

# Самоорганизация населения как покупателя ЖКУ

И. Башмаков

Центр по эффективному  
использованию энергии

## Самоорганизация населения

- Несмотря на значительные усилия, направленные на активизацию деятельности жителей по созданию ТСЖ, это движение не стало массовым.
- Главным препятствием на пути организации ТСЖ является недоверие к власти
- ТСЖ не является единственным инструментом согласования интересов частных собственников, как это часто утверждается.
- На отрезке «домохозяйство – ТСЖ» есть много промежуточных вариантов.
- Еще не факт даже, что ТСЖ является конечной точкой движения по этому отрезку, ориентиром движения, наиболее эффективной системой объединения домохозяйств.
- Культура жилых сообществ в многоквартирных домах в России не развита.
- Желание «сжать время» и заставить всех «перепрыгнуть» в ТСЖ наносит больше вреда, чем пользы, порождает самый страшный грибок для системы отношений по управлению жилым фондом – недоверие.
- Получается «перепрыгивание пропасти в два прыжка».

# Вопрос собственности на жилье при согласовании интересов жителей по участию в управлении ЖКХ не является ключевым

- В качестве первых шагов возможно
  - создание органов территориального общественного самоуправления (ТОС),
  - товариществ по оплате коммунальных услуг (ТОКУ),
  - домовых комитетов, управдомов, «домовых»,
- которые становятся школой управления и культивации *добрососедства*, умения совместно решать простейшие бытовые проблемы, такие как
- приемка работ после капитального ремонта дома или благоустройства придомовой территории,
- обсуждение планов работ по обслуживанию каждого жилого дома и отслеживание их выполнения,
- контроль за финансовыми потоками,
- информационная работа с жильцами и др.

# Переход от продажи ресурсов к продаже комфорта

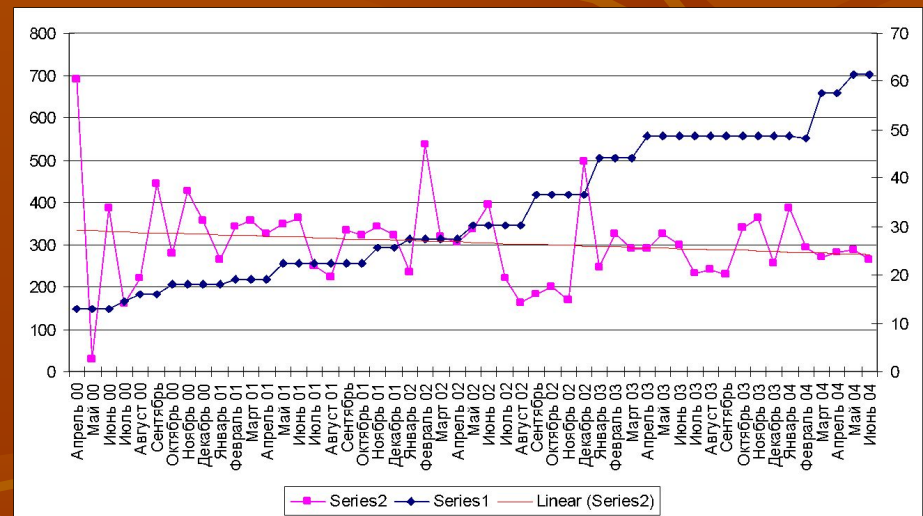
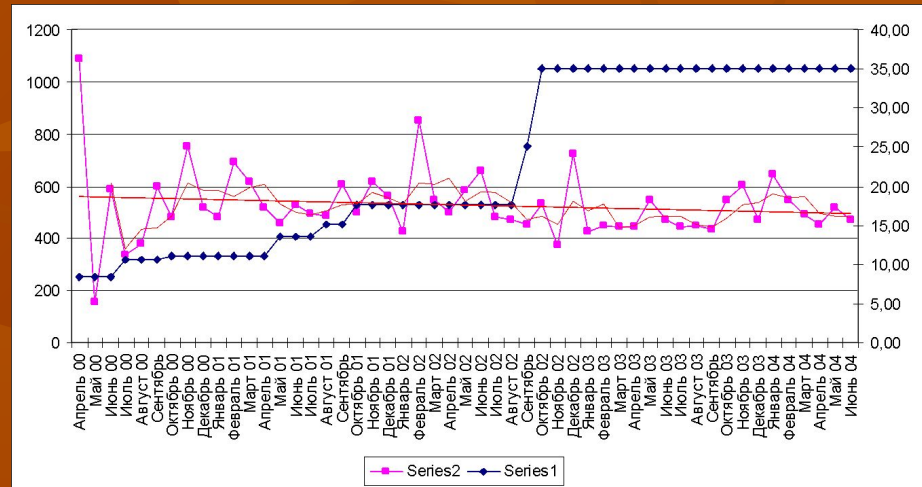
- Важнейшим концептуальным положением является обеспечение перехода от
  - продажи населению условных физических объемов коммунальных ресурсов к
  - продаже услуг по обеспечению реального комфорта проживания или превращение потребителя коммунальных ресурсов в покупателя коммунальных услуг комфорта.
- Необходимо устранить неоднозначность приобретаемого продукта: ресурсы (Гкал, литры, кВт-ч) или услуги по обеспечению комфорта (температура и влажность в помещении, работа водоразборных приборов, освещенность и т. п.).
- В соответствии с действующим законодательством (ГК РФ, ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики») и нормативно-правовыми актами на основании договоров на оказание услуги жители, оплачивая теплоснабжение и водоснабжение, на самом деле, платят за услуги по обеспечению комфорта.
- Его параметры задаются «Правилами предоставления коммунальных услуг».
- Только при расчете тарифа на соответствующие коммунальные услуги используются средние по городу нормативы потребления.
- Даже при наличии квартирного учета проблема обеспечения комфорта не снимается. Точно так же не снимается и проблема обеспечения комфорта при наличии прибора учета на жилом здании.

# Переход от продажи ресурсов к продаже комфорта (продолжение)

- Население вправе выбрать оплату коммунальных ресурсов по приборам учета, но с введением новой строки в жилищных платежах – «обслуживание приборов учета и регулирования» – или оплату услуг комфорта по тарифам, рассчитанным на 1 м<sup>2</sup> и на одного проживающего.
- Такой подход позволит заметно снизить расходы на оснащение приборами учета, которые регистрируют только количество ресурса, но не параметры его комфорта.
- Оператор жилого фонда или муниципальных коммунальных систем должен предложить схему работы по принципу энергосервисной компании.
- То есть осуществлять покупку с минимальными затратами коммунальных ресурсов от поставщиков и преобразовывать эти ресурсы в параметры комфорта для домохозяйств и организаций социальной сферы.
- Население и бюджет платит энергосервисной компании за обеспечение комфорта, а она уже платит ресурсоснабжающим организациям преимущественно по приборам учета.
- Энергосервисная компания мотивирована к реализации мер по налаживанию учета и энергосбережению при минимизации расходов на приобретение коммунальных ресурсов от внешних поставщиков
- Энергосервисная компания через систему скидок может стимулировать население к реализации энерго- и водосберегающих мероприятий в квартирах.

# Последствия установки квартирных приборов учета потребления воды

- Измеренное потребление по холодной воде составляет в среднем 137 л/чел./сутки против норматива 180 (-24%)
- По горячей воде – 73 л/чел./сутки против норматива 120 (-39%)
- В течение 4 лет снижается потребление
  - холодной воды на 10%
  - горячей воды – на 20%



# Расчетное и фактическое потребления тепла



Центр по эффективному  
использованию энергии

## Разница между платежами а комфорт и оплатой ресурсов дает экономию

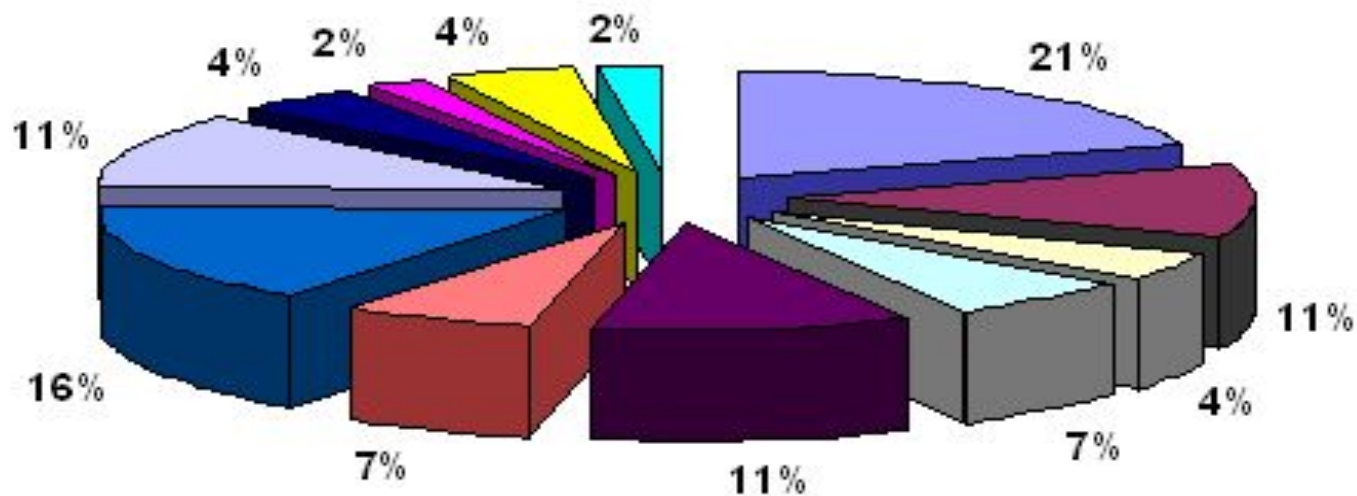
- Существует две возможности ее деления:
- часть экономии по взаимной договоренности ТОКУ и ЭСКО используется на реализацию комплекса мер по благоустройству, ремонту, или на дополнительные энергосберегающие мероприятия.
  - При огромных недоремонтах наших жилых домов начать целесообразно именно с этого;
- часть экономии возвращается жителям в виде сокращения платежей за ЖКУ.
  - В этом случае члены ТОКУ платят ЭСКО за уровень комфорта несколько меньше, чем неассоциированные в ТОКУ домохозяйства;
- часть экономии идет на возмещение понесенных ЭСКО дополнительных затрат по снижению потребления коммунальных ресурсов.



## Система оказания надежных и энергоэффективных коммунальных услуг ТОКУ-ЭСКО состоит из шести основных блоков

- Инициаторы создания ТОКУ;
- Домохозяйства, организованные на уровне здания в ТОКУ;
- Частный сектор, представленный жилищными и (или) специализированными энергосервисными компаниями (ЭСКО);
- Центр поддержки ТОКУ;
- Общественный сектор, представленный администрацией города;
- Муниципальные тепло- и водоснабжающие организации.

## Структура потенциала повышения эффективности использования теплоты в жилом здании



- Регулирование спроса в системах коллективного пользования
- Повышение эффективности теплозащиты стен (без светопрозрачных конструкций)
- То же - подвалов
- то же - чердаков
- Снижение инфильтрации
- Принудительная вентиляция
- Регулирование спроса на индивидуальных отопительных приборах
- Повышение эффективности теплозащиты окон
- То же - балконных окон и дверей
- Повышение эффективности теплотдачи отопительных приборов
- Снижение инфильтрации
- Использования инсоляции