосберегающей модернизации, в котором здание и потребность в модернизации рассматриваются целостно. С одной стороны, его подготовке предшествует обширный сбор строительных и энергетических данных здания и консультации. С другой стороны, с собственниками проводятся подробные обсуждения, с тем чтобы Индивидуальный план модернизации основывался на реальных предпосылках конкретно взятого ОСМД, конкретно взятого дома. При разработке Плана должны



быть учтены финансовые возможности и пожелания жильцов, которые будут сопоставлены с объективными требованиями в отношении общего состояния здания. Важным побочным эффектом такого подхода является то, что собственники участвуют в проекте с самого начала и могут идентифицировать себя с ним.

#### **Преодолевать этапы, следовать цели**

Особым преимуществом Индивидуального плана модернизации является то, что предусмотренные в нем мероприятия не требуют осуществления сразу всего пакета комплексной модернизации. В зависимости от возможностей собственников можно предпринять отдельные шаги в рамках постепенной реализации целого пакета комплексной санации. При этом наиболее важным условием является то, что общая концепция модернизации здания стоит за всеми отдельными шагами и мероприятиями, которые преследуют главную цель - достижение комплексного энергетически модернизированного здания.

Однако, необходимо учесть, что конечная стоимость поэтапно внедренных мероприятий в конечном счете в большинстве случаев будет превышать стоимость комплексной модернизации, выполненной сразу. За счет поэтапной модернизации пакет мероприятий может быть адаптирован к сроку эксплуатации отдельных строительных конструкций. Таким образом, в сочетании с капитальным ремонтом можно повысить экономическую эффективность, поскольку затраты на техобслуживание все равно остаются. Однако, с другой стороны, Индивидуальный план позволяет выполнить модернизацию поэтапно и с финансовой точки зрения и адаптировать его к имеющимся ресурсам: финансовое бремя проекта будет распределено в течение более длительного периода времени и на основании рационального планирования. Уже только за счет этого поэтапная комплексная модернизация представляет собой жизнеспособный вариант для собственников Украины и может стать важным импульсом в будущем в ликвидации застоя модернизации жилого фонда.

#### **Семь шагов к Индивидуальному плану модернизации**

Процесс разработки Плана подчеркивает важность привлечения и тесного взаимодействия с собственниками. План представляет собой семь последовательных этапов:

- В ходе первой консультации регистрируются данные здания и технического оборудования, а также обсуждаются пожелания собственников
- Расчет исходного состояния происходит с помощью специальных программных продуктов
- На основании первых обсуждений, данных и расчетов готовятся предложения по модернизации
- Предложения согласовываются с собственниками с учетом окончательной концепции модернизации
- Разрабатывается детальный Индивидуальный план и инструкции по его выполнению
- План распечатывается и передается собственникам
- На заключительной встрече План и отдельные документы обсуждаются с собственниками и они получают ответы на последние вопросы.

На основании концепции dena собственники получают два наглядных, графически оформленных документа по реализации и мониторингу проекта. Первый документ - «Наш план модернизации» - содержит в себе обзор фактического энергетического состояния здания, графическое представление рекомендуемых мероприятий, необходимый объем финансирования и рекомендации для последующих шагов и описание преимуществ модернизации. Второй - «Помощь в реализации» - детально описывает конкретные мероприятия, расходы по модернизации, а также содержит в себе техническую документацию с энергетическими показателями здания, результаты расчетов и советы для собственников после модернизации, как можно и нужно изменить своё отношение к экономии энергии в здании.



С помощью этих двух документов даже не специалистам будут понятны собранные данные по дому, а также технические и расчётные процедуры.

## Схема индивидуального плана модернизации (ИПМ)



### Первые шаги в Украине

В рамках реализуемого международного проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома», финансируемого Федеральным министерством экономики и энергетики (BMWi), департамент совместно с другими немецкими партнерами использует возможность представить концепцию Индивидуального плана модернизации в Украине. В ходе проекта 20 модельных домов, отобранных на конкурсной основе из различных городов Украины и их ОСМД должны быть подготовлены по возможности к комплексной энергосберегающей модернизации. Для всех модельных домов был разработан Индивидуальный план модернизации. Предварительные результаты и опыт проекта показывают положительный отклик как со стороны партнеров, так и собственников жилья. Практическая реализация Индивидуальных планов будет главным образом зависеть от того, насколько Фонд энергоэффективности сможет обеспечить финансирование мероприятий по модернизации жилья. С другой стороны, важно разрабатывать дополнительные политические программы поддержки и вводить стимулы, которые помогут решить проблему массового застоя модернизации в Украине.

### Положительные эффекты

Профессионально сопровождаемое внедрение Индивидуальных планов модернизации и в будущем их реализация имели бы для жилищного хозяйства Украины и другие позитивные эффекты: повышение квалификации и профессиональных знаний планировщиков, консультантов и управляющих, улучшение качества оказываемых консультаций и планирования модернизации. В среднесрочной перспективе Индивидуальные планы могут привести к внедрению стандартов по оказанию консультаций в сфере модернизации жилого фонда, что в свою очередь будет способствовать дальнейшему развитию рынка и повышению доверия собственников к результатам энергосберегающей модернизации.

Чтобы иметь возможность пользоваться этими побочными эффектами остается потребность и в других политических решениях. Например, в сфере регулирования, в частности развитие



**Немецко-Украинские  
энергоэффективные дома**

стандартов и обучение специалистов требует проработки, также, как и дальнейшее развитие механизмов государственной поддержки модернизации жилого сектора.

**Контактная информация:**

Немецкое энергетическое агентство (dena)

Ирина Ковальчук

Шоссештрассе 128 а

10115 Берлин

Тел: +49 (0)30 66 777 - 730

Факс: +49 (0)30 66 777 - 699

Эл. почта: kovalchuk@dena.de

Интернет: [www.dena.de](http://www.dena.de) / <http://www.sampleprojects.org/>

*Статью подготовила Саския Люрс, директор по коммуникациям Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Берлин <http://www.iwoev.org> по материалам, предоставленным Немецким энергетическим агентством (dena)*

*Сентябрь 2019 г., Берлин*