

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ



АННА МАМОНОВА,
исполнительный директор
Ассоциации региональных
операторов капитального
ремонта МКД

Принципы ESG сегодня в полной мере не раскрываются в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в частности капитального ремонта. Мы можем говорить лишь о мероприятиях, направленных на энергоэффективность — рациональное использование природных ресурсов.

Сфера ЖКХ в настоящее время формирует заметный «вклад» в углеродный след. В общем объеме выбросов парниковых газов на долю ЖКХ приходится более 30%, что составляет 600 млн тонн в год, при этом на жилые дома приходится более 180 млн тонн. Строительство жилых домов и их капитальный ремонт оказывают огромное влияние на окружающую среду. За последние пять лет вопрос энергоэффективности в сфере капитального ремонта приобрел федеральный масштаб.

Энергоэффективность в сфере капитального ремонта является часто обсуждаемой темой форумов и конференций, посвященных строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Стремление повысить актуальность темы, применяя инновационные технологии в сфере капитального ремонта, к сожалению, не приводит к пониманию, что высококачественный капитальный ремонт по своей сути приводит к высокому уровню сбережения энергоресурсов.

В первую очередь, мы должны понимать, что комплекс мероприятий по капитальному ремонту направлен не только на приведение технических характеристик многоквартирных домов к нормативным требованиям, но и на их существенное повышение энергоэффективности МКД. Работы по повышению уровня теплозащиты и воздухопроницаемости наружных ограждений (фасада, покрытия кровли, окон, дверей, цокольных перекрытий), к примеру, сокращают энергоемкость системы отопления, а также уменьшают теплопотери в холодное время года.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (далее — ЖК РФ), выбор проводимых мероприятий по капитальному ремонту, зависит от политики субъекта. Он определяет состав работ и размер финансирования региональной программы. В этом месте начинается самое интересное: либо субъект утверждает достаточный минимальный взнос за капитальный ремонт, обеспечивающий возможность выполнения работ, либо начинает общаться с собственниками, с целью якобы «сэкономить» их деньги.

Расчет минимального взноса утвержден приказом Минстроя России № 454/пр

от 27 июня 2016 г. Методические рекомендации были разработаны в целях регламентирования деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества, однако следование им не носит обязательный характер. В статье 3 части 5 приказа говорится, о праве субъекта установить взнос меньше рассчитанного значения, если это обусловлено социально-экономической ситуацией в субъекте. Зачастую последствия такого решения могут быть удручающими, ведь недофинансирование капитального ремонта может привести к экономии на материалах, сокращению количества необходимых работ и не лучшим образом сказаться на техническом состоянии жилого дома.

Политика региона в части энергоэффективности на законодательном уровне ничем не ограничена — все инструменты для этого есть. В первую очередь, региону нужно утвердить техническую политику, определяющую основные технологии, материалы с учетом их межремонтного срока, требования к конечному результату этих работ. В Челябинской области было принято решение о замене плоских крыш на скатные, потому

Комплекс мероприятий по капитальному ремонту направлен не только на приведение технических характеристик многоквартирных домов к нормативным требованиям, но и на их существенное повышение энергоэффективности МКД.

что межремонтный срок для скатных крыш составляет тридцать лет, а для плоских всего семь. По расчетам региона это решение было экономически выгодным.

При формировании технической политики, целесообразно соотносить срок эксплуатации отдельных конструктивных элементов, которые планируется внести в объем работ капитального ремонта, со сроком службы самого здания. Случалось, что возводили прекрасную кровлю, которая прослужит пятьдесят лет, а дом через три года сносили, и деньги собственников тратились понап-

расну. Предупредить такие случаи помогут технические обследования многоквартирных домов, которые стали проводиться с заметной регулярностью.

Во многих регионах, утверждая техническую политику, в состав работ включают всевозможные мероприятия, направленные на удовлетворение потребности в экономии ресурсов, а значит энергоэффективности. Так, в Оренбурге при капитальном ремонте фасадов ограничились утеплением только межпанельных швов, что уже сократило расходы на отопление.



При формировании технической политики, целесообразно соотносить срок эксплуатации отдельных конструктивных элементов, которые планируется внести в объем работ капитального ремонта, со сроком службы самого здания.

В начале октября 2022 г. в статью 166 ЖК РФ внесли долгожданное изменение, согласно которому Минстрой России наделили полномочиями по детализации видов работ по капитальному ремонту для каждого региона. Рекомендация не носит обязательный характер, и субъекты, опираясь на этот документ, утверждают столько видов работ, сколько им позволяет включить в техническую политику сумма сборов в «котле» или на специальных счетах.

В практике капитального ремонта есть еще один способ повысить энергоэффективность — объединить смежные виды работ. В первые годы реализации региональных программ многие регионы выполняли работы по внутридомовым инженерным системам (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведение) отдельно друг от друга. Бывали случаи замены труб горячего и холодного водоснабжения в одном и том же доме с разницей в два года. [В 2017 г. были внесены изменения в ЖК РФ](#), совместившие работы по внутридомовым коммуникациям.

Многие регионы пошли дальше и стали объединять мероприятия по внутреннему

и внешнему контуру дома. В совокупности это произвело положительный экономический эффект, а также сработало на сокращение затрат энергоресурсов.

В погоне за желанием выполнять поручения государственной повестки, проводятся исключительно «энергоэффективные» мероприятия капитального ремонта. Действуют приказы с перечнем работ, целью которых является повышение энергоэффективности, однако без качественного капитального ремонта нет никакого смысла в проведении этих мероприятий. Согласитесь, странно устанавливать автоматизированные узлы управления системой отопления с погодозависимым регулированием на прогнившие трубы.

Пожелания собственников в части энергоэффективности нацелены на восстановление технических характеристик многоквартирного дома, энергоэффективность же уходит на второй план, будучи надстройкой. Модернизация подходов в проведении капитального ремонта — вот тот путь, который может действительно привести к высокой энергоэффективности зданий. ■