

Роль жилищно-эксплуатационных предприятий в вопросах продвижения мер по энергоэффективности

Валерий Ковалюк
Жилищно-эксплуатационное
предприятие г. Луцка

6 – 7 февраля, 2006
Киев

Проблемы многоквартирного жилищного фонда

- Отсутствие чувства собственника владельцев квартир многоквартирного жилого дома
- Отсутствие заинтересованного в эффективном использовании энергии владельца недвижимости
- Отсутствие финансовых инструментов привлечения инвестиций (в т.ч. средств собственников квартир, квартиросъемщиков) для санации многоквартирных жилых домов
- Отсутствие на государственном уровне механизмов защиты средств собственников квартир, квартиросъемщиков, накопленных для санации многоквартирных жилых домов
- Отсутствие инвестиций
- Низкие доходы владельцев квартир
- Отсутствие профессиональных услуг по управлению недвижимостью
- Отсутствие рынка профессиональных услуг по управлению недвижимостью
- Технически и морально устаревшие конструктивы зданий, внутридомовые инженерные системы (отсутствие систем учета, регулирования и управления)

Сложности продвижения мер по энергоэффективности в многоквартирных жилых домах

- Отсутствие заинтересованного в эффективном использовании энергии в многоквартирном жилом доме юридического лица, представляющего интересы владельцев квартир, квартиросъемщиков
- Большое количество субъектов отношений в многоквартирном жилом доме (каждый собственник квартиры, квартиросъемщик)
- Отсутствие механизмов привлечения и защиты средств собственников квартир, квартиросъемщиков для осуществления энергосберегающих проектов
- Отсутствие механизмов возврата вложенных средств в энергоэффективные проекты в многоквартирных жилых домах
- Отсутствие механизмов получения прибыли предприятиями, внедряющие энергоэффективные проекты в многоквартирных жилых домах

Отсутствие заинтересованного в энергосбережении владельца недвижимости

- Не обеспеченное финансами обещание государства выполнить первый капитальный ремонт в домах коммунальной собственности после приватизации квартир
- Нежелание собственников квартир, квартиросъемщиков нести полную ответственность за техническое состояние многоквартирного дома, за эффективное использование энергии
- Нежелание собственников квартир, квартиросъемщиков накапливать средства на санацию многоквартирных жилых домов из-за отсутствия на уровне государства механизма защиты этих средств
- Отсутствие на уровне государства стимулов владельцам квартир, квартиросъемщикам для осуществления энергосберегающих проектов в многоквартирных домах
- Не урегулированные в полном объеме вопросы собственности в многоквартирном доме
- Либеральное законодательство, регулирующее создание ОСМД

Жилищно-эксплуатационные предприятия и эффективное использование энергии многоквартирным жилым домом

- Жилищно-эксплуатационные предприятия, едва ли не единственные предприятия, которые могут и работают в многоквартирных жилых домах с каждым владельцем квартиры, квартиросъемщиком для решения общих задач по содержанию дома
- Но решить проблему эффективного использования энергии многоквартирным жилым домом (внедрение энергосберегающих технологий, оборудования) они не могут из-за:
- Тяжелого финансового положения вызванного:
 - в т. ч.: отставанием утверждения тарифов за изменениями основных тарифобразующих составляющих (заработная плата)
 - нулевой рентабельностью, установленной на законодательном уровне
 - необходимостью бесплатного выполнения работ
- Отсутствия экономической заинтересованности собственников квартир, квартиросъемщиков в эффективном использовании энергии
- Отсутствием механизмов привлечения и защиты средств собственников квартир, квартиросъемщиков для внедрения проектов по эффективному использованию энергии
- Отсутствием квалифицированных кадров (заработная плата в жилищном хозяйстве в два раза ниже заработной платы строителей)

Пути решения проблем в вопросах продвижения мер по энергоэффективности в многоквартирном жилищном фонде

- На законодательном уровне решить вопросы собственности в многоквартирном жилом доме
- На законодательном уровне однозначно решить вопрос создания ОСМД в многоквартирном жилом доме при наличии более трех совладельцев
- Создать механизмы привлечения инвестиций (в т.ч. средств собственников квартир, квартиросъемщиков) в жилищное хозяйство для продвижения мер по энергоэффективности в многоквартирном жилищном фонде
- Создать на государственном уровне механизм защиты средств собственников квартир, квартиросъемщиков, накопленных для санации многоквартирного жилого дома
- Создать экономические стимулы владельцам квартир, квартиросъемщикам для осуществления энергосберегающих проектов в многоквартирных домах
- Создать стимулы жилищно-эксплуатационным предприятиям, управляющим недвижимостью, компаниям ЭСКО для осуществления энергосберегающих проектов в многоквартирных домах
- Создать рынок профессиональных услуг по управлению недвижимостью