

Комментарии

к проекту Указа Президента Республики Беларусь «О повышении энергоэффективности многоквартирного жилищного фонда»

Проект Указа Президента Республики Беларусь «О повышении энергоэффективности многоквартирного жилищного фонда» (далее – проект Указа) разработан в соответствии с пунктом 3 протокола поручений от 19 октября 2017 г. № 04/39пр Премьер-министра Республики Беларусь Кобякова А.В., данных 19-20 октября 2017 г. в ходе республиканского семинара «О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны», в целях снижения удельного теплопотребления жилищного фонда республики, создания предпосылок и условий для организации тепловой модернизации жилищного фонда республики с привлечением средств широкого круга источников финансирования, в том числе средств собственников жилья, международных финансовых организаций (Всемирный банк, Европейский инвестиционный банк, Европейский банк реконструкции и развития и др.).

По данным Белстата, в 2017 году в стране было потреблено 60,7 млн Гкал тепловой энергии, из которых 23,3 млн Гкал (38,4 процента) отпущено населению.

Справочно:

В Литве доля потребления тепловой энергии, приходящегося на жилищный сектор, составляет порядка 54% или около 8,2 млн Гкал в год. Потенциал энергосбережения в жилищном секторе составляет около 50%.

На производство такого количества тепловой энергии для населения Республики Беларусь требуется 3,3 млрд куб. м природного газа стоимостью 518,0 млн долларов США (при цене 157,0 долларов США за 1 тыс. куб. м).

С учетом того, что в Республике Беларусь в области теплоснабжения реализуется социально ориентированная политика, при потреблении тепловой энергии в 2018 году на уровне 2017 года и планируемом уровне возмещения населением затрат на ее производство, годовой объем субсидий для оплаты потребления населением тепловой энергии должен составить около 745 млн долларов США, в том числе 690,0 млн долларов США из республиканского бюджета (рис. 1).

Жилищный фонд Республики Беларусь в настоящее время составляет 254,4 млн кв. м, из которых многоквартирный жилищный фонд порядка 178 млн кв. м.

В настоящее время фактически весь жилищный фонд республики (94 процента) находится в частной собственности. В условиях имеющейся тенденции поэтапного увеличения доли собственников в затратах на содержание жилья и оплате используемой тепловой энергии ключевым моментом является создание условий, стимулирующих к инвестированию населением собственных средств в мероприятия по тепловой модернизации своего жилья, и механизмов их реализации.

Необходимо отметить, что в существующей структуре жилищного фонда 11 процентов зданий потребляют более 200 кВтч/кв. м в год, 16 процентов – 161-200 кВтч/кв. м в год, 40 процентов – 121-160 кВтч/кв. м в год, 24 процента – 91-120 кВтч/кв. м в год, 9 процентов – менее 90 кВтч/кв. м в год.

Справочно:

Население Литвы составляет 3,0 млн человек, 66 процентов населения проживает в многоквартирных жилых домах, построенных до 1993 г. (более 38,0 тыс. многоквартирных домов и более 800,0 тыс. квартир), 97 процентов жилищного фонда находится в частной собственности. Стоимость 1 Гкал тепловой энергии для населения составила в 2017 году 43,09 Евро.

Согласно результатам проведенного Всемирным банком исследования, для получения реального практического результата работу по снижению теплотребления жилищного фонда следует проводить поэтапно, начав ее, в первую очередь, с наиболее неэнергоэффективных (энергозатратных) многоквартирных жилых домов, построенных до 1996 года (порядка 28,4 млн кв. м с теплотреблением 161 - 200 кВт ч/кв. м в год).



Рисунок 2. Структура городского жилищного фонда Республики Беларусь

Справочно:

Среднее потребление энергии в жилищном секторе Литвы в 2008 году составило 187 кВтч/кв. м в год.

Работы по тепловой модернизации таких многоквартирных жилых домов экономически целесообразно осуществлять в процессе проведения их планового капитального ремонта.

При проведении капитального ремонта затраты на 1 кв. м в среднем по республике составляют 150-200 рублей. При этом не достигается установленное нормативное значение сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций.

Проведение работ по тепловой модернизации жилых домов с дополнительными затратами до 100 рублей на 1 кв. м позволят сократить удельное теплосодержание не менее чем в 2 раза.

Справочно:

Модернизация эксплуатируемого жилого фонда Литвы требует в 10 раз меньше вложений, чем строительство нового жилья. Затраты на тепловую модернизацию (теплоизоляция стен и кровли, замена окон и модернизация систем отопления) в среднем в Литве составляет 186 Евро/кв. м, а стоимость квартиры в новостройке – 1800-2000 Евро/кв. м (средняя цена продажи в г.Вильнюсе без учета расходов на снос).

При этом основной задачей является доведение параметров удельного теплосодержания каждого жилого многоквартирного дома до уровня не выше 90 кВт ч/кв. м в год.

Справочно:

Энергопотребление в Литве после модернизации составляет 70-80 кВтч/кв. м в год (на 50% меньше), окупаемость – 12-14 лет.

При разработке проекта Указа в основу концептуальных подходов положен зарубежный опыт Литвы, Украины и иных государств ближнего и дальнего зарубежья.

Вместе с тем, принимая во внимание существенные социальные и политические различия между указанными странами и Республикой Беларусь, выработаны оптимальные подходы, которые удовлетворяют социально-ориентированной политике нашей страны.

Принятие проекта Указа необходимо, в том числе и для реализации проекта по внедрению энергоэффективных мероприятий в жилищном фонде непосредственно г. Минска, апробации механизмов софинансирования данных мероприятий из различных источников, в том числе международных (в настоящее время имеется заинтересованность у Всемирного банка, Европейского инвестиционного банка и Европейского банка реконструкции и развития). С целью обеспечения возможности использования указанных

средств в проекте Указа предусмотрено финансирование из иных источников финансирования, не запрещенных законодательством.

Предполагается, что планируемая тепловая модернизация указанного жилищного фонда будет проводиться с участием финансовых средств граждан и при определенной государственной поддержке.

Источниками финансирования мероприятий, помимо средств граждан, могут быть средства местных бюджетов, поступающие от приватизации жилых помещений, находившихся ранее в коммунальной собственности, в размере не менее 10% от их общего годового объема, средства местных бюджетов на капитальный ремонт жилищного фонда в размере не более 10% от установленного годового объема, иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

Аккумуляция средств граждан, в жилых помещениях которых проведена тепловая модернизация, предполагается осуществлять на специальных счетах, открытых соответствующими облисполкомами, Минским горисполкомом.

Предполагается, что в суммарных затратах на реализацию энергоэффективных мероприятий доля, подлежащая возмещению собственниками жилых помещений, членами организации застройщиков многоквартирного жилого дома за счет собственных средств, будет составлять не менее 50 процентов. Собственники жилых помещений, находящихся в коммунальной либо республиканской собственности, возмещают долю затрат, приходящихся на эти помещения, за счет средств соответствующего бюджета.

В целях вовлечения собственников, членов организации застройщиков в реализацию энергоэффективных мероприятий планируется использовать принцип добровольности.

Решение о реализации энергоэффективных мероприятий, а также об объемах выполняемых работ на основании проведенной в установленном порядке оценки теплоэнергетического состояния дома, принимается местным исполнительным и распорядительным органом по результатам общего собрания собственников помещений, в том числе путем проведения опроса, если за него проголосовали более двух третей собственников от их общего количества.

Решение о реализации энергоэффективных мероприятий, принятое в установленном порядке, обязательно для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, членами организации застройщиков в многоквартирном жилом доме.

Инициаторами проведения общего собрания по вопросам организации и реализации энергоэффективных мероприятий может являться местный исполнительный и распорядительный орган,

уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения, а также участники совместного домовладения.

Справочно:

В Литве в случаях, когда заемщиками выступают собственники квартир, кредитный договор с банком подписывает администратор многоквартирного дома от имени собственников квартир.

Данный подход остается в качестве альтернативы финансирования проектов модернизации. Кредитный договор с банком подписывает администратор многоквартирного дома в пользу собственников квартир.

Размер ежемесячных платежей собственников жилых помещений, членов организации застройщиков предполагается установить в фиксированном размере на десятилетний период, например, из расчета одной базовой величины на семью из трех человек, проживающую в двухкомнатной квартире общей площадью 48 кв. м, что в настоящее время составляет 24,5 рубля (или 51 коп. на 1 кв. м) в месяц. Для собственников жилых помещений, находящихся в коммунальной либо республиканской собственности, предлагается установить период возмещения затрат, приходящихся на эти помещения, в течение трех лет. Нормы, связанные с периодом возмещения затрат собственниками, членами организации застройщиков, предлагается включить в Положение о порядке планирования, реализации и финансирования энергоэффективных мероприятий в многоквартирных жилых домах, утверждаемое постановлением Совета Министров Республики Беларусь, определяющим меры по реализации настоящего Указа.

Справочно:

В Литве для реализации мероприятий по тепловой реабилитации зданий создано в 2001 году Агентство, организационно-правовая форма – общественное предприятие, основатель – Министерство окружающей среды. Содержится за счет бюджетного финансирования.

Всего в агентстве работает 50 человек, половина из них в региональных подразделениях (10 филиалов). Руководит агентством директор.

Малоимущих собственников жилых помещений, членов организации застройщиков, которые в силу финансового положения не смогут осуществлять оплату, при введении ежемесячных платежей за тепловую модернизацию жилья, предлагается субсидировать от совокупности этих платежей и расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в рамках предоставления безналичных жилищных субсидий.

Предполагается, что затраты на реализацию энергоэффективных мероприятий будут возмещаться:

собственниками жилых помещений – в части затрат, размер которой определяется Советом Министров Республики Беларусь;

собственниками нежилых помещений – в полном объеме.

Размер части затрат на реализацию энергоэффективных мероприятий, подлежащей возмещению отдельным собственником помещения, устанавливается пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

Следует иметь в виду, что вносимые гражданами платежи за проведение тепловой модернизации их жилья не будут являться оплатой какого-либо вида основных коммунальных услуг.

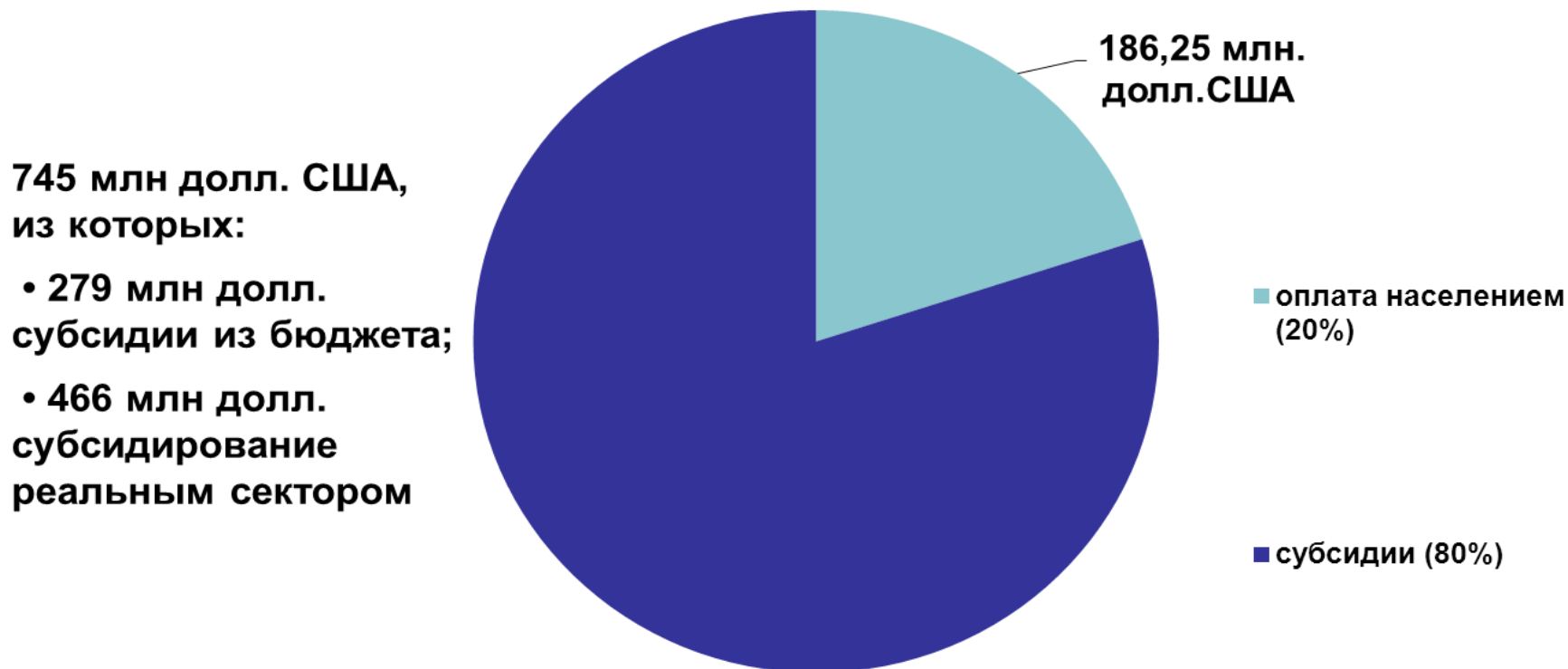
Ежемесячный платеж по возмещению части затрат за проведение энергоэффективных мероприятий в многоквартирном жилом доме будет предоставляться отдельным счетом. Для собственников жилых помещений сумма ежемесячного платежа будет участвовать в расчете безналичных жилищных субсидий на весь период возмещения затрат.

С учетом возможного финансирования энергосберегающих мероприятий из бюджетных источников, при ежегодном вложении в тепловую модернизацию 32,5 млн рублей имеется возможность провести данные работы в части жилищного фонда площадью 0,325 млн кв. м в год.

В случае привлечения дополнительно международных займов в размере около 60 млн долларов США за 5 лет возможно провести работы по тепловой модернизации 700 многоквартирных жилых домов, а это порядка 56 тыс. квартир общей площадью порядка 2,8 млн кв. м, что составляет порядка 10% от сектора наиболее неэнергоэффективных (энергозатратных) многоквартирных жилых домов с теплопотреблением 161 - 200 кВт ч/кв. м в год.

Справочно:

За счет привлечения инвестиций в Программу энергоэффективности (порядка 610 млн евро) в тепловую модернизацию жилищного фонда Литвы модернизировано 2450 многоквартирных жилых домов, а это более 70000 квартир общей площадью 3,3 млн кв. м.



Суммарная стоимость тепловой энергии, потребленной населением (23,3 млн Гкал), составляет 931,25 млн долл. США в год.

Рис. 1. Структура источников оплаты тепловой энергии, потребленной населением