

МАТЕРИАЛЫ  
для членов информационно-пропагандистских групп  
(ноябрь 2019 г.)

## ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ТЕМА

### **О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

*Материал подготовлен  
Академией управления при Президенте Республики Беларусь  
на основе сведений Министерства жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Беларусь и Государственного комитета по стандартизации  
Республики Беларусь*

Повышение энергоэффективности многоквартирного жилого дома – это мероприятия, направленные на эффективное и рациональное использование тепловой энергии в многоквартирном жилом доме.

Президент Республики Беларусь А.Г.Лукашенко в октябре 2017 г. на республиканском семинаре «О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны» поручил решить вопрос тепловой модернизации жилых домов. **«Если люди хотят сделать утепление большим по объему, чем положено, то посчитайте и сделайте за их же деньги. Чтобы не было накладно, договоритесь со строителями, производителями утеплителя и дайте рассрочку. Это тоже значительная экономия».**

В соответствии с данным поручением разработан и принят Указ Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов».

Впервые в республике появился нормативный правовой акт, предоставляющий гражданам поддержку в их желании снизить потребление тепла, увеличить энергоэффективность жилого дома, повысив, тем самым, комфортность проживания.

#### **Справочно.**

*Когда-то символ советского архитектурного минимализма – типовые панельные или кирпичные многоквартирные жилые дома с малогабаритными квартирами, прозванные в народе «хрущевками», – дал многим семьям шанс на хоть и небольшую, но собственную отдельную квартиру с удобствами.*

*Уже в 70-х, во времена «панельного бума», жилые здания массово строили «по-новому», скорость ставилась во главу угла, энергоносители были относительно недорогими, показатели энергопотребления – второстепенными. Со временем выяснилось, что эти дома обладают высоким запасом прочности, который*

*позволяет им оставаться востребованными на рынке жилья и сегодня. Людей привлекает также и то, что старые дома расположены в уютных зеленых районах с развитой инфраструктурой и, как правило, недалеко от центра города.*

*Однако со временем эти дома изнашиваются, теряют привлекательный внешний вид, и встает вопрос – как такие дома можно модернизировать наилучшим образом, чтобы они смогли прослужить еще как минимум нескольким поколениям собственников. Кроме того, все более очевидным становится один из первостепенных недостатков старого жилфонда – повышенное потребление тепловой энергии по сравнению с новыми зданиями.*

### **Повышение энергоэффективности объектов коммунальной теплоэнергетики**

Услуга теплоснабжения является одной из основных жилищно-коммунальных услуг. Ее оказание отличается высокой энергоемкостью, технической сложностью и затратностью.

Глава государства, выступая на республиканском семинаре, отметил, что **«это не только одна из наиболее важных жилищно-коммунальных услуг, но и самая дорогая. Более 30 процентов от суммы жироуки зимой – на отопление и подогрев воды. Здесь имеются огромные резервы для экономии».**

За последнее десятилетие в коммунальной тепловой энергетике произошли существенные изменения.

Благодаря системной работе и вложенным инвестициям, организациями жилищно-коммунального хозяйства (далее – организации ЖКХ) обеспечено стабильное и надежное теплоснабжение жилья, других потребителей. Имеется достаточно мощностей, как в городах, так и на селе, которые поддерживаются в технически исправном состоянии, что позволяет не допускать возникновения чрезвычайных ситуаций в отопительный период и повсеместно обеспечивать выполнение нормативов социальных стандартов по отоплению и горячему водоснабжению.

Проведена большая работа по **модернизации котельного хозяйства**, направленная, в первую очередь, на перевод его на использование местных видов топлива (далее – МВТ) и снижение потребления природного газа, а также себестоимости тепла. Результатом данной работы стал ввод в эксплуатацию 858,0 МВт мощностей на МВТ на 293 котельных организаций ЖКХ.

#### **Справочно.**

*Доля энергоисточников в системе ЖКХ, работающих на МВТ, на сегодняшний день составляет 72% от их общего*

количества, а доля МВТ в общем топливном балансе в 2018 году выросла до 41,0%.

**Повсеместное оснащение жилищного фонда и других потребителей приборами учета расхода тепловой энергии** поставило надежный заслон возможности «списать» на население сверхнормативные потери тепловой энергии при ее транспортировке и послужило стимулом к ускорению работ по замене тепловых сетей, отслуживших положенные сроки.

Работа по **замене тепловых сетей** в объемах не менее норматива (4% от протяженности) носит системный характер.

**Справочно.**

*За последние 10 лет организациями ЖКХ заменено 7 300 км тепловых сетей. В среднем в год меняется около 730 км сетей или 4,8% от общей протяженности. При этом уже 64% тепловых сетей проложено с использованием предизолированных труб.*

Кроме надежности теплоснабжения замена тепловых сетей обеспечивает существенное снижение затрат и экономию топливно-энергетических ресурсов. Так, потери тепловой энергии при ее транспортировке за период с 2010 по 2018 год снижены в 2 раза и составляют 10 процентов.

Важным направлением повышения энергоэффективности жилых домов является **тепловая модернизация**

Тепловая модернизация – это проведение комплекса энергоэффективных мер, которые позволяют вывести здание на новый уровень тепловой защиты и снизить энергопотребление.

**Справочно.**

*Многоквартирные жилые дома, построенные до 1996 года, составляют более 80% жилого фонда в стране. Они потребляют тепловой энергии в среднем примерно в два раза больше по сравнению с современными жилыми зданиями, стандарты теплоизоляции которых аналогичны действующим в странах ЕС. Большинство квартир в таких домах также не оснащены приборами индивидуального учета тепловой энергии и термостатическими регуляторами. Жильцы не могут самостоятельно регулировать температуру в комнатах, и это приводит к ненужному расходу тепловой энергии, особенно в относительно теплые месяцы отопительного сезона.*

Еще вчера утепление фасада жилого дома, замена батарей и другие энергоэффективные мероприятия оплачивались гражданами из личного кошелька. Так как подобные мероприятия не из дешевых, не все желающие могли позволить себе такую возможность. Теперь все изменилось: утеплить дом, установить счетчики тепла, заменить систему отопления можно, воспользовавшись положениями Указа

Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 «**О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов**» (далее – Указ), который устанавливает механизм снижения теплопотребления жилого дома, позволяет повысить комфортность проживания граждан и предоставляет гражданам финансовую поддержку.

В настоящее время 94% жилищного фонда республики находится в частной собственности у граждан (приватизировано), что накладывает на них определенные обязанности в части финансирования эксплуатации, содержания, ремонта своего жилого дома.

**Справочно.**

*В соответствии со статьей 166 Жилищного Кодекса Республики Беларусь, участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.*

**Основные положения Указа Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2019 г. № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»**

Указом предусмотрено, что граждане добровольно принимают решение об участии в энергоэффективных мероприятиях. Для принятия решения о проведении энергоэффективных мероприятий на общем собрании участников совместного домовладения (далее – общее собрание) необходимо согласие квалифицированного большинства (более двух третей) собственников от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

**Решение, принятое на общем собрании, является обязательным для исполнения всеми собственниками.**

При принятии решения, собственники сами выбирают необходимые энергоэффективные мероприятия из предлагаемого перечня.

Инициаторами проведения общего собрания могут выступать:

собственники, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества;

организации собственников (товарищества собственников и организации застройщиков);

местный исполнительный и распорядительный орган и (или) уполномоченная ими организация;

уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения.

**Указом установлено, что все работы по реализации энергоэффективных мероприятий выполняются за счет бюджетных средств, а граждане (собственники) возмещают затраты только после их реализации.**

Размер возмещения определяется пропорционально доле каждого собственника в общей площади жилых или нежилых помещений.

**В качестве финансовой поддержки государство будет финансировать 50 и более процентов затрат собственников жилых помещений, а на платежи собственников жилья предоставит срок рассрочки на 10 лет.**

Другими словами, государство выполнит все работы за счет бюджетных средств, и после этого часть стоимости мероприятий (до 50 %) распределит между гражданами на 10 лет равными ежемесячными платежами. При этом плата собственников будет учтена при расчете безналичных жилищных субсидий.

Если плата за потребленные жилищно-коммунальные услуги с учетом платы за реализацию энергоэффективных мероприятий в конкретной семье будет превышать определенную долю в их совокупном доходе (20% в городе или 15% в сельской местности), размер этого превышения, в пределах установленных норм, также оплатит государство.

#### **Справочно.**

*Например, пенсия одинокого гражданина, проживающего в городе в двухкомнатной квартире, составляет 350 рублей в месяц. Плата за потребленные жилищно-коммунальные услуги (с учетом отопления) составляет 65 рублей и ежемесячная плата за реализацию энергоэффективных мероприятий – 20 рублей (итого 85 рублей). В этом случае, гражданину будет предоставлена безналичная жилищная субсидия в размере 15 рублей на реализацию энергоэффективных мероприятий.*

Дополнительно Указом предусмотрено увеличение **рассрочки платежа до 15 лет** социально уязвимым слоям населения.

#### **Справочно.**

*К таким гражданам будут относиться: граждане, у которых среднедушевой доход не превышает величину бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения;*

*инвалиды и неработающие пенсионеры, достигшие общеустановленного пенсионного возраста, проживающие одни либо только с инвалидами или неработающими пенсионерами, достигшими общеустановленного пенсионного возраста; многодетные семьи;*

*семьи, воспитывающие ребенка-инвалида в возрасте до 18 лет;*

*семьи, в которых оба или один из родителей являются инвалидами I или II группы.*

### **Вниманию выступающих: наиболее часто задаваемые вопросы**

#### ***Как осуществляется утепление жилого дома при капитальном ремонте?***

Капитальный ремонт жилого дома в первую очередь направлен на восстановление основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем, **утраченных в процессе эксплуатации.**

Энергоэффективные мероприятия направлены на приведение характеристик жилого дома к современным требованиям энергоэффективности, которые позволят значительно снизить теплопотребление и улучшить его потребительские качества.

Таким образом, энергоэффективные мероприятия – это не капитальный ремонт.

#### ***Можно ли во время капитального ремонта реализовывать энергоэффективные мероприятия?***

Такая возможность гражданам предоставляется, главное наличие желания граждан. При этом граждане участвуют в финансировании, только работ, выполняемых в рамках реализации энергоэффективных мероприятий. Стоит отметить, что реализация энергоэффективных мероприятий при проведении капитального ремонта выйдет значительно дешевле, так как проектная документация разрабатывается за счет средств, предусмотренных законодательством на капитальный ремонт.

#### ***А есть ли смысл утеплять?***

По расчетам специалистов, если утеплить стены и кровлю, заменить окна в местах общего пользования, модернизировать индивидуальный тепловой пункт и заменить систему отопления, то есть провести полную тепловую модернизацию, то теплопотребление дома снизится со 190 до 90–85 кВт ч/м<sup>2</sup> в год. При таком эффекте 50% затрат на перечисленные выше работы оплатит государство. Размер ежемесячных платежей в данном случае составит **от 20 до 27 рублей** в месяц (в зависимости от вида работ и серии дома).

#### ***Кому положены льготы?***

Если семьям, например, малообеспеченным или многодетным, а также пенсионерам подобная рассрочка окажется не под силу, по решению исполкома выплаты можно продлить до 15 лет. Кроме этого, данные выплаты будут учитываться и при начислении безналичных

жилищных субсидий, соответственно, сумма общих коммунальных платежей с учетом платежа за тепловую модернизацию не превысит установленного законом порога в 15-20% (село-город) от совокупного дохода семьи. То есть речь идет о рассрочке платежей равными долями и возможности пользоваться льготами на оплату.

***Как поучаствовать и куда обращаться за реализацией энергоэффективных мероприятий?***

Для реализации энергоэффективных мероприятий собственники, обладающие не менее одной четвертью голосов от их общего количества, обращаются в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган с инициативой об организации и проведении энергоэффективных мероприятий путем направления коллективного обращения.

По результатам рассмотрения обращения местный исполнительный и распорядительный орган включает соответствующий жилой дом в программу реализации энергоэффективных мероприятий, о чем информирует граждан.

***От чего зависит стоимость энергоэффективных мероприятий?***

В первую очередь стоимость зависит от количества и вида, выбранных гражданами энергоэффективных мероприятий. Конечная стоимость будет рассчитываться исходя из проектной документации и итогов проведенных торгов по выбору подрядной организации.

***Как принять участие в реализации энергоэффективных мероприятий товариществам собственников, организациям застройщиков (далее – организации собственников)?***

Организация собственников на основании принятого на общем собрании, проведенном в том числе путем письменного опроса, решения о целесообразности и необходимости организации энергоэффективных мероприятий обращается в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган с инициативой об организации и проведении энергоэффективных мероприятий, с приложением выписки из решения общего собрания.

На основании представленной выписки из решения общего собрания местный исполнительный и распорядительный орган включает жилой дом организации собственников в программу реализации энергоэффективных мероприятий.

***Как возмещать стоимость энергоэффективных мероприятий?***

Местные исполнительные и распорядительные органы, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем подписания последнего акта сдачи приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, информируют граждан о размере ежемесячной платы

и размере пени, начисляемой в случае несвоевременного или неполного возмещения платы, а также реквизитах осуществления платежа.

Плата за реализацию энергоэффективных мероприятий не включается в счет-извещение (жировку) граждан, так как не является жилищно-коммунальной услугой.

Оплата осуществляется на специальные счета, не позднее 25-го числа месяца, следующего за месяцем подписания последнего акта приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ.

***Как быстро и какой будет эффект от тепловой модернизации?***

Эффект наступает сразу после проведения мер по тепловой модернизации. В этом преимущество нового финансового механизма, который позволяет не платить сразу большие суммы, но быстро получить выгоды. Кроме экономии по счетам, это в первую очередь комфорт проживания в обновленном доме, который к тому же приобретает эстетически приятный внешний вид.

***Каким может быть перечень энергоэффективных мероприятий в многоквартирных жилых домах?***

Утепление конструктивных элементов здания (стены, крыша, чердачное перекрытие, перекрытие над подвалом и другие);

реконструкция и техническая модернизация системы отопления и горячего водоснабжения здания (замена панельной системы отопления на радиаторную, замена систем отопления, устройство циркуляционного трубопровода в системе горячего водоснабжения, установка термостатических и балансировочных устройств системы отопления);

устройство приборов индивидуального учета и регулирования тепловой энергии;

устройство индивидуальных тепловых пунктов (установка или замена теплообменников, групповых приборов коммерческого учета, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии, устройство систем диспетчеризации, циркуляционных насосов с частотным регулированием);

устройство систем дистанционного съема показаний и ее элементов с индивидуальных приборов учета тепловой энергии;

замена заполнений оконных проемов в местах общего пользования;

замена входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях, утепление тамбуров, вентиляционных шахт;

устройство систем рекуперации тепловой энергии.