ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес: г. Сургут, ул. Тюменский тракт, д. 8

Инициатор: Управляющая компания ООО УК «Система»

Введение

Управляющая компания ООО УК «Система» рассмотрела мероприятия по повышению энергетической эффективности МКД № 8 по ул. Тюменский тракт, г. Сургут. Часть работ уже выполнена, часть рекомендуется реализовать в рамках текущего ремонта, а капиталоёмкие мероприятия требуют решения общего собрания собственников (ОСС) или включения в программу капитального ремонта.

Согласно энергетическому паспорту, разработанному ООО «СибПК» (г. Новосибирск) и заполненному 26.11.2012, здание имеет класс энергетической эффективности «С» (нормальный). Дом 18-этажный, 4-секционный, наружные стены — железобетонные панели толщиной 160 мм, окна — ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, кровля совмещённая. Удельный расход тепловой энергии на отопление соответствует нормативному.

Предлагаемые мероприятия направлены на снижение теплопотерь, повышение комфорта проживания и переход в более высокий класс энергоэффективности. С учётом фактически выполненных работ по балансировке и герметизации созданы предпосылки для подтверждения класса «В».

1. Что уже сделано / выполняется

Мероприятие	Статус по данным УК	Эффект
Наладка элеваторного узла / погодозависимая автоматика	ИТП установлены	Снижение перерасхода тепла в переходные периоды, экономия 5–10%
Общедомовой узел учёта тепловой энергии (ОДПУ)	ОДПУ установлены	Переход на фактическое потребление, исключение оплаты по нормативам

Мероприятие	Статус по данным УК	Эффект
Регулярная промывка и опрессовка системы отопления	Проводится регулярно раз в год	Повышение эффективности работы системы, снижение расхода теплоносителя
Теплоизоляция трубопроводов в подвале и на техэтаже	Утеплены, работы ведутся в рамках текущего ремонта	Снижение потерь тепла при транспортировке, экономия 1–3%
Гидравлическая балансировка системы отопления	Установлено	Устранение перегрева/недогрева, снижение общего расхода тепла на 2–5%
Герметизация межпанельных швов	Выполняется по заявкам, при необходимости	Снижение локальных теплопотерь по конкретным квартирам-заявителям (адресный эффект). Для получения общедомовой экономии в 2–4% требуется сплошная герметизация фасада по решению ОСС

2. Малозатратные мероприятия, рекомендуемые в первую очередь

Эти работы (от части) не требуют значительных инвестиций, но дают ощутимый эффект. Часть из них уже выполнена. В данном разделе остаётся позиция, касающаяся квартирных окон.

Мероприятие	Что предлагается	Ожидаемый эффект	Ориентировочные затраты	Срок окупаемости	Решение
Ремонт/замена уплотнителей в окнах квартир	Восстановление уплотнителей для снижения сквозняков	Сокращение инфильтрации, повышение комфорта	Самостоятельно	—	Рекомендация собственникам
Восстановление проектного исполнения отопительных приборов	Не производить замену отопительных приборов, установленных в жилых помещениях, на отопительные приборы большей мощности чем предусмотрено проектом	Уменьшение расхода тепловой энергии на обогрев жилых помещений	Самостоятельно	—	Рекомендация собственникам

3. Капитальные мероприятия (требуют капремонта или решения ОСС)

Эти работы дают максимальный энергосберегающий эффект, но требуют значительных вложений. Решение принимается собственниками на общем собрании.

Мероприятие	Ожидаемый эффект	Ориентировочные затраты*	Годовая экономия	Срок окупаемости	Решение
Утепление фасада (вентилируемый или «мокрый»), герметизация межпанельных швов	Снижение теплопотерь до 10–15%	31–39 млн руб.	0,6–1,2 млн руб.	18-25 лет	Капремонт или ОСС
Утепление совмещённой кровли	Снижение теплопотерь до 10–15%	6,2–8,3 млн руб.	0,2–0,4 млн руб.	10–16 лет	Капремонт или ОСС
Замена окон в местах общего пользования (лестничные клетки, тамбуры)	Сокращение теплопотерь в нежилых зонах, снижение инфильтрации	2,75–4,6 млн руб.	0,10–0,20 млн руб.	9–16 лет	Капремонт или ОСС

* Все расчёты выполнены на основе данных энергетического паспорта и усреднённых рыночных цен. Точные значения требуют технического обследования и составления локальных смет. Указанные сроки окупаемости могут быть сокращены при использовании энергосервисных контрактов или субсидий по программам капремонта.

Комментарий ООО УК «Система»:

- Утепление фасада с герметизацией межпанельных швов и кровли — только в рамках капитального ремонта либо по решению ОСС с определением источника финансирования.
- Замена окон в МОП — аналогично.

- Ремонт/замена уплотнителей в окнах квартир — рекомендуется собственникам самостоятельно при капремонте или текущем ремонте.
- Восстановление проектного исполнения отопительных приборов – рекомендуется собственникам не менять проектные отопительные приборы.

4. Что это даёт для класса энергоэффективности

По энергетическому паспорту (2012 г.) здание имеет **класс «С» (нормальный)**. С учётом фактически выполненных работ (АИТП, гидравлическая балансировка) и незавершённой герметизации межпанельных швов прогнозируемая динамика класса энергетической эффективности при реализации мероприятий представлена в таблице ниже

Комплекс мероприятий	Эффект	Класс / потенциал
АИТП с погодным регулированием + гидравлическая балансировка (выполнено)	12–18%	«В+» — при условии завершения герметизации межпанельных швов
Герметизация межпанельных швов (по заявкам / в составе капремонта)	2–4%	необходимо для подтверждения класса «В»/«В+»
Утепление фасада с герметизацией межпанельных швов	30–40%	«В»
Комплекс всех мероприятий (утепление фасада с герметизацией швов, утепление кровли, замена окон в МОП)	до 50–60%	«А» (высокий)

Вывод ООО УК «Система»:
АИТП и гидравлическая балансировка выполнены. Однако герметизация межпанельных швов в полном объёме не завершена — работы выполняются точечно по заявкам, а общедомовой эффект достигается только при системном выполнении. Поэтому для официального подтверждения класса «В»/«В+» рекомендуется завершить герметизацию межпанельных швов (отдельным мероприятием или в составе утепления фасада) и провести повторное энергетическое обследование с оформлением нового энергетического паспорта. Для класса «А» дополнительно потребуются утепление фасада с герметизацией швов, утепление совмещённой кровли и замена окон в местах общего пользования — это капитальные вложения, требующие решения общего собрания собственников.

5. Что требуется от собственников

1. Принять к сведению, что АИТП и гидравлическая балансировка выполнены. Герметизация межпанельных швов в полном объёме не завершена; точечные работы выполняются по заявкам.

2. Рассмотреть на общем собрании:

- Проведение работ по герметизации межпанельных швов как отдельное мероприятие или в составе работ по утеплению фасада — для подтверждения класса «В»/«В+»;

- капитальные мероприятия: утепление фасада с герметизацией межпанельных швов, утепление совмещённой кровли, замену окон в МОП — для достижения класса «А».

3. Определить источник финансирования указанных мероприятий: фонд капремонта, энергосервисный контракт, субсидии, средства собственников.

4. Определить организацию для подготовки локальных смет и технического обследования для точного расчёта стоимости, включая герметизацию швов и утепление фасада.

5. По квартирным окнам — рекомендуется собственникам самостоятельно восстановить уплотнители для снижения сквозняков.

6. После реализации мероприятий (герметизации швов и/или капитальных работ) — провести общее собрание собственников о принятии решения о проведении повторного энергетического обследования и оформлении нового энергетического паспорта с определением источника финансирования всех расходов. Заказчиком обследования может выступить УК по поручению собственников или сами собственники. УК готова выступить организатором и заключить договор со специализированной организацией-энергоаудитором (членом СРО).

С уважением,

Администрация Управляющей организации ООО УК «Система».