

МАСТЕРПЛАН ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩЕЙ САНАЦИИ ЖИЛФОНДА ДЛЯ Г. МАМОНОВО

В рамках проекта MunEM некоммерческая организация «Инициатива жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО) вместе с проектной организацией "IPV.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH" разработали мастерплан для повышения энергоэффективности и сокращения выброса CO₂-жилого дома по ул. Михалицына, 2-8, в г. Мамоново.

Этот дом, построенный в 1971 г., является типичным для жилфонда многоэтажных домов г. Мамоново. Пятиэтажка с 4 подъездами имеет скатную крышу – материал шифер, материал стен – кирпич, силикатный, перекрытие подвала – ж/б панели, тепло и горячую воду питает встроенная котельная.

Общая площадь 70 квартир – 3273м².

В целях определения концепции санации здания был разработан каталог мероприятий, описывающий работы как по общедомовой так и по индивидуальной собственности жильцов. Также все мероприятия были разделены энергосберегающие и не энергосберегающие мероприятия (но технически необходимые).

Целью этого подхода является определение оптимального пакета мероприятий санации дома с учётом затрат и отдачи, которые обеспечивают высокое энергосбережение и устойчивое улучшение условий проживания.

Стоимость оптимизированного пакета мероприятий, вкл. дополнительные расходы, составляет брутто 63 млн. рублей (18000 руб./м²) либо 1400000 евро – 400 евро/кв.м. общей площади.

Для рефинансирования инвестиционных расходов была разработана модель финансирования, учитывающая государственные дотации (в соответствии с ФЗ N 185) и льготный

кредит международного банковского учреждения.

По ФЗ № 185 из федерального бюджета дотируются мероприятия по общей собственности дома и не дотируется замена оконных блоков, являющихся индивидуальной собственностью. Поэтому в модели отдельно указывают её стоимость.

Финансирование необходимых санационных мероприятий возможно обеспечить из следующих источников:



с одной стороны – дотации в соответствии с ФЗ N 185 а с другой стороны – собственные средства собственников жилья. Собственники жилья в соответствии с указанным законом должны сами финансировать 5 % дотируемой государством суммы (стоимость мероприятий по общей собственности), а также дальнейшие необходимые работы, в частности замену окон.

Финансирование собственных средств собственников квартир возможно было бы обеспечить при помощи кредита, напр. СЕВЕРНОЙ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ФИНАНСОВОЙ КОРПОРАЦИИ "NEFCO", в объёме

200.000 евро и на условиях 9 % годовых сроком на 5 лет. Кредит возможен для финансирования мероприятий по индивидуальной собственности, прежде всего для замены окон, а также 5 %-ов собственного вклада в целях получения дотации. Кредитные условия были бы связаны с дополнительной нагрузкой – на 1 квартиру в объёме 2475 рублей (55 евро) в месяц при сроке кредита 5 лет.

Из расчёта потребности в тепловой энергии данного пилотного дома и сравнения цен "до" и "после" энергосберегающей санации видно, что достигается:

- снижение потребности в тепловой энергии (кВтч/кв.м./год) на 60%;
- сокращение расходов за тепло и горячую воду на 58%;
- экономия расходов на тепло в объёме 720 руб. (16 евро) на 1 квартиру в месяц сократила бы ежемесячную нагрузку собственников жилья для финансирования стоимости санации до 1800 руб. (40 евро).

По истечению срока кредита ежемесячные нагрузки в санированном доме, исходя из будущего развития цен на энергоносители, составили бы только половину затрат несанированного дома. Этот аргумент, а также ощущаемое улучшение условий проживания, говорят "за" осуществление этого оптимизированного пакета мероприятий, и "против" поэтапного проведения капремонта.

*Кнут Хёллер, Ральф Хилленберг,
Бернхард Шварц*

см. и: <http://munem.org>
und www.iwoev.org

