

О НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ ОБСЛЕДОВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ЖКХ

Вахрулин И.Ю.,
инженер отдела энергоаудита ЗАО «ПромСервис»,
Емельянова С.Н.,
начальник отдела энергоаудита ЗАО «ПромСервис»,

Низкая эффективность российского ЖКХ для нашей страны является серьезным балластом для развития. Согласно данным ЦЭНЭФ, постоянное увеличение энергопотребления в коммунальном секторе дает в последние годы не менее 2/3 прироста энергоемкости отечественной экономики. В настоящее время удорожание стоимости топлива и энергии делает целесообразным и выгодным внедрение энергосберегающих мероприятий и технологий. В этих условиях существенно повышается роль и значение работ по энергетическому обследованию (энергоаудиту).

Энергоаудит является основой для развития программы повышения энергетической эффективности не только объектов ЖКХ, но и любого предприятия как промышленного, так и непромышленного сектора экономики.

Несмотря на солидную законодательную базу, представленную федеральными нормами, правилами и территориальными нормативами в период 2000-2003 г.:

- «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок», утверждены Приказом Министерства энергетики РФ от 25.03.2003 г. №115;

- Указ Президента РФ от 04.06.2008г. №889 «О некоторых мерах по повышению энергетической и экологической эффективности российской экономики»;

- СП 23-101-2000 «Проектирование тепловой защиты зданий», 1.07.2001г.;

- СНИП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», 01.10.2003г.;

- ТСН «Энергоэффективность жилых и общественных зданий»,

до настоящего времени энергетические обследования зданий с приборными замерами фактических тепловых потерь и составлением энергетических паспортов с определением основных энергетических показателей,

а также присвоением категории теплоэнергетической эффективности зданий проводились достаточно редко, что позволяло строительным и проектным организациям переложить свои недоработки по соответствию нормативных тепловых потерь зданий на плечи их собственников и обойти нормативные требования.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее №185-ФЗ) был создан Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Основной целью деятельности Фонда является создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан, стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирование жилищным фондом, внедрение ресурсосберегающих технологий путем предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. Данный закон был призван в первую очередь, решить проблему с аварийным и обветшалым жильем. Как показала практика, при отсутствии фиксированных показателей энергетической эффективности здания до и после капитального ремонта, а также способов контроля

и проверки качества работ и использованных материалов, результат составлял желать лучшего.

С утверждением нового ФЗ РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 23.11.09г. №261-ФЗ требования к обеспечению энергетической эффективности зданий, строений и сооружений стали более жесткими. Требованиям энергетической эффективности должны соответствовать все здания, строения и сооружения, за исключением перечисленных в части 5 статьи 11 №261-ФЗ. Не допускается ввод в эксплуатацию зданий построенных, реконструируемых, прошедших капитальный ремонт, не соответствующих требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов. Класс энергетической эффективности вводимого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома должен быть указан в заключении органа государственного строительного надзора. Застройщики обязаны разместить на фасаде вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома указатель класса его энергетической эффективности, а собственники

помещений обязаны обеспечить надлежащее состояние указателя класса энергетической эффективности и при изменении класса энергетической эффективности обеспечить замену указателя. В целях повышения энергетической эффективности жилищного фонда в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. Согласно ст.12 п.4 №261-ФЗ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий.

Собственники жилья должны понимать, что, повышая энергоэффективность своего жилого фонда, они:

- снижают свои затраты на оплату за потребляемые энергоресурсы;
- увеличивают рыночную стоимость квартир.

С выходом Закона №261-ФЗ энергетические обследования становятся обязательными для объектов ЖКХ, участвующих в федеральной программе Фонда содействия реформированию ЖКХ. Согласно статье 16 ч.1 п.6 №261-ФЗ, проведение энергетического обследования является обязательным для «организаций, проводящих мероприятия в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, финансируемые полностью или частично за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.» Однако государство, осуществляя софинансирование капитальных ремонтов многоквартирных домов, не регламентирует минимальный класс энергоэффективности принимаемых из капитальных ремонтов объектов.

Статьей 45 №261-ФЗ внесены изменения в статью 15 №185-ФЗ в части дополнения пунктом 31 следующим содержанием: «Виды работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, указанные в части 3 настоящей статьи, должны проводиться с соблюдением требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, вводимым в эксплуатацию после проведения капитального ремонта в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, при условии выдачи

разрешений на проведение капитального ремонта многоквартирных домов после вступления в силу требований энергетической эффективности». Этим дополнением вводятся требования по энергоэффективности к вводимым после капитальных ремонтов многоквартирным домам.

Распоряжением Правительства РФ №102-р от 02.02.2010 года была принята «Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010 - 2020 годы» (далее Программа). Новая Программа будет направлена на обеспечение проведения соответствующих современным требованиям капитальных ремонтов жилых домов, включая требования энергоэффективности; снижения уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры; достижения финансовой устойчивости предприятий коммунальной сферы. Одним из направлений развития жилищно-коммунального хозяйства является развитие системы ресурсо- и энергосбережения. Данная концепция обосновывает решение проблем изношенного жилищно-коммунального хозяйства программно-целевым методом. Новая ФЦП будет продолжением работы Фонда содействия реформированию ЖКХ (срок действия до 01.2012), однако будет направлена не только на капитальный ремонт отдельных многоквартирных домов, но и централизованной инфраструктуры, инженерных систем.

№261-ФЗ внес дополнения в «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ, согласно которому в сметы объектов капитального строительства, реконструкции, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов, внесен обязательный раздел по энергосберегающим мероприятиям.

Все выше перечисленные законодательные акты РФ напрямую обязывают и в то же время стимулируют собственников жилья и управляющие компании выполнять капитальные ремонты жилья, разрабатывать и реализовывать мероприятия с целью обеспечения энергетической эффективности объекта.

В настоящее время службы, отвечающие за эксплуатацию жилищного фонда, часто не имеют необходимой технической документации на обслуживание здания (проекты, схемы

энергоснабжения, сведения о потреблении энергоресурсов и т. п.), что в значительной степени усложняет выполнение работ по определению класса энергоэффективности жилого здания. В связи с этим, требуется наведение элементарного порядка в части энергопользования жилых домов: составление энергетических паспортов эксплуатируемых жилых зданий на основе энергетического обследования, что позволит количественно оценить потенциал энергосбережения и наметить пути его реализации.

В рамках энергоаудита жилых многоквартирных домов предполагается выполнение следующих этапов работ:

1) сбор исходных данных по фактическому потреблению энергоресурсов и техническим характеристикам зданий методом анкетирования с использованием статистической обработки (верификации) данных для отбраковки недостоверных сведений и использованием натурных замеров;

2) оценку энергопотребления с определением общих и удельных показателей расхода электрической, тепловой энергии, требуемой на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение зданий и воды, включая:

- визуально-инструментальное обследование для оценки состояния и работоспособности приборов учета и систем энергоресурсопотребления и эффективности потребления энергоресурсов обследуемыми объектами;

- тепловизионные обследования зданий для оценки теплозащитных характеристик наружных ограждающих конструкций, теплоаккумулирующей способности здания и выявления утечек тепловой энергии, вызванных дефектами строительных конструкций и неправильной регулировкой систем отопления;

- анализ характеристик объектов (данных по энергопотреблению с оценкой показателей энергоэффективности) и потенциала энергосбережения;

- разработку энергетического паспорта;

- оценку экономической эффективности предлагаемых мероприятий;

В связи с тем, что работы по энергоаудиту на сегодняшний день очень востребованы, на рынке услуг появляется много новых фирм-

энергоаудиторов, не имеющих опыта работы, но желающих на этом заработать. Поэтому, к выбору энергоаудитора необходимо подходить с большой ответственностью.

№261-ФЗ предусматривает внедрение энергосберегающих проектов и мероприятий посредством энергосервисных договоров, заключаемых управляющими компаниями, ТСЖ и т.п. со специализированными компаниями, что позволяет решить вопрос финансирования за счет экономии денежных средств по результатам внедрения мероприятий. Большая вероятность в получении выявленного энергоаудиторами по результатам энергетического обследования потенциала экономии при реализации разработанных энергосберегающих мероприятий возможна в случае, если энергоаудит и реализация мероприятий по повышению энергетической эффективности и экономии энергоресурсов выполнены силами одной специализированной организацией. При этом специализированная энергосервисная организация полностью несет ответственность за конечный результат (начиная с разработки мероприятий до их полной реализации). В случае,

если энергоаудит был проведен силами одной организации, а внедрение мероприятий - другой организацией, трудно будет определить кто из них виноват в отсутствии желаемого результата.

Таким образом, при выборе энергосервисной организации необходимо учитывать опыт выполнения работ и внедрения проектов, наличие в штате подготовленных и аттестованных специалистов, в том числе и энергоаудиторов, наличие приборного и методического обеспечения и пр.

Согласно №261-ФЗ требования к энергетической эффективности зданий, строений, сооружений подлежат пересмотру не реже, чем один раз в пять лет.

При функционировании любого жилого дома, а в особенности многоквартирного, большое значение имеет эффективность работы его энергетических систем, что, несомненно, оказывает большое влияние как на качество и надежность предоставления коммунальных услуг жильцам многоквартирных домов, так и на эффективность потребления энергоресурсов. Не всегда управляющие компании своими силами могут добиться эффективности распределения

и потребления энергетических ресурсов (в необходимом объеме и надлежащего качества), что приводит, в конечном счете, к конфликту с собственниками жилья и потере клиента. Квалификация специалистов эксплуатационных организаций, чаще всего, недостаточна, чтобы в полной мере реализовать задачи эффективного энергопользования. На современном этапе в России отсутствует профессиональная подготовка кадров в сфере ЖКХ, а более 60% руководителей не имеют высшего образования, как сообщил в рамках 4-ой ежегодной Всероссийской строительной ассамблеи (27-28 октября 2008г.) генеральный директор ОАО «Академия коммунального хозяйства имени Памфилова» при Минрегионразвития России Евгений Буктеров.

Уменьшение энергетических затрат жилых домов за счет улучшения энергетической эффективности здания в целом, включая инженерные сети, приводит к целому ряду явных преимуществ в первую очередь для самих жильцов этих домов, а также управляющих организаций, а именно:

■ снижению затрат жильцов на оплату энергетических ресурсов



**водогрейные
термомасляные
паровые**

**Топливо:
опил, щепа, кора,
отходы ДСП, МДФ,
брикеты, кусковый
и фрезерный торф,
уголь, лузга семечки,
стержень кукурузы и
подстил от напольного
содержание птицы**

ковровский завод котельно-топочного и сушильного оборудования ооо "союз"

АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ КОТЕЛЬНЫЕ



**вихревые топки
100 кВт - 10 мВт**

601952, Владимирская обл., Ковровский р-н, д. Глебово, ул. Заводская, 34
тел: (49232) 4-89-92, 2-34-32 почта: georg@kc.ru сайт: www.soyuz-online.ru

и воды (отопления, ГВС, электро-энергии, холодной воды, в некоторых случаях газа);

■ повышению качества и надежности снабжения жилого дома энергетическими ресурсами и холодной водой и как следствие улучшение условий проживания жильцов в доме;

■ повышению имиджа и конкурентоспособности управляющей таким домом организации.

В целом, итогом проведения

энергоаудита является разработка энергетического паспорта на здание и разработка комплекса энергосберегающих мероприятий, предлагаемых жильцам дома и руководству Управляющих компаний, которые в свою очередь, принимают решение о дальнейшем их внедрении на конкретном жилом доме.

Подготовка комплекса энергосберегающих мероприятий подразумевает его техническую проработку, оп-ределение возможных поставщиков

оборудования, оценку стоимости проекта и срока его окупаемости.

Энергетический паспорт, как один из показателей качества здания, должен стать доступным как для потребителей, так и покупателей жилья. Указатель класса энергетической эффективности здания также позволит потенциальному покупателю ориентироваться на рынке жилья (потребитель имеет право знать, какие предстоят ему теплотраты при покупке недвижимости в том или ином доме).

Муниципалитеты Ленобласти: Проблему ЖКХ надо решать на федеральном уровне

Депутаты муниципальных образований Ленинградской области высказали свое мнение о том, что проблему повышения тарифов ЖКХ надо не перекладывать «на плечи» муниципалитетов, а решать ее на федеральном уровне, где поднимают тарифы на энергоносители. Сегодня, в условиях кризиса, необходимо «заморозить» тарифы на энергоносители на ближайшие два года. Кроме того, необходимо решить вопрос с регламентацией тарифов для естественных монополий. Об этом ИА REGNUM Новости сообщили в пресс-службе областного ЗАКСа.

Постоянная комиссия по государственному, административно-территориальному устройству и местному самоуправлению областного парламента уже готовит подобное обращение в федеральный центр, поэтому предложения муниципальных депутатов тоже будут учтены. Спикер Законодательного собрания Ленинградской области Иван Хабаров также предложил муниципалитетам выйти с инициативой о внесении изменений в областной закон о государственной поддержке инвестиционной деятельности и включить туда предприятия жилищно-коммунального комплекса, чтобы они были заинтересованы вкладывать деньги модернизацию жилищно-коммунальной системы.

В пресс-службе ЗАКСа напомнили, что в октябре 2009 года приказом комитета по тарифам и ценовой политике были установлены предельные максимальные индексы изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Индексы были приняты с учетом того, чтобы устранить негативные моменты, связанные с дати-рованием жилищно-коммунального хозяйства, когда жилищно-коммунальным предприятиям деньги перечислялись не за реально потребленные жителями услуги, а за производство тепловой энергии, доставки которой могло и не быть. Индексы позволяют перевести отрасль на самоокупаемость за счет тарифов, которые были в последствии установлены для потребителей. Получилось так, что в соответствии с приказом для 85 муниципальных образований были установлены индексы, в результате которых рост тарифов мог превысить 25%, что и произошло.

В результате Ленинградская область попала в число 19 субъектов, превысивших заявленный 25%-ный предел роста тарифов, который был обозначен вице-премьером РФ Дмитрием Козаком на селекторном совещании 15 марта этого года. А в феврале по поручению губернатора Ленинградской области Валерия Сердюкова комите-

том по тарифам и ценовой политике было принято решение о том, что предельный рост должен составлять 15%.

Между тем, для участия в реализации 185-федерального закона все муниципальные образования должны перейти на 100%-ную оплату жилищно-коммунальных услуг. Иначе они не смогут участвовать в федеральных программах реконструкции жилого фонда и расселения граждан из аварийного жилья. Комитет по энергетическому комплексу и ЖКХ проанализировал ситуацию в каждом муниципальном образовании, с наиболее «проблемными» были проведены совещания, чтобы найти оптимальное решение.

Как отметили в пресс-службе ЗАКСа, многие главы муниципалитетов уже начали принимать решения по исправлению ситуации. Некоторые - снижать ранее установленные тарифы. Но, это, по мнению комитета по энергетическому комплексу и ЖКХ, не совсем эффективная мера, особенно для муниципальных образований, которые уже начали участвовать в реализации 185-го федерального закона: в этом случае они не только будут из него исключены, но и обязаны будут вернуть уже полученные федеральные средства.

Наиболее эффективный способ решения проблемы - предоставление населению компенсации из муниципального бюджета. То есть, фактически в условиях сохранения тарифов, установленных с 1 января этого года, и перехода на 100-процентную оплату жилищно-коммунальных услуг, установить компенсацию расходов на оплату этих услуг, либо их части, в зависимости от того, насколько повысилась оплата. Важно, что во всех без исключения случаях, принято решение о пересмотре размера платы населения за ЖКУ с 1 января текущего года, то есть, все механизмы, которые сегодня внедряются или уже внедрены в муниципалитетах, подразумевают предоставление мер соцподдержки.