

# ЛОРЕН АРАМОВИЧ ГУЛАБЯНЦ:



Существенная часть энергопотребления в жилом секторе относится к многоквартирным домам, находящимся в эксплуатации. Снизить это энергопотребление можно, например, при реализации энергосберегающих мероприятий в ходе планового капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Но насколько в этом заинтересованы сами жильцы? Какие надежды возлагаются на капремонт и созданную систему отчислений в фонд капитального ремонта? Какие вопросы в первую очередь стоят перед жильцами многоквартирных домов? Что может сделать ТСЖ?

**Своим мнением поделился Лорен Арамович Гулабянц, доктор технических наук, профессор, руководитель лаборатории НИИ строительной физики, который в течение многих лет, помимо основной работы, выполнял общественную обязанность председателя правления ЖСК.**

## «Заинтересованность в энергосбережении у жильцов есть...»

### Когда вопросы энергосбережения выносятся на повестку дня в жилом секторе?

Есть первоочередные задачи, а есть задачи второго плана. Вряд ли вы будете думать об экономии энергии, когда с потолка капает. По мере решения главных задач, когда в доме все в основном благополучно, можно заниматься энергосбережением. Но не в ситуациях, близких к аварийным, требующим капитального ремонта.

### Федеральный закон<sup>1</sup> № 271-ФЗ установил новый порядок финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) за счет отчислений в фонд капитального ремонта. Как на практике обстоит дело с отчислениями? С какими сложностями сталкивается ТСЖ?

Я бы прежде всего обратил внимание на несколько моментов, связанных с решением о создании накопительных счетов для сбора средств на капитальный ремонт здания за счет ежемесячных выплат жильцов. Прежде всего следует отметить, что само решение о создании фондов капитального ремонта не революционное: в советское время так и было. Другое дело, что все накопленное «сгорело» при распаде СССР, все те деньги пропали. ЖСК остались с пустым кошельком, и никаких денег на капремонт у них уже не было. В течение длительного времени дома должным образом не ремонтировались, стали приходить в упадок. Правительство как могло выделяло финансирование. Конечно, таким образом ремонтировались не все дома, а выборочно. В сегодняшних реалиях, коль скоро квартиры стали

<sup>1</sup> Федеральный закон от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».



собственностью, естественно, собственник и должен следить за их состоянием. Создание таких фондов капитального ремонта, конечно, необходимо.

В более-менее продвинутых домах, где люди задумывались о будущем и понимали, что помощь государства не будет вечной, такие фонды стали создаваться по инициативе жильцов еще до принятия закона № 271-ФЗ. Я, кстати, был председателем правления такого дома. С 2000 года, не ожидая никаких постановлений правительства, мы стали накапливать фонд капитального ремонта, и за 7 лет у нас скопилось около 6 млн руб. Для 108-квартирного дома это достаточно ощутимая сумма. Наш случай не единственный, были и другие аналогичные дома. Но у большинства домов, конечно, таких накоплений не было, и их необходимо было как-то подвигнуть на это дело. Так что, в принципе, решение правильное. Другое дело, как оно реализуется.

### **Что, с вашей точки зрения, неправильно в принятом порядке отчислений в фонд капремонта?**

Прежде всего то, что, по сути, за собственника решили, каков размер отчислений в фонд капитального ремонта. Многие считают, что, например, в Москве сумма отчислений слишком большая – 15 руб. с 1 м<sup>2</sup>. Это самые высокие отчисления в России. Я понимаю, что в случае, если бы решение было отдано на откуп жителям, многие назначили бы минимальную сумму и копили бы на проведение капитального ремонта 30–40 лет. Но ведь можно было бы обозначить какой-то диапазон, в котором собственники могли бы выбрать более приемлемый для себя вариант. Ведь очевидно, что сегодня в разных домах могут жить люди с различными уровнями дохода. Вот и приходится теперь вносить поправки. А в результате сейчас многие просто не платят. Это первое.

Второе – это то, что собственникам не оставили выбора, в каком банке открывать специальные счета для накопления средств на капремонт. Все слишком зарегламентировано. Это можно, конечно, объяснить заботой о том, чтобы деньги не вкладывались в какие-то ненадежные банки. Но в этом случае достаточно было бы ограничиться рекомендациями, а не жестко назначить перечень уполномоченных банков, в которые только и можно вкладывать средства.

И результат такой. Ранее мы, имея свои 6 млн руб., держали их на депозитах и получали приличные ежемесячные начисления, превышающие 10%. А теперь уполномоченные банки предлагают очень низкие проценты, никак не соизмеримые с тем, что можно было бы иметь, если бы была возможность выбора банка.

Сейчас мы говорим о специальных счетах, которые открыли ЖСК и ТСЖ. Но таких товариществ меньше, чем тех, которые в силу своей пассивности вообще не стали открывать специальных счетов, а значит, отчисления большинства пошли в какой-то региональный «общий котел». И здесь, по моему мнению, собственник вообще потерял какой-либо контроль над этими деньгами. Я считаю, что те товарищества, которые даже не удосужились открыть свои собственные счета, вообще мало что интересуют, и все будет осуществляться «казенным образом». Но такая позиция не у всех. Не открывшие счета должны реально участвовать в проведении капремонта.

Можно представить, как все усложнится по сравнению с прошлой ситуацией, когда деньги были на счете кооператива и он самостоятельно решал, как эти деньги потратить. Теперь, очевидно, придется согласовывать каждый шаг: жители дома будут говорить, что нужно то-то, но контролирующие органы могут иметь другую точку зрения. Особенно это касается вопроса выбора подрядчика, состава и стоимости работ.

## Можно ли предусмотреть при выполнении работ по капремонту энергосберегающие мероприятия?

Перейдем к моменту, когда деньги накопятся и мы реально приблизимся к тому, чтобы финансировать капремонт дома из этих накоплений. Конечно же, необходимо предусматривать и мероприятия по энергосбережению, хотя бы самые простые: замену окон на энергосберегающие, установку автоматики, управляющей системой отопления и т.п. Кстати, в своем доме мы регулировали подачу тепла вручную: подкручивали вентиль, когда ощущали избыточную подачу тепловой энергии из теплоцентрали, – и получали вполне ощутимый энергосберегающий результат.

Однако энергосберегающие мероприятия недешевы. Раньше при заключении различных договоров подряда на выполнение работ мы были свободны и могли потратить столько, сколько считали нужным, но сделать все, что задумали, качественно. Теперь, наверное, будут требовать утверждения сметы? И по каким ценам будут составляться эти сметы? Я полагаю, что фактически ЖСК сильно ограничили в свободе выборе подрядчика.

## Есть ли у жильцов заинтересованность в энергосбережении?

У большинства членов нашего общества интерес есть. Возможно, не столько к сбережению энергии, сколько к сбережению своих собственных средств. Это естественно. Даже тот, у кого денег достаточно, предпочтет платить меньше. Все зависит от того, какой ценой ему это дается. Если при ощутимых затратах сил и средств эффект экономии невелик, то он этим заниматься не будет.

В пределах квартиры я стараюсь сам устанавливать энергоэффективные приборы и оборудование. Например, заменил лампы на энергосберегающие. Теперь на очереди светодиодные, правда, они пока дорогие, поэтому нужно просчитывать, экономия получается или расход. Заменил электросчетчик на двухтарифный. Но мы живем в мире столкновения интересов. Недавно на своем электросчетчике обнаружил записку, что электросчетчик вышел из строя. А на сайте в личном кабинете нахожу информацию, что он нуждается в плановой проверке. И тут же дается телефонный номер, позвонив по которому, я могу договориться о замене счетчика за 10 тыс. руб. У меня возникает вопрос: почему этот счетчик считается моим? На счетчике написано: «собственность Мосэнерго». Я его в личную собственность не брал и на баланс не принимал. В существующем постановлении не написано, что я обя-



зан взять счетчик в свою собственность. Да это и нелогично: кто эксплуатирует оборудование, тот и должен быть обеспокоен его техническим состоянием. А получается чистой воды вымогательство. Это недоработка.

## Кто, по вашему мнению, виноват в этой ситуации и как ее изменить?

Очевидно, что сегодняшние нормативные документы пишутся под сильным давлением заинтересованных лиц. Вот от этого нужно освободиться. Считаю, что в сфере ЖКХ любые руководящие документы не должны приниматься без обсуждения с людьми, которых они непосредственно касаются. Правда, правительство пытается навести какой-то порядок. Но, как обычно, когда издаются постановления, а в правительстве нет жесткого контроля, как они выполняются, требования либо искажаются, либо не выполняются вообще.

Вот, например, наш дом. Сначала нам за счет городского бюджета поставили приборы учета, с тем чтобы дом рассчитывался за тепло по фактическому потреблению. Проходит полтора года, и никаких изменений: мы продолжаем платить по нормативу с квадратного метра. Тогда мы стали пытаться заключить с ресурсоснабжающей организацией прямой договор, с тем чтобы оплату с нас брали по счетчику. Ресурсоснабжающая организация, находя различные предлоги, сопротивлялась до последнего. Пришлось обращаться на горячую линию правительства Москвы: на установку счетчика были потрачены бюджетные средства, счетчики установлены, а результата нет, хотя идея правильная. Только после этого в течение двух

недель был заключен договор. В первый год мы продолжали собирать с жильцов плату за тепло с квадратного метра, а ресурсоснабжающей организации платили по счетчику. Разница составила 360 тыс. руб. – столько переплачивал дом площадью 5 400 м<sup>2</sup>. Мы это не считали экономией. Переплата была возвращена жильцам в следующем году путем снижения размера квартплаты.

### **Вы не сталкивались с ситуацией по оплате водоснабжения, когда часть квартир устанавливает счетчики, а часть оплачивает по домовым приборам учета?**

Думаю, здесь нет проблемы. Это «внутрисемейное» дело и никого привлекать не надо. Другое дело, что здесь нужны некоторые усилия со стороны органов управления домом. Если человек живет один и его устраивает оплата по тарифу – пусть платит. Эта норма так высока, что он, скорее всего, нормативный объем воды полностью не выбирает. Но если он прописан один, а у него в квартире живет пять человек, и это все знают, нужно выписывать ему счет на пять человек. У нас был такой случай, мы так и сделали, и хозяин квартиры платил за воду из расчета фактически проживающих. Такая ситуация касается, как правило, тех квартир, которые сдаются в аренду. Все зависит от установленного в доме порядка. Например, у нас каждый из сдающих квартиру в аренду писал заявление о количестве проживающих в ней человек. Это мелкий, легко решаемый вопрос – там, где его хотят решить.

### **А какова ситуация с установкой квартирных приборов учета тепловой энергии?**

Это сложный вопрос. Реализация его обойдется дороже, чем возможная экономия. Если бы у нас были электрические обогреватели, все решалось бы очень просто. Я не ожидаю, что в ближайшее время можно будет вести поквартирный учет теплоты из центральных сетей теплоснабжения. Но если установлен общедомовой счетчик тепловой энергии, возможно дифференцировать учет по подъездам. Правда, чем больше счетчиков, тем сложнее управляться с ними, расчеты усложняются.

### **Есть ли у вас опыт внедрения мероприятий, позволяющих сэкономить?**

В нашем доме в некоторых местах установлены недорогие светодиодные осветительные приборы, которые реагируют на движение. Но вот на нашем

этаже мы решили, что можем позволить себе оплачивать яркое освещение холла. У нас установлены яркие светильники, эксплуатируемые круглосуточно. Здесь все тоже неодинаково. Ведь мы хотим не только экономить, но и получать комфорт.

Если говорить о качестве инженерного оборудования, оно улучшается. Возьмем систему пожарного дымоудаления. Наш дом был построен в 1968 году. Эта система была сложной, практически неработоспособной. Сейчас есть системы, которые функционируют нормально. Можно взять современные лифты и сравнить их с аналогичным оборудованием, установленным раньше.

### **С чего нужно начинать решение проблем энергосбережения в жилых домах?**

Считаю, что в основе любых проблем лежит нравственный уровень общества. Чем выше нравственный уровень, тем проще все эти вопросы решаются посредством саморегулирования. Наши проблемы не в экономической, а в нравственной отсталости. Трудно создать красивую и комфортную жизнь в обществе, где не все понимают, что безнравственно ломать лифты, воровать лампочки, не платить за то, что потребляешь, занимать иждивенческую позицию и т.д. Нужно не только требовать, чтобы кто-то создавал тебе комфортные условия жизни, но и вносить свой вклад. И здесь мы приходим к проблеме воспитания и обучения с раннего возраста культурному, экономному, в том числе энергосберегающему поведению. А сегодня возникают проблемы даже на уровне замены лампы в подъезде.

И вот получается, что хорошо продуманная воспитательная работа гораздо менее затратна и гораздо более эффективна, чем только осуществление технических мероприятий. Если довести до сознания многих, что не надо хотя бы разрушать, то не надо будет тратиться на восстановление разрушенного. ■



**ЗАО «НПО «ТЕПЛОВИЗОР»**

Разработка, производство и обслуживание расходомеров, счётчиков и теплосчётчиков **ВИС.Т**

109428, г. Москва, Рязанский проспект, 8а  
Тел./факс: (495) 730-47-44, (495) 231-45-84

E-mail: [mail@teplovizor.ru](mailto:mail@teplovizor.ru)  
[www.teplovizor.ru](http://www.teplovizor.ru)

Реклама