



Развитие рынка модернизации жилищного фонда в Украине: вклад в защиту климата

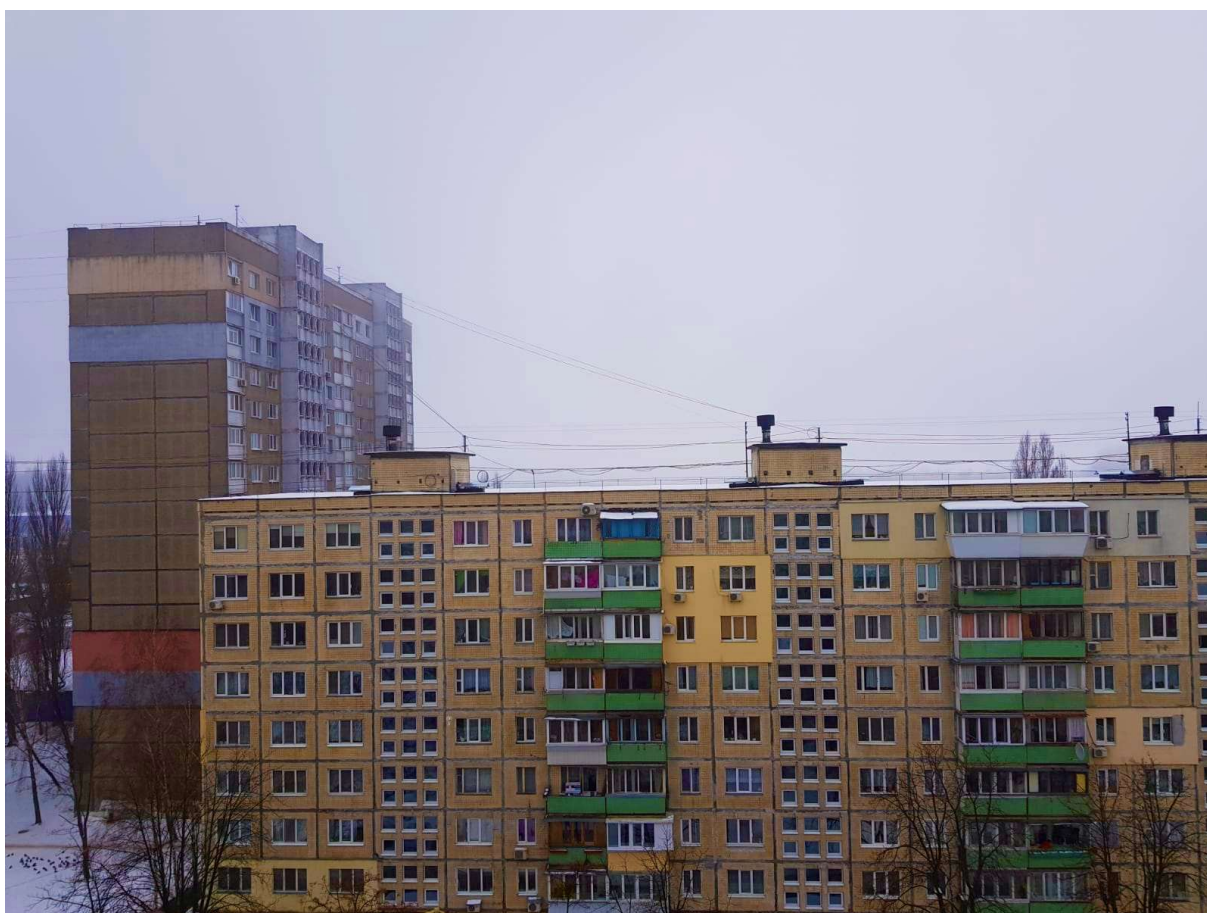
В Украине происходят большие изменения в экономической и политической сферах. Федеральное правительство Германии и немецкие компании стремятся внести свой вклад в повышение энергоэффективности жилищного фонда и защиту климата. Наращивание темпов модернизации – ключ к развитию рынка. Сейчас важно не отставать и двигаться в правильном направлении. Учитывая большой потенциал жилищного сектора для развития рынка, повышения энергоэффективности и защиты климата, украинские, немецкие и европейские участники должны совместно продолжать начатые усилия.

После аннексии Крыма Россией и начала конфликта на востоке Украины в 2014 году страна стала еще больше стремиться к интеграции с Западной Европой и находится в процессе экономических и политических преобразований. Как геополитически и стратегически важный партнер, подписавший в 2017 году с Европейским Союзом Соглашение об ассоциации, Украина получает значительную финансовую и техническую поддержку со стороны ЕС и его членов. При определении политических направлений поддержки важно учитывать будущее развитие Украины, чтобы обеспечить создание новых рабочих мест и сфер профессиональной деятельности, а также внедрение обязательных стандартов и большей прозрачности как необходимых предпосылок для модернизации национальной экономики.

Одной из отстающих отраслей экономики является жилищный сектор Украины, нуждающийся в особом внимании национального правительства и международных партнеров. До сих пор сказываются последствия практики промышленного строительства советского периода и политики бесплатной приватизации 1990-х годов. Если изначально государство проектировало, строило и обслуживало большую часть существующего жилищного фонда, возведенного в период с 1960 по 1990 год, то сегодня жильцы отвечают за его ремонт и обслуживание, так как в ходе приватизации почти все жильцы стали собственниками. Новые собственники не были проинформированы о своих правах и обязанностях, связанных с владением жильем. Уже во время приватизации не только жилищный фонд нуждался в модернизации, но и значительная часть жильцов была и остается экономически неспособной платить за эксплуатацию, особенно общего имущества, как например, фасада, подвала и лестницы многоквартирного жилого дома. Кроме того, тарифы на электроэнергию и отопление постепенно приблизились к рыночным ценам, в



результате чего затраты на энергию выросли примерно на 300 процентов. Параллельно продолжалось ухудшаться состояние строительных конструкций и инженерных систем, что привело к значительному ухудшению ситуации за последние три десятилетия. Тем не менее типовое промышленное строительство существующих зданий является хорошей основой для разработки высококачественных, стандартизированных решений по модернизации отдельных строительных серий.



Энергоаудит модельных проектов в Киеве, Одессе и Львове для Фонда энергоэффективности, февраль-март 2019, © dena, Ирина Ковальчук

Поэтому одним из тематических приоритетов европейского и международного сотрудничества с Украиной является энергетическая модернизация жилых домов. Развитие рынка модернизации в Украине приведет не только к снижению выбросов CO₂, экономии энергии и улучшению жилищных условий в самой стране, но и может стать образцом для частных инвестиций и новых бизнес-моделей в других странах Восточной Европы.



В Украине на долю жилищного фонда приходится более 35 процентов потребления первичной энергии. В прошлом расходы жильцов на отопление субсидировались государством, что приводило к негативным побочным эффектам. Из-за низких расходов на отопление сроки окупаемости ремонтных работ были очень длительными. С экономической точки зрения эти меры были не очень привлекательны для жильцов даже при высоком энергопотреблении, так как они не несли все бремя затрат на отопление. Однако, рост цен на энергоносители и приближение тарифов к рыночному уровню привели к тому, что энергоэффективные мероприятия стали окупаться быстрее и, таким образом, стали более привлекательными для жильцов. Однако процесс массовой модернизации до сих пор не начался, и состояние жилых домов продолжает негативно воздействовать на здоровье, а в некоторых случаях и безопасность их жильцов.

За последние годы Федеральное министерство окружающей среды Германии совместно с ЕС и Украиной подготовило почву для "Фонда энергоэффективности", который начал свою работу осенью 2019 года. Он должен стать рычагом для увеличения числа проектов по энергетической модернизации зданий, иницируемых объединениями собственников многоквартирных домов, у которых до сих пор не хватало средств на реализацию соответствующих мер. Некоторые дома, которые получают финансовую поддержку Фонда, являются участниками проекта "Немецко-Украинские энергоэффективные дома", финансируемого Федеральным министерством экономики и энергетики Германии. В рамках проекта Немецкое энергетическое агентство (dena) совместно со своими партнерами - Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO) и Центром компетенции по крупным жилым массивам - консультирует собственников 20 типовых домов, которые в среднесрочной перспективе планируют проведение энергетической модернизации.



Фасад модельного проекта в Одессе, ноябрь 2016, © depa, Елена Лауф

Благодаря Фонду впервые стала доступна программа поддержки комплексной модернизации зданий, которая призвана противодействовать отставанию в ремонте жилого фонда. Кроме того, существуют отдельные муниципальные программы для финансирования единичных мер по модернизации, что дополняет возможности Фонда и еще больше увеличивает объем поддержки. Помимо вопроса финансирования, существуют также организационные барьеры. На практике для отдельных собственников и объединений собственников часто слишком сложно воспользоваться одним или несколькими финансовыми механизмами. Одна из причин заключается в том, что предложения по финансированию со стороны банков недостаточно привлекательны, и поэтому инвестиции в модернизацию все еще очень дороги. Кроме того, процессы или условия подачи заявок часто бывают сложными, не хватает консультационной поддержки и сопровождения со стороны технических экспертов, управляющих, финансовых специалистов и органов местной власти. Наращивание этих потенциалов будет иметь решающее значение, равно как и дальнейшее



сопровождение со стороны европейских и немецких партнеров, компаний и финансирующих учреждений. Для достижения хорошего качества реализации мероприятий и появления образцовых объектов необходимо разрабатывать практические и наглядные модельные проекты, которые будут сопровождаться и реализовываться профессиональными экспертами. Необходимо продолжать мотивировать и убеждать собственников, ответственных лиц и других участников этого процесса в Украине. В то же время, с помощью модельных проектов можно продемонстрировать различные возможности сотрудничества, в том числе с привлечением ресурсов муниципальных образований и Фонда энергоэффективности.

Чем больше проектов будут успешно инициированы и реализованы в ближайшем будущем, тем успешнее Фонд сможет работать и адаптировать свои программы к потребностям собственников. Профессионально подготовленные и реализованные проекты под руководством или с использованием немецкого ноу-хау приведут к повышению качества ремонта и модернизации зданий. Для таких проектов внедрение и апробация Индивидуальных планов модернизации в Украине также может дать ценные импульсы и создать примеры, которые будут способствовать профессионализации всех шагов модернизации жилья.

Индивидуальный план модернизации представляет собой перечень скоординированных этапов на пути реализации комплексной энергетической модернизации. Особым преимуществом Индивидуального плана модернизации является то, что предусмотренные в нем мероприятия не требуют осуществления сразу всего пакета комплексной модернизации. В зависимости от возможностей собственников предполагается поэтапная реализация согласованных между собой мероприятий. При этом наиболее важным условием является то, что общая концепция модернизации дома стоит за всеми отдельными шагами и мероприятиями, которые преследуют главную цель – комплексно модернизированное здание.



¹ Указанные инвестиционные затраты основаны на смете на момент составления плана реконструкции. Это не калькуляция затрат согласно DIN 276. Могут возникнуть отклонения от фактических затрат на исполнение. Конкретные предложения должны быть получены от специализированных компаний до исполнения.

² Суммы финансирования были рассчитаны на основе условий программ финансирования, действующих на момент составления ISFP, и являются чисто информативными. Право на указанную сумму финансирования не предоставляется. Возможности финансирования могут быть выше или ниже во время реализации, поэтому, пожалуйста, проверьте еще раз во время реализации.

³ Затраты на электроэнергию рассчитывались с использованием цен на энергию в то время и ожидаемого конечного потребления энергии после реализации соответствующего пакета мер. В долгосрочной перспективе цены на энергоносители могут колебаться.

Пример Индивидуального плана модернизации с описанием пошаговой реализации отдельных мероприятий (Германия) © BMWi

Благодаря совместным усилиям по началу широкомасштабной модернизации в Украине в тесном сотрудничестве с украинскими и другими европейскими участниками все в большой степени будет использован упомянутый ранее потенциал: долгосрочное повышение энергоэффективности, сокращение энергопотребления и выбросов CO₂, что положительно повлияет на климат и окружающую среду в Украине и за ее пределами. Реалистичным результатом станет развивающийся и все более привлекательный для иностранных инвесторов рынок модернизация жилья в Украине. Такое развитие, в свою очередь, открывает возможность для Украины преодолеть высокий уровень безработицы, стимулировать молодых, высококвалифицированных специалистов к возвращению или пребыванию в Украине, а также повысить благосостояние страны.

Результаты более пяти лет работы в проекте "Немецко-Украинские энергоэффективные дома" позволяют Немецкому энергетическому агентству и его партнерам положительно оценивать дальнейшее развитие рынка и быть



**Немецко-Украинские
энергоэффективные дома**

уверенными: в Украине модернизация жилых домов только начинается. В ближайшие годы более 80 000 многоквартирных домов предстоит пройти комплексную энергетическую модернизацию. Таким образом, совместные усилия оправдают себя, как с экономической стороны, так и с точки зрения глобальных целей по защите климата и окружающей среды, повышению эффективности использования энергии и ресурсов.

Контактная информация:

Немецкое энергетическое агентство (dena)

Ирина Ковальчук

Шоссештрассе 128 а

10115 Берлин

Тел: +49 (0)30 66 777 - 730

Факс: +49 (0)30 66 777 - 699

Эл. почта: kovalchuk@dena.de

Интернет: www.dena.de / <http://www.sampleprojects.org/>

Статью подготовила Саския Люрс, директор по коммуникациям Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Берлин <http://www.iwoev.org> по материалам, предоставленным Немецким энергетическим агентством (dena)

Июнь 2020 г., Берлин