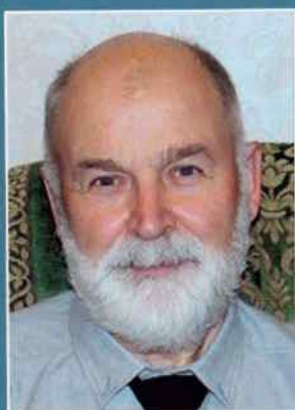


БУДЕТ ЛИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫМ?

Размышления специалиста



Правительство Московской области в июле 2013 г. утвердило масштабную программу «Энергоэффективность и развитие энергетики» (Постановление Правительства МО № 595/31 от 07.08.2013 г.) Реализация программы является важной составляющей губернаторской программы «Наше Подмосковье. Приоритеты развития». Муниципальным образованиям к 2020 году необходимо обеспечить повышение энергоэффективности в жилищной сфере до уровня удельного суммарного расхода энергоресурсов в многоквартирных домах 0,02 т у.т./кв.м. Однако в программе механизмы достижения этой цели отсутствуют.

В своем обращении к участникам I форума «Энергоэффективное Подмосковье» губернатор Московской области Андрей Воробьев отметил, что «повышение энергоэффективности играет важную роль в переходе к новой инновационной экономике, приоритетной чертой которой является устойчивое развитие».

Вместе с тем, используемые в настоящее время в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве традиционные технологии не всегда ориентированы на энер-

гоэффективность, ресурсосбережение, создание и поддержание экологически безопасной и благоприятной среды обитания человека.

В 2016 году исполняется два года региональной программы Московской области по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. До 2038 года капитальный ремонт должен быть произведен в 44540 многоквартирных домах (МКД). Для этих целей создан Фонд капитального ремонта, собираются средства с жильцов.

В 2015 году для УК введено лицензирование. В МКД создаются советы домов. Организованы общественные организации по контролю в сфере ЖКХ. Однако, если подводить итоги работы за два года, то, судя по всему, их работа не нацелена на конечный результат, в котором заинтересованы жильцы, а именно – обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания и снижение экономической нагрузки на население по платежам за коммунальные услуги. Это я могу констатировать как собственник жилья в МКД. И как член профессионального экспертного сообщества в области ЖКХ, я также понимаю, что данная модель проведения капитального ремонта нуждается в доработке.

В настоящее время в жилищной сфере, несмотря на многочисленные разнообразные и разрозненные попытки наладить эффективное государственное регулирование и частное управление, сложилась кризисная ситуация, которую можно охарактеризовать одним словом: неадекватность.

Государственная политика в жилищной сфере неадекватна тенденциям развития:

- цены на коммунальные услуги растут быстрее доходов населения;
- физический износ жилфонда растет быстрее накоплений для его восстановления;
- фактическое моральное устаревание жилья (по требованиям комфортности, экологичности и энергоэффективности) происходит быстрее развития нормативов и стандартов эксплуатации и ремонта жилфонда.

Управление жилищной сферой неадекватно самому назначению жилья и сложившейся ситуации, которую характеризуют:



– низкое качество (несоответствие требованиям норм и правил) строительства, ремонта, содержания, услуг, информации;

– низкий уровень безопасности (несоблюдение технических, экологических, санитарных и пр. требований регламентов и норм), в т.ч. безопасности экономической и социальной;

– слабое взаимодействие между субъектами отношений в жилищной сфере, практическое отсутствие сочетания заинтересованности и ответственности.

Примером современных решений в обеспечении доступным и «комфортным» (комфорт здесь, конечно же, условная единица) жильем может служить широко разрекламированный первый «энергоэффективный» дом Московской области, построенный в рамках программы по переселению из ветхого и аварийного жилья, в городском поселении Решетниково Клинского муниципального района.

Это должен был быть «умный» дом, возведенный с использованием нанотехнологий и альтернативной энергетики. Именно так он был заявлен. Но на деле торжественное открытие новостроя 10 июня 2015 года радостей новоселам не принесло. Многочисленные недоделки и, как результат, жалобы жильцов губернатору.

Главная проблема, как мне представляется, происходит из того, что на сегодня в большинстве случаев отсутствует четкая объективная оценка состояния жилищного фонда. Попытки решить проблемы этой сферы в основном исходят или из субъективных предпочтений, или из прошлого в основном негативного опыта советских времен, или из опыта других стран, показавшего успешность совсем в других условиях. Нет опоры на объективное понимание потребностей, состояния и путей развития жилищной сферы, конкретных домов и их жителей. Без объективной оценки состояния жилищного фонда любые решения будут бесперспективны, без-

рассудны, опасны и сегодня, скорее, напоминают езду слепого на мотоцикле.

Учитывая масштабность программы капитального ремонта общего имущества в МКД и остроту проблем повышения энергетической эффективности в жилищной сфере, существует особая необходимость развития инфраструктуры управления капитальными ремонтами МКД и региональными программами переселения из ветхого и аварийного жилья. А главное – необходимы новые подходы к обоснованию принимаемых решений на всех стадиях жизненного цикла жилья, опирающиеся на объективную оценку состояния каждого объекта жилищного фонда.

На сегодня наиболее целостным и перспективным решением этой задачи является отечественная прорывная технология использования универсальных динамических моделей здания. За этой технологией наше будущее. Упустить такую возможность было бы, по меньшей мере, экономической катастрофой. Но предлагаемые на сегодня традиционные методы планирования работ и оценки ожидаемого результата в сложившейся ситуации неточны, необъективны и неэффективны. А кроме всего прочего увеличивают социальную напряженность в обществе.

Обследование и моделирование различных многоквартирных домов показывают, что современные лучшие практики энергомодернизации жилья при комплексном подходе и оптимизации параметров их внедрения позволяют сократить платежи населения за энергоресурсы на 30-80%, а в некоторых случаях и более.

Однако в настоящее время ни один МКД в Московской области не имеет комплексного



долгосрочного плана его энергомодернизации для достижения указанного сокращения.

Наиболее оптимальным решением этого вопроса может стать реализация комплексного капитального ремонта с экономической целесообразной глубокой энергомодернизацией существующего жилищного фонда. Но региональная программа проведения капитальных ремонтов общего имущества МКД не только не содержит механизмов реализации этой цели, но и не ставит такой задачи, ограничиваясь общей фразой о повышении энергоэффективности.

Что же надо делать, чтобы эта инновационная модель заработала, а жители Подмосковья после капремонта МКД наконец-то получили реальное снижение платежей за энергоресурсы?

Примером реализации указанных выше проблем является программа «Оценка, мониторинг и распространение лучших практик и доступных технологий обеспечения безопасности, качества и повышения энергоэффективности объектов жилищного фонда муниципального района Московской области на 2016–2020 годы». Программа реализуется через созданный администрацией муниципального образования Центр энергоэффективности.

В создавшихся условиях без живого участия собственников жилья, их объединений (ТСЖ, ЖСК), управляющих компаний и без их заинтересованности задача существенного повышения энергоэффективности в жилищной сфере выполнена не будет. Именно у собственников жилья прямая потребность в безопасных, комфортных и экономичных условиях функционирования жилфонда. Но пока, к сожалению, сами они практически не могут решить всего комплекса проблем. Поэтому только объединив усилия, знания и возможности можно прийти к положительному решению.

А.Филиппов, председатель комитета по энергосбережению и энергоэффективности ТПП МО.

