

Как нам реорганизовать жилфонд

23/04/2024

Екатерина ТИХОНОВА

Многоквартирные и административные здания в Казахстане потребляют больше электроэнергии, чем весь промышленный сектор.



Около 18 000 многоэтажек в стране требуют модернизации. И не простой, а энергоэффективной, чтобы меньше тратить ресурсы, снизить потери тепла зимой и экономить деньги владельцев квартир. Однако сначала нужно потратить много средств на саму модернизацию. Только где их взять?

По данным Международного энергетического агентства, за последние 10 лет мировое энергопотребление увеличилось на 11 процентов. Потребление электроэнергии и газа в жилых помещениях выросло на

30 и 20 процентов соответственно. Аналогичная ситуация прослеживается и в Казахстане. Об этом сообщил председатель комитета промышленности Министерства промышленности и строительства Азамат ПАНБАЕВ на конференции под названием “Перспективы устойчивого развития крупных жилых массивов - планирование, энергетическая модернизация и энергоэффективность”.

По его данным, в 2022 году жилищные и административные здания в Казахстане потребили в 1,5 раза больше энергоресурсов, чем в 2019-м, опередив тем самым промышленный сектор. Данных за 2023 год пока еще нет. В чем причина роста такой динамики? Бесспорно, строится много новых домов, увеличивается количество вводимых площадей. Но в то же время старые дома потребляют все больше электроэнергии из-за своего состояния.

По словам Панбаева, сейчас профильное министерство совместно с депутатским корпусом продумывает новые подходы для решения этой проблемы.

- Это введение инструментов проектного анализа для вновь вводимых в эксплуатацию зданий, устранение законодательных барьеров для заключения энергосервисных контрактов на объекты социальной инфраструктуры, организация прозрачности при учете потребления энергоресурсов, - перечислил глава комитета. - Да, местные исполнительные органы на постоянной основе проводят капитальные ремонты объектов ЖКХ и бюджетных организаций. Тем не менее проводимые мероприятия не позволяют в ускоренном темпе охватить санацией все здания.

Азамат Панбаев отметил, что наряду с принимаемыми институциональными и регуляторными мерами со стороны государства очень важна роль и гражданского общества. А что же оно нам предлагает?

Ассоциация КСК, которая и организовала это мероприятие, подготовила любопытную статистику. Так, по данным управленцев, примерно 80-85 процентов многоквартирного жилого фонда в Казахстане было построено в советское время, до 1991 года, без учета

энергосбережения. А теплотребление этих зданий очень значительно.

В Ассоциации КСК назвали несколько причин высокого энергопотребления. Во-первых, это техническое состояние жилого фонда. В домах длительное время не ремонтировали системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, освещения. Кровля и подвалы тоже требуют капитального ремонта. Отсюда и тепловые потери.

- В старых домах единственный способ регулирования температуры - открыть форточку зимой. Тем самым мы опять наращиваем потери, - подтвердил энергетик и экономист Асет НАУРЫЗБАЕВ. - Если мы будем проводить капитальный ремонт в старом стиле, то есть менять старые трубы на новые, то просто потратим деньги зря. Необходимо менять всю внутриквартирную систему теплоснабжения, ставить индивидуальные тепловые счетчики. Главное, чтобы люди в квартирах могли сами контролировать свое тепло, тем самым снижать потери и экономить свои деньги.

Еще одна проблема - это система управления и обслуживания многоэтажек. Долгое время их содержанием занималось государство. После приватизации жилья класс собственников так до конца и не сложился. Люди не заботятся о состоянии общих инженерных коммуникаций дома, не привыкли вкладывать свои собственные деньги. Хотя есть система, обязывающая это делать, но и она не до конца продумана и проработана. Как результат - многоэтажки устаревают, а их энергопотребление повышается еще больше.

Сама термомодернизация зданий состоит из нескольких этапов. Обычно это дополнительное утепление дома с обязательным усовершенствованием системы отопления. Но где взять на это деньги, если у государства на это их нет, да и по закону не положено? Ведь бремя ответственности за общедомовое имущество лежит на собственниках. А владельцы квартир в многоэтажках - это в основном пенсионеры, многодетные, малоимущие и люди, на которых висят кредиты.

Есть и другой вариант, но тут уж кому как повезет. При финансовой поддержке ПРООН в партнерстве с правительством в 2009-2019 годах в Казахстане было реализовано несколько пилотных демонстрационных проектов по термомодернизации МЖД. Целей у проектов было две. Первая - продемонстрировать эффективность технических решений по термомодернизации для сокращения потребления энергии и снижения затрат на нее. И вторая - апробировать организационные решения для выполнения термомодернизации, сформировать компетенции у собственников и органов управления объектами кондоминиума для массовой реализации таких проектов.

В этом году стартует новый пилотный проект “ENABLE - Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город”. Продлится он до 2027 года. Планируется, что его реализуют в трех городах: Алматы, Астане и Петропавловске. На это Европейский союз выделит грант в размере 400 000 евро.

- ЕС уделяет значительное внимание повышению энергоэффективности в зданиях, поскольку этот сектор - самый крупный энергопотребитель в Европе, - сообщил на мероприятии глава по сотрудничеству в представительстве Европейского союза в Казахстане Йоханнес БАУР. - Поскольку все больше людей переезжают из сельской местности в города, важно разрабатывать правильную политику и законодательство с участием гражданского общества. Этот вопрос должен быть приоритетным в повестке правительства.

Кстати, в Казахстане с 2012 года действует отдельный закон об энергосбережении и повышении энергоэффективности! И статья 11 гласит: “Проектируемые и строящиеся (реконструируемые, капитально ремонтируемые) здания, строения, сооружения должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергоэффективности”. Только вот исполняется эта норма через пень-колоду...

Екатерина ТИХОНОВА, фото Владимира ЗАЙКИНА, Алматы