



**Методы мотивации жильцов и
источники финансирования для проведения
мероприятий по капитальному ремонту
здания. Латвийский опыт.**

**Дайна Индриксоне (БЭФ Латвия)
Санкт-Петербург, 22.05.2014**



Жилой фонд в Латвии

Жилой фонд в Латвии

- Жилой фонд – один из главных потребителей энергии. Жилые дома, построенные в 1946 - 1990 гг, в большинстве случаев отличаются низким качеством конструкции и высокими теплопотерями;
- ~ 63% населения Латвии проживает в многоквартирных домах (МКД);
- Общая площадь жилых домов ~2000 – 4000 м², в каждом доме - 30-70 квартир;
- Примерно 39 000 многоквартирных домов; ~ 86% квартир приватизированы;
- Только 35% жильцов многоквартирных МКД объединились в ТСЖ.



Жилой фонд в Риге

В Риге ~12 000 многоквартирных домов;
в.т.ч. 6000 зданий подлежащих реновации/утеплению (12
млн. м²).



Среднее годовое удельное
потребление тепловой
энергии для отопления и ГВС -
201 кВтч/м² в 2012 году

Что необходимо для проведения капитального ремонта в Латвии

- Решение о подаче заявления на реновацию – если проголосовали 50%+1 жильцов
- Энергоаудит дома
- Техническое обследование
- Технический проект – разрешение на строительство
- Расчёт затрат



Методы мотивации жильцов

Экономический фактор

- В Риге 90% централизованно подаваемой энергии производится когенерацией (природный газ, древесина);
- Средний тариф на отопление в Латвии в 2013 году составил ~60 евро/МВ/час;
- Стоимость потребляемой теплоэнергии рассчитывается на 1 м² жилой площади или по показателям индивидуальных теплосчётчиков;
- Доступно финансирование для реновации домов



Капитальный ремонт



Экономический фактор

	<u>До</u> реновации евро/м ²	<u>После</u> реновации евро/м ²
плата за обслуживание дома	0.50	0.50
плата за отопление	0.85	0.38
платежи по кредиту	-	0.37
общие затраты	1.35	1.25



Информационная кампания



- С 2010 г. Министерством экономики республики Латвии проводилась информационная кампания «Живи теплее!», которая включала следующие мероприятия:
 - Семинары, конференции;
 - Конкурс «Самое энергоэффективное здание»;
 - Распространение информативных материалов (буклеты, YouTube)
- более 30 партнёров - министерства, ассоциации, банки, университеты, производители стройматериалов, строительные компании, энергетические агентства;
- общий бюджет ~ 210 000 евро.



Источники финансирования

Финансирование

- Личные накопления жильцов дома;
- Кредит в банке;
- ЭСКО, МЭСКО (энергосервисные компании);
- Софинансирование:
 - Самоуправления;
 - Европейское.



Личные накопления жильцов

- Жители каждого дома могут делать накопления на проведение ремонтных работ:
 - Ежемесячно откладывается определённая сумма, которая взимается дополнительно к оплате за коммунальные услуги;
 - От доходов полученных от коммерческой деятельности, от сдачи в аренду площади под коммерческую деятельность;
 - Целевой взнос.



- Это требует много времени, накоплений может быть недостаточно, а финансы должны быть доступны сразу. Расходы на реновацию здания составляют 60-100 евро/м².



Кредит в банке

- Обращаясь в банк за кредитом, люди сохраняют полный контроль над реновацией дома;
- Не требуется давать под залог квартиры, гарантией служат денежные средства МКД (ежемесячные коммунальные платежи);
- Дом быстро расплачивается за реновацию и жильцы начинают ощущать реальную экономию (срок возврата кредита до 15 лет, максимальное финансирование <100%, <100 евро/м²);
- Нужно возвращать кредит + проценты (~5%);
 - В банк необходимо внести депозит на сумму кредитного платежа за период от одного до трех месяцев.



Кредит в банке

- Кредит может получить управляющий дома - сообщество жильцов многоквартирного дома или специализированное предприятие по обслуживанию домов, если большинство владельцев квартир согласны на получение кредита.
- Банк не несёт ответственность за работы по реновации здания.
- Реновация МКД самостоятельно - трудная работа. В доме должен быть человек, готовый посвятить массу времени и сил на заполнение документов, организацию тендеров и контроля за качеством работ.



Энергосервисные компании

- Компания полностью покрывает все расходы работ по реновации в доме. Жители заключают с ЭСКО долгосрочный договор на 15-25 лет.
- После утепления, квартирновладельцы продолжают платить за количество тепловой энергии (например, 400 МВ/год), которую получали до реновации здания за последние годы. Если меняется тариф, то меняются и расходы.



- Жители получают утеплённый дом (фасад, чердак, современные окна, модернизированные коммунальные коммуникации и т.д.)
- Компания окупает расходы за счёт разницы потребления теплоэнергии до утепления и после, так же сама следит за качеством реновации, так как от этого зависит её прибыль (на выполненные работы дается гарантия 20 лет; в квартире обеспечивается температура около 21°C в течение отопительного сезона).



Муниципальные энергосервисные компании

- Для того чтобы облегчить процесс реновации в Риге, столичное домоуправление ООО “*Rīgas namu pārvaldnieks*” (управляет 4500 зданиями) начинает предлагать услуги энергосервисных компаний.
- Один дом уже утеплен ☺ + ещё 9 планируется в 2014 году
- Расходы 70 евро/м² (158000 евро)
- Потребление тепловой энергии снизится до 60 кВтч/м² (до реновации 126 кВтч/м²)



Самоуправления

- Некоторые самоуправления финансово поддерживают капитальный ремонт многоквартирных домов, но таких примеров довольно мало.
- Рижское самоуправление в 2011-2013 годах принимало заявки от жильцов на софинансирование (< 80%, < 426 евро) проведения энергоаудита многоквартирных домов. В 2011 году проведено 102 энергоаудита, что способствовало принятию решения в пользу проведения капитального ремонта, включая мероприятия по повышению энергоэффективности зданий в Риге.



Структурные фонды Европейского Союза



- Начиная с 2008-2013 г. появилась возможность использовать Структурные фонды Европейского Союза для реновации приватизированных многоквартирных жилых домов в рамках программы «Повышение теплоустойчивости многоквартирных жилых домов». Общая сумма программы ~63 миллиона евро;
- Субсидии – 50%-60% от оплачиваемых расходов, (≤ 50 евро/м² общей площади дома);
- До конца 2013 года завершено примерно 250 проектов из общего количества заключённых договоров, число которых составляет 934.



Структурные фонды Европейского Союза

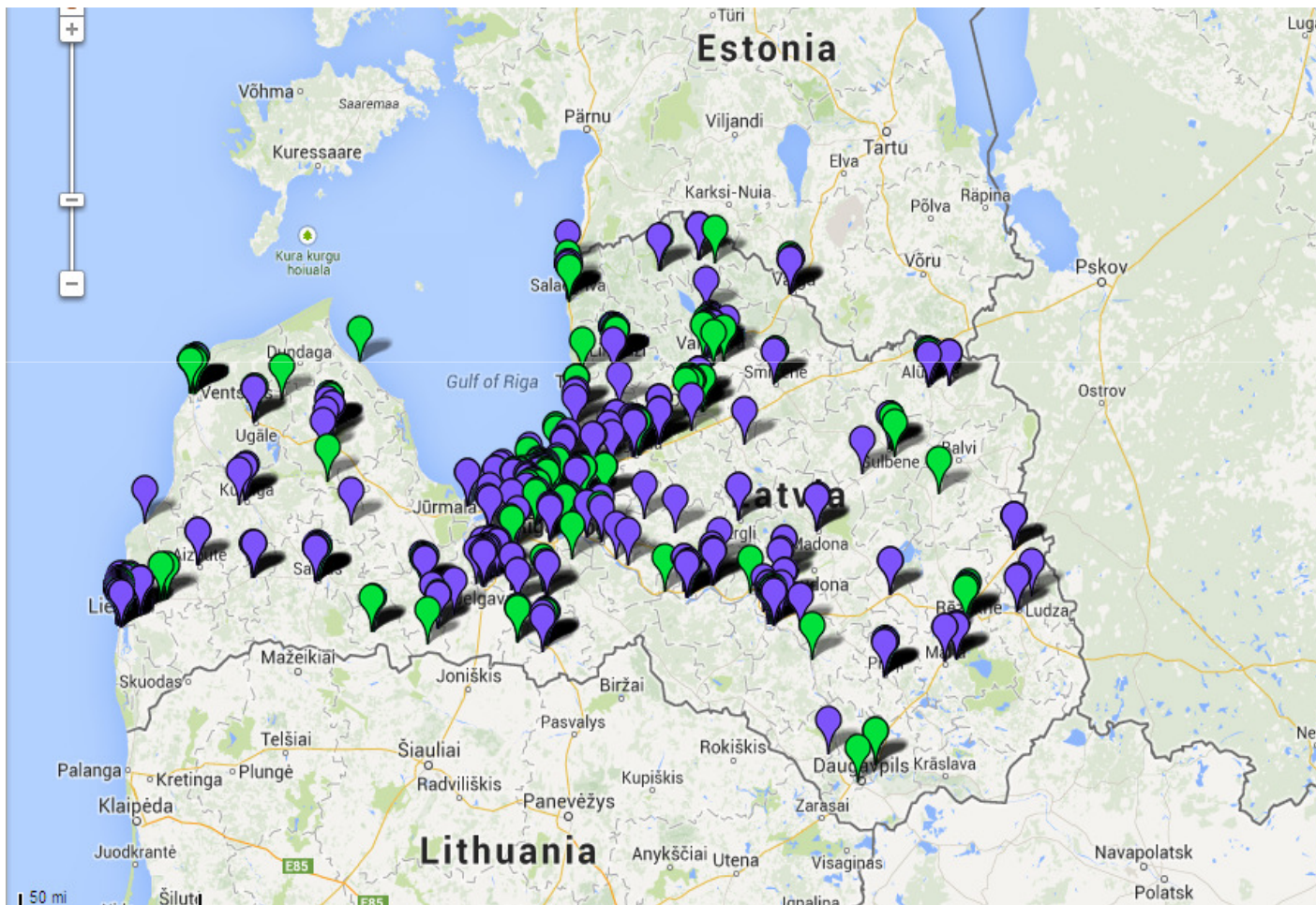
- Необходимо обеспечить страхование профессиональной деятельности проектировщика и строительный надзор проекта.
- Теплопотребление на отопление после реновации не должно превышать:

120 кВтч/м² в год (для 1-2-х этажных домов);

100 кВтч/м² в год (для 3-х этажных и более).



Электронная карта утепленных многэтажных домов



<https://maps.google.com/maps/ms?msid=21322271689586106991.0004a8f95b35872d3242a&msa=0&dg=feature>

Ссылки

Информация и данные:

- Рижское энергетическое агентство www.rea.riga.lv
- Министерство Экономики Латвии <http://em.gov.lv>



