

В этом номере

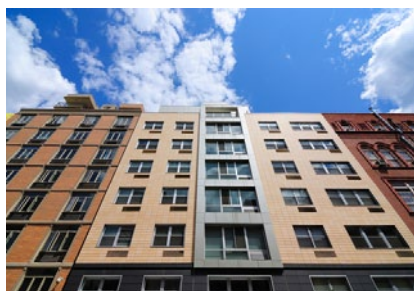
Термомодернизация жилого фонда способна не только обеспечить комфортное жилье, но и быть успешным коммерческим проектом 1
 Как сэкономить до 1200 гривен на коммунальные услуги? 2

Платить только за то, что потребил 2
 Как правильно утеплять стены? 3
 Энергосбережение – оправданы ли инвестиции? 3
 Термомодернизация. Опыт Польши 4
 В Пекине построят дом будущего с 15 климатами Земли 4

Новости

Количество ОСМД может вырасти до 14,5 тыс.

До конца текущего года количество объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) планируют увеличить до 14,5 тыс. Об этом во вторник в ходе видеоконференции, посвященной состоянию и развитию ОСМД, заявил первый заместитель министра регионального развития, строительства и ЖКХ Юрий Хиврич.



Юрий Хиврич отметил, что создание объединений совладельцев многоквартирных домов являются одной из главных задач в ходе целостного реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства. «На сегодня у нас создано 12037 ОСМД», - сказал он, отметив, что до конца года планируется создать еще 2,5 тысячи таких объединений, таким образом общее количество ОСМД достигнет 14,5 тыс. «Сейчас за четыре месяца нашей работы мы создали только 700. К сожалению, темпы создания ОСМД замедлены, но мы считаем, что сейчас их время пришло, и темпы ускорятся», - сказал Юрий Хиврич.



По его словам, большее количество объединений совладельцев многоквартирных домов планируют создать

Термомодернизация жилого фонда способна не только обеспечить комфортное жилье, но и быть успешным коммерческим проектом

Беспрецедентный в Украине проект по термомодернизации жилого фонда был реализован в 2011 году в г. Луцк. Там, на базе объединения собственников многоквартирных домов «Бином», был модернизирован девятиэтажный жилой дом на 144 квартиры по адресу пр. Победы 10 – в нем были установлены индивидуальный тепловыделитель датской компании Danfoss, внешние стены были утеплены пенополистерольными плитами по технологии Henkel, а в местах общественного пользования (подъезды, технический этаж, подвал) были установлены энергосберегающие металлопластиковые окна на лестничных клетках. Общая стоимость оборудования и работ по его установке составила порядка 2 млн. грн. Уникальность проекта состоит в том, что эти средства были привлечены за счет частного капитала, а их инвестор – энергосервисная компания «Луцкие коммунальные системы», рассчитывает не только вернуть вложенные средства, но и получить дивиденды.

Схема, которая была использована при реализации проекта термомодернизации в Луцке, не имеет аналогов в Украине: инвестор, в роли которого выступает энергосервисная компания «Луцкие коммунальные системы», не только вкладывает свои собственные средства, курирует закупку нужного оборудования, инженеринговые и пуско-наладочные работы, но и является в дальнейшем посредником между жильцами и поставщиком энергии – платежи первых направляются в «Луцкие коммунальные системы», и уже эта компания напрямую рассчитывается с поставщиком»

И суть схемы заключается в том, что жильцы, получившие в итоге более комфортное и теплое жилье, не ощущают дополнительной финансовой нагрузки и продолжают платить за отопление и горячую воду по заранее утвержденным тарифам. А «Луцкие коммунальные системы» платят поставщику энергии меньшую сумму, поскольку жилой объект, переоборудованный с максимально энергосберегающим эффектом, стал потреблять вдвое меньше энергии, а значит и платежи уменьшились вдвое.



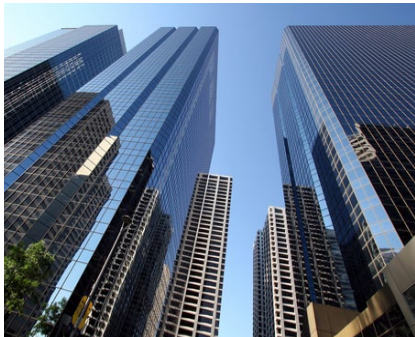
Ценность данного проекта – в его комплексности: жители получают комфортное теплое жилье, а инвестор, вложивший средства в данный проект со временем окупает вложения и получает прибыль. Проект планируют окупить в течение 10 лет.

Проект по термомодернизации жилого дома по адресу пр. Победы, 10 в Луцке стартовал еще в 2010 году, но уже сегодня можно судить о том, насколько данная технология способна уменьшить энергопотребление. Так, по данным «Луцких коммунальных систем», с 1 по 31 января 2010 года для отопления и горячего водоснабжения было использовано 228 ГКал энергии, а с 1 по 31 января 2011 года - всего 114 ГКал. То есть, в два раза меньше.

Впрочем, чтобы объемы энергопотребления уменьшились до такой степени, необходимо не просто провести комплекс стандартных мер по термомодернизации, но еще на предварительном этапе максимально точно выяснить, какие «слабые места» есть у каждого отдельно взятого здания. Большого, прежде чем лечить, необходимо тщательно обследовать, выявить, где и что у него болит. Так и в данном случае: нужно выяснить, сколько тепла мы теряем из-за старых окон, где протекают трубы, насколько стены открыты для проникновения мороза, где горят лишние лампочки? Ведь только после этого можно прийти к выводу, что конкретно нужно сделать, чтобы повысить энергоэффективность дома, насколько улучшатся условия проживания в доме после термомодернизации, какова ее итоговая стоимость? Для этого проводится предварительный энергоаудит и от того, насколько тщательно он проведен, зависит успешность всего процесса термомодернизации.

Новости

в следующем году. «Мы должны выйти на 20 тысяч ОСМД, а к 2014 году включительно потребуется создать 45 тыс», - сказал первый замминистра, подчеркнув, что это будет около 70% всех многоквартирных домов.



Юрий Хиврич отметил, что активнее других над образованием таких объединений работают в Харьковской, Одесской, Львовской и Днепропетровской областях.

Днепропетровцы упорно не хотят вступать в ОСМД

Днепропетровская область выполнила план по созданию обществ совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) всего на 30%.

Об этом «Днепропетровск. Комментарии» стало известно в ходе видеоконференции между Днепропетровском, Одессой, Харьковом и Львовом и замминистра строительства и ЖКХ Юрием Хивричем.

«В Украине уменьшились темпы перехода в ОСМД. В стране создано лишь 700 ОСМД, вместо запланированных 2,5 тысяч. Харьковская область выполнила план по переходу на ОСМД на 88%, Львовская - на 54% и Одесская - на 56%. В Днепропетровской области создано только 30% от необходимого количества. Мы планируем до 2014 года перевести 70% многоквартирных домов в ОСМД, таким образом будет создано 45 тысяч ОСМД», - прокомментировал Юрий Хиврич.

Также на пресс-конференции представители министерства строительства и ЖКХ рассказали о внесении на рассмотрение ВР Украины законопроекта, который усовершенствует законодательство в сфере функционирования ОСМД.

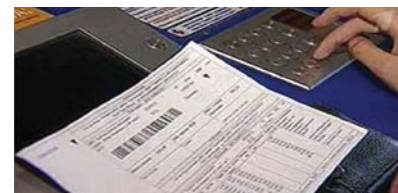
В частности, запланировано, что ОСМД будет иметь статус не юридического лица, а физического. Все услуги для членов общества будут предоставляться как для физлиц, а имущество, которое приобретут члены ОСМД, будет их собственностью, а не собственностью юридического лица.

Как сэкономить до 1200 гривен на коммунальные услуги?

Сократить расходы на оплату коммунальных услуг, особенно после повышения тарифов, хотят абсолютно все. Но как это сделать с умом знают немногие. Ведь экономия должна не ухудшать, а улучшать жизнь. Самый простой и популярный способ – поставить счетчики на холодную и горячую воду и сэкономить на этом 50-80 грн в месяц.

Другой вопрос – как снизить плату за отопление, притом, что его качество сегодня оставляет желать лучшего. В квартире то слишком холодно, то слишком жарко, а вот платим мы всегда одинаково. Что же советуют эксперты в этой ситуации? Чтобы не мерзнуть зимой, дом нужно утеплить. Замена старых окон на пластиковые сохранит до 30 % тепла, которое уходит в никуда. Еще один эффективный способ – утеплив

внешние стены. Но если вы живете в многоквартирном доме, то делать это нужно для всего дома.



Утеплять стены только своей квартиры – незаконно. К тому же это приводит к разрушению здания. В целом утепление, вещь затратная, и уж если стоит вопрос экономии, то так проблему не решить. Другое дело, что вам будет комфортно и уютно. А вот по-настоящему сэкономить помогут... мелочи.

Платить только за то, что потребил



Платить минимум на 20% меньше за отопление можно с помощью простого и недорогого устройства – терморегулятора. Изобрела его компания «Данфосс» еще в 1943 году, и в Европе он есть в каждом доме. Этот маленький прибор устанавливается на радиаторе.

С его помощью вы сами выбираете нужную температуру, а терморегулятор в зависимости от дополнительного тепла, которое, например, исходит от плиты на кухне, или от солнца за окном, автоматически увеличивает или уменьшает отопление до той температуры, которую вы выбрали.

В доме тепло и уютно, а плата – минимальная, а если вы уехали, то отопление можно вообще «отключить», установив терморегулятором минимальную температуру «+6» градусов. В многокомнатной квартире в каждом отдельном помещении терморегуляторы позволяют установить свою собственную температуру. Но в первую очередь эти устройства экономят деньги на оплату излишнего потребления тепла. За счет терморегулятора на 100 м² можно сэкономить от 327 до

1210 грн в год, а при дальнейшем увеличении цены на газ, эта цифра увеличится минимум вдвое.

Именно поэтому спрос на терморегуляторы стремительно растет. Впрочем, как и количество его подделок. Поэтому покупать нужно только качественные терморегуляторы известных производителей. Продукция брендовых производителей соответствует европейским нормам и стандартам (EN215, CEN и прочим) и у этой категории терморегуляторов все заявленные параметры соответствуют действительности.

А вот «безымянные» изделия, изготавливаемые итальянскими, турецкими и китайскими производителями – это выброшенные на ветер деньги. Главное и единственное их преимущество – низкая цена. Однако эксперты рынка теплооборудования предупреждают: в основной своей массе эти приборы не регулируют на изменение температуры в комнате, а значит, не выполняют основной функции – поддержания заданной температуры в помещении и, как следствие, экономии денег.

В группе брендовых терморегуляторов можно выделить как фаворитов экономии тепла и денег, так и аутсайдеров. Главным критерием здесь является насколько устройство способно быстро «почувствовать» изменение температуры и сбалансировать температурный режим. Не менее важным является также срок службы терморегуляторов. Фаворит реестра брендовых устройств – Danfoss – этот производитель гарантирует надежность эксплуатации не менее 20 лет.

Практические решения

Как правильно утеплять стены?



Для создания комфортных условий эксплуатации помещений здания немаловажную роль играет способ утепления наружных стен. Повышенное внимание должно быть уделено теплоизоляционным, звукоизоляционным и противопожарным свойствам всей конструкции, как ключевым факторам, которые влияют на расход тепловой энергии.

Специалисты компании «Кнауф Инсулейшн» приводят следующие рекомендации по утеплению стен с внешней стороны:

1. Установить пригодность фасада для проведения работ по утеплению.
2. Провести очистку, выравнивание и пенетрацию стены перед монтажом всей системы.
3. Применять только рекомендуемые для системы компоненты утепления.
4. Обеспечить качественное закрепление изоляции, усилить углы и откосы угловыми профилями.
5. Монтаж системы проводить на достаточном расстоянии (минимум 500 мм) от земли.
6. При большой площади утепления предусмотреть температурные швы.
7. При контактной системе утепления применять только диффузионные штукатурные смеси.
8. Проектирование и проведение фасадных работ рекомендуется проводить только с помощью специализированных строительных организаций.

Даже при комплексном подходе к утеплению непрофессионализм и халатность строителей может свести «на нет» все благие намерения. Большая часть нарушений строительных норм и правил связана с желанием заказчика уменьшить стоимость проекта в процессе его реализации. Строительные работы проводятся с применением технологий и материалов, отличных от тех, которые были изначально заложены в проект. В результате, конструкции такого здания не могут полноценно нести возложенные на них нагрузки, а его владельцы столкнутся с множеством дополнительных затрат уже после сдачи объекта в эксплуатацию.

Энергосбережение – оправданы ли инвестиции?

В связи с постоянным ростом цен на энергоносители украинцы отдадут себе отчет в необходимости реконструкции тепловых сетей. Но и у руководителей городских администраций, и у директоров предприятий «Теплоэнерго» возникают вопросы, отсутствие ответов на которые заводит их в глухой тупик. А именно – где взять средства на реконструкцию в условиях дефицита бюджета, как правильно подойти к проблеме ввиду того, что практический опыт подобных мероприятий в нашей стране не велик, с чего нужно начать, чтобы получить эффект «уже завтра», и какое оборудование выбрать?

Ответы на эти вопросы уже получили сотрудники КПП «Краматорсктеплосеть», «Донецкой инновационной компании» и компании «Данфосс ТОВ», реализовавшие в 2010 году совместный проект по реконструкции тепловых сетей одного из микрорайонов г. Краматорск. В ходе него 9 жилых многоэтажных домов были оборудованы индивидуальными тепловыми пунктами (ИТП), которые обеспечивают круглосуточное автономное теплоснабжение (ЦО) и горячее водоснабжение (ГВС) в автоматическом режиме.

Специалисты рекомендуют начинать с реконструкции инженерных сетей здания. Например, установить двухконтурные индивидуальные тепловые пункты с функцией плавного регулирования ЦО и автоматического регулирования ГВС.

Эти функции выполняет электронный регулятор (ИТП), работающий совместно с регулирующими клапанами, датчиками температуры теплоносителя и наружного воздуха. Он снижает теплопотребление здания в более холодные, постоянно обеспечивая комфортные условия внутри.

Система ГВС, имеющая в своем составе пластинчатый теплообменник, регулируемый клапан и датчики температуры, управляется тем же электронным регулятором. Его роль – постоянно поддерживать оптимальную температуру горячей воды.

При использовании этого оборудования, наибольший энергосберегающий эффект наблюдается весной и осенью, достигая 50%. За год он составляет, как правило, 15-35%, а это сэкономленные деньги жильцов. Наличие такой системы делает возможность применять мероприятия по утеплению, которые в совокупности с ИТП дадут экономический эффект. Именно эта концепция и была применена в городе Краматорск.

Для начала, компания «Данфосс», совместно с «Донецкой инновационной компанией», разработала технико-экономическое обоснование проекта реконструкции систем ЦО и ГВС микрорайона Лазурный для повышения качества услуг, предлагаемых теплосетью, снижения эксплуатационных затрат предприятия и повышения его энергоэффективности. Директор КПП «Краматорсктеплосеть» Сергей Исик, принимавший участие в проработке проекта, презентовал его городским властям, которые выделили средства для его финансирования.

По словам г-на Исика, компания «Данфосс» была выбрана в качестве поставщика оборудования из-за высокого

качества продукции и гибкости в вопросах ценообразования, ее репутации на рынке, накопленного опыта и профессионализма ее персонала. На предприятии «Данфосс» в Польше были изготовлены ИТП, имеющие модульную конструкцию и представляющие собой законченное техническое решение. Для достижения максимального энергосберегающего эффекта каждый ИТП изготавливался с учетом индивидуальных особенностей здания (нагрузки, давления, габариты). «Донецкая инновационная компания» успешно произвела монтаж, пусконаладочные работы и ввод в эксплуатацию ИТП во всех девяти зданиях.

Процесс нагревания воды теперь происходит в подвальных помещениях жилых домов в ИТП, которые питаются непосредственно от котельной. Отпала необходимость в использовании «горячеводных» труб, применявшихся ранее для транспортировки ГВС от котельной к зданию. А потребитель имеет возможность платить непосредственно за приготовленную в их здании горячую воду, без потерь, которые происходили при транспортировке воды от котельной до жилых зданий.

Облэнерго, управляющие теплосетью, больше не тратит средства на латание испорченных трубопроводов. Уменьшилось и их число – к каждому из зданий теперь идет только 2 трубы, а не 4, как ранее.

Потребители ощутили улучшение качества их жизни: если раньше при включении горячей воды еще несколько минут из крана текла холодная, то сейчас поток горячей воды идет сразу.

Значительно усовершенствовались системы отопления: если раньше тепло в квартире зависело от того, как далеко от котельной расположено здание, то теперь, благодаря использованию ИТП, каждое здание получает ровно столько тепла, сколько необходимо для обеспечения комфорта внутри него. Все дело в том, что регулирующий контур отопления, входящий в состав тепловыделителя, управляет притоком теплоносителя в здание, благодаря этому излишки тепла перераспределяются дальше – на более удаленные здания.

Таким образом, ИТП установленные на 9-ти многоэтажных зданиях, улучшают работу системы теплоснабжения микрорайона в целом, делая ее более сбалансированной и экономичной.

Благодаря реализации данного проекта, КПП «Краматорсктеплосеть» планирует полностью уйти от потерь в системах ГВС, которые на данный момент составляют более 2 млн. грн. в год. Экономия электроэнергии должна составить 30% (ранее горячую воду и теплоноситель из котельной качали 6 сетевых насосов мощностью от 20 до 70 кВт. После полной реализации проекта останется только два). Снижение потребления газа, расходуемого на отопление и горячее водоснабжение зданий, оценивается на уровне 20%.

Совокупный энергосберегающий эффект проведенных мероприятий должен составить 17%, а планируемый срок окупаемости – 5 лет. Более того, городские власти и руководство теплосети планируют переоснастить Лазурный полностью, установив еще 25 (ИТП) в период 2011-2012 года.

Зарубежный опыт

Термомодернизация. Опыт Польши



В ситуации, когда цены на энергоносители во всем мире неуклонно растут, вопрос энергоэффективности жилищного фонда в Украине приобретает все большую актуальность. Именно от способности украинцев провести мероприятия по термомодернизации жилья зависит, смогут ли наши соотечественники воспользоваться преимуществами рационального энергопотребления и сэкономить средства. Тем более, что проблема обновления и модернизации коммунальных предприятий с течением времени становится все более острой.

Согласно оценке Института стратегических исследований, около 70 % жилого фонда Украины построено до 1970 года, изношенность основных фондов превышает 60 %, а энергоемкость услуг в 2,5

раза превосходит показатели европейских стран. Серьезный износ основных фондов, устаревшие технологии и низкая энергоэффективность – далеко не полный перечень того, с чем сталкивается ЖКХ. Качество предоставляемых услуг давно не соответствует европейским нормам и стандартам.

Для того чтобы эффективно провести термомодернизацию в Украине целесообразно воспользоваться мировым опытом и адаптировав его к украинским реалиям воплотить в жизнь наиболее успешные проекты.

Показателем в этом отношении опыт Польши, которая достигла огромных успехов за короткий срок. В виду ограниченности прямого государственного финансирования в 1998 году Парламент Польши принял закон «О поддержке термомодернизации», по которому каждый год реабилитируют несколько тысяч зданий. Государство сформировало термомодернизационный фонд для выплаты 25 % премии от суммы кредита.

Объединение жильцов получило возможность брать кредит, который не может превышать 80 % объема инвестиций на термомодернизацию. В результате привлечение внебюджетных средств составило 1:4.

Выгоды такой государственной программы очевидны:

- быстрое и реальное получение экономии энергоресурсов;
- социальная стабильность, так как нет существенного повышения стоимости коммунальных услуг;
- привлечение внебюджетных средств для решения государственных задач

в обеспечении энергетической самодостаточности;

- снижение государственных затрат на увеличение энергетических мощностей;
- повышение теплового комфорта в помещениях и эстетической привлекательности здания;
- повышение стоимости квартир термомодернизированных зданий.

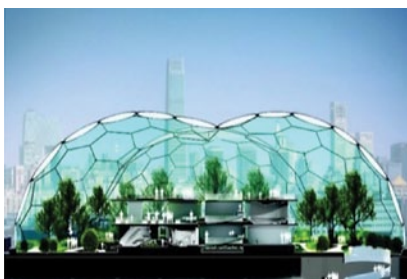


Так, термомодернизация зданий, предусматривающая комплексную автоматизацию инженерных систем и теплоизоляцию внешних ограждающих конструкций, способствует приблизительно 65% экономии тепловой энергии и удержанию коммунальных платежей на предыдущем уровне при возрастании стоимости тепловой энергии приблизительно на 80 %.

Задача государства создать ОСМД в Украине не только на уровне здания, а на уровне крупных объединений, куда входило бы 200-300 зданий. Тогда можно говорить о том, что мы создаем юрлицо, у которого есть определенная собственность и которое может получить в банке беспроцентный кредит на осуществление необходимых мероприятий по термомодернизации.

Интересные факты

В Пекине построят дом будущего с 15 микроклиматами Земли

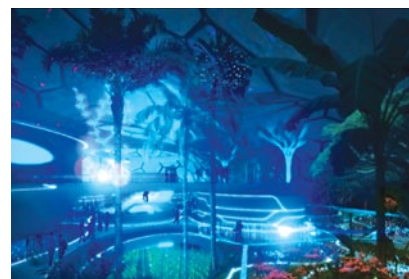


Австралийская архитектурная студия LAVA создала проект под названием Home of the future, который является масштабным прототипом архитектуры будущего и призван сбалансировать потребности человека и природы в единой современной системе. Строительство гигантской куполообразной структуры на-



чнется в конце 2011-го года в Пекине.

Здесь будут представлены 15 различных образцов микроклимата планеты, воссоздающие характерную для них природную среду с интегрированными информационными технологиями. Каждое из пространств плавно переходит в соседнее. Куполообразный потолок струк-



туры выполнен из прозрачной пленки ETFE. Этот современный технологичный материал является прекрасной альтернативой традиционному стеклу, так как имеет вдвое меньший вес, более низкую стоимость, высокие термоизоляционные свойства и способность пропускать ультрафиолет.

Уважаемые читатели! Подписаться на рассылку ОСМД NEWS, прислать свои материалы, рекомендации, отзывы можно по адресу: kovtun@ji-pr.com