

**ПРОБЛЕМЫ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИХ РЕШЕНИЮ**

ТАТЬЯНА БОРИСОВНА ЛЫКОВА

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

1. Текущая ситуация в области энергосбережения в многоквартирных домах (МКД) и барьеры повышения их энергоэффективности

1.1. Решение о повышении энергоэффективности принимается на уровне каждого отдельного МКД. Механизм принятия решения - общее собрание собственников помещений в МКД:

- *трудности организации и проведения общего собрания;*
- *необходимо подготовленное предложение о проведении энергосберегающих мероприятий с обоснованием преимуществ, которые получат собственники помещений в результате.*

1.2. От кого сегодня исходят предложения о проведении энергосберегающих мероприятий?

- *Очень редко от тех, кто это обязан делать в соответствии с законодательством:*
 - большинство управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций не выполняют требования ст. 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" о ежегодном направлении собственникам предложения по повышению энергоэффективности МКД.
- *Очень редко от отдельных инициативных собственников:*
 - недостаточная информированность граждан о необходимости и преимуществах энергосбережения в масштабе дома, о потреблении энергоресурсов в доме в сравнении с лучшими практиками;
 - недостаточный уровень самоорганизации собственников для принятия и реализации коллективного решения.
- *Достаточно часто от правлений товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищных, жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), но только в 8% МКД есть товарищества и кооперативы.*

1.3. Энергосервисные контракты (с компенсацией за счёт экономии от оплаты энергоресурсов) в МКД не популярны:

- масштаб проекта в одном доме непривлекателен для ЭСКО и поставщиков оборудования, а организовать «пакет» заказов от группы однотипных рядом расположенных домов очень сложно.
- риск собственников – необходимость оплаты проведённых мероприятий даже при недостижении желаемой экономии от сокращения потребления ресурсов;
- риски ЭСКО - недостижимые обязательства по экономии, когда нет достоверной информации о потреблении энергии в здании и о его состоянии; тариф на энергоресурсы недостаточен для окупаемости комплексного энергоэффективного ремонта и оборудования здания; объединение собственников - «нестабильный» заказчик, возможно досрочное расторжение договора; при заключении энергосервисного договора с управляющей организацией – риск потери управляющей организацией лицензии или расторжения договора управления;

1.4. У собственников нет общих средств, обособленных от средств управляющей организации, за счёт которых они могли бы оплачивать энергосберегающие мероприятия, услуги энергосервисной компании (за исключением средств фондов капитального ремонта на специальных счетах).

При этом возможность использования средств фондов капитального ремонта, сформированных за счёт обязательных взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере чрезвычайно ограничена:

- в соответствии с Жилищным кодексом РФ использование взносов на капитальный ремонт для проведения энергоэффективных мероприятий при капитальном ремонте МКД возможно только в случае, если такие мероприятия включены в перечень услуг и работ по капитальному ремонту региональным нормативно-правовым актом;
- субъекты РФ практически не принимают таких решений, поскольку это потребует увеличения минимального взноса и приведёт к завышенным ожиданиям собственников по капитальному ремонту, выполняемому региональным оператором;
- установление дополнительного взноса для проведения энергоэффективных мероприятий не всегда доступно для собственников, не включается в

субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг для собственников с низкими доходами.

1.5. Кредиты для энергоэффективных ремонтов не доступны (кредиты банка «Центр-Инвест» - «исключение, подтверждающее общее правило»):

- *управляющие организации и ТСЖ, ЖСК – ненадежные заемщики, по мнению банков;*
- *сообщество собственников помещений в МКД, обладающих общими средствами на специальном счете, вообще не рассматривается как возможный заемщик кредита.*

1.6. Слабая государственная и муниципальная поддержка энергоэффективного капитального ремонта:

- *ограниченный масштаб и зависимость от местных и региональных властей в получении субсидии на компенсацию затрат на проведение энергоэффективного капитального ремонта за счёт средств Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ;*
- *отсутствие других программ субсидий на государственном, региональном и местном уровнях.*

1.7. Нет масштабной и постоянной государственной пропаганды энергосбережения, направленной на граждан:

- *в стратегических документах не сформулированы чёткие задачи по стимулированию граждан к энергосбережению, повышению энергоэффективности многоквартирных домов (и индивидуальных домов);*
- *энергосбережение не идеологизировано, слабые информационные кампании.*

1.8. В отличие от европейских стран, в которых класс энергоэффективности характеризуется значением удельного энергопотребления, классы энергоэффективности зданий в России не несут наглядной для потребителей – граждан информации об энергопотреблении.

2. Предложения по стимулированию энергосбережения и повышения энергоэффективности в многоквартирных домах

2.1. Усилить существующие стратегические документы и государственные программы мероприятиями по пропаганде энергосбережения в жилых зданиях – информационные кампании, направленные на каждого гражданина Российской Федерации, выявление и распространение лучших практик инициатив и активности собственников жилья по реализации энергосберегающих мероприятий и повышения энергоэффективности жилых зданий. Информационная кампания

должна быть ярко идеологически окрашена, содержать экологические, экономические, финансовые аспекты и доносить до граждан простые, чёткие и убедительные для простых людей цели и эффекты энергосбережения в России. Например: цель энергосбережения - забота о детях и будущих поколениях (*вместо популярных у СМИ тезисов о ресурсном богатстве и энергоизбыточности России*); эффект энергосбережения - укрепление семейных бюджетов за счёт экономии на оплате потребления ресурсов (*вместо популярных у СМИ тезисов о государственной заботе в форме ограничения роста тарифов на коммунальные услуги*).

- 2.2. Усилить контроль за исполнением ресурсоснабжающими и управляющими организациями требований федерального закона 261-ФЗ о направлении собственникам помещений в МКД предложений о мероприятиях по сбережению энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования.
- 2.3. Внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации с целью дать право собственникам помещений в МКД, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счёте, финансировать энергоэффективные мероприятия в рамках капитального ремонта МКД за счёт средств от взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере.
- 2.4. С целью возможности привлечения кредитов на энергоэффективный капитальный ремонт определить в российском законодательстве статус собственников помещений в многоквартирном доме как «коллективного заёмщика» кредита, действующего при заключении кредитного договора через представителя, уполномоченного решением общего собрания; определить обязательства каждого собственника по возврату кредита путём уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.
- 2.5. В целях формирования единых систем учёта потребления энергетических ресурсов внести изменения в ряд действующих законов Российской Федерации для внедрения тотального приборного учёта потребления энергоресурсов в МКД силами и за счёт ресурсоснабжающих организаций, с сохранением за ними права собственности на установленные приборы учёта и вменением обязанности содержания данных приборов и снятия данных о потреблении энергоресурсов.
- 2.6. Упростить процедуры получения субсидии на компенсацию затрат на проведение энергоэффективного капитального ремонта за счёт средств Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ собственниками

многоквартирных домов, реализующими мероприятия по энергосбережению за счёт средств фонда капитального ремонта, а также предоставить возможность получения субсидии собственниками, реализующими мероприятия по энергосбережению в рамках энергосервисных контрактов.

- 2.7. Сделать показатели классов энергоэффективности жилых зданий более информативными и понятными для граждан (определить значения удельного энергопотребления для каждого класса энергоэффективности).