

Что немцам хорошо, то и нам неплохо

В уходящем году стремительно менялся облик городов и сел страны. В рамках реформы ЖКХ продолжалась реализация Программы по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации МКД на 2017–2021 годы. Воплощались программы по строительству доступных жилых домов по обновленным типовым проектам в сельской местности и доступных многоквартирных домов в городах. Они нацелены на повышение уровня благосостояния граждан, улучшение их жилищных условий. В этот созидательный процесс хорошо вписался опыт Германии по санации многоквартирных домов, который достоин изучения. Ведь стоимость комплексной модернизации жилых многоэтажек у немцев в среднем составляет около 30 % от стоимости вновь возводимого жилья. Выгодно? Безусловно. Этот опыт эксперты из Германии очень своевременно представили узбекистанским жилищникам, специалистам проектных и строительных организаций, руководителям ряда ведомств на проходившем в столице семинаре по энергосберегающей санации в рамках проекта «Pro House».



Как можно улучшить техническое состояние нескольких многоэтажек в Сергелийском районе Ташкента? Предложения по их энергетической модернизации представил международный эксперт, доцент Европейского образовательного центра из г. Бохум (Германия) Хельмут Аше. Поездка в Сергели стала частью мероприятий семинара.

Прослушав теорию, жилищники поехали закреплять ее на практике. Обследовали несколько типовых панельных 9- и 5-этажных жилых домов, какими в основном застроен массив. Аше объяснял, на какие элементы (крыша, подвалы, подъезды, инженерные системы, отопление, вентиляция, горячее водоснабжение и др.) необходимо обращать внимание при энергетической модернизации многоквартирных домов такого типа.

В товарищество «Надку Коммунал Биричи» на массиве Сергели-7 входят 6 домов. Все 9-этажи. Год постройки – 1991-й. В 2007 году председатель ТСЖ **Алия Хаджиева** приняла их в тяжелом техническом состоянии. За 10 лет привела в порядок. Жители уже забыли о серьезных проблемах домового хозяйства, из-за которых много лет не могли жить в нормальных условиях. В доме N 45 в 2011 году провели капитальный ремонт подвала. В 2016 году – крыши, покрыв ее фольгоизолом. В 2018-м отремонтировали подъезды. В принципе, все нормально. Тем не менее, участвуя в семинаре, Алия задумалась об энергетической санации. Дом находится в конце теплотрассы. Несмотря на все усилия и хорошее состояние внутридомовой системы, проблемы с отоплением остаются.

При осмотре подвала трудно было поверить, что когда-то воды там было по пояс. Сейчас порядок. Таштеплоэнерго в рамках эксперимента установило здесь общедомовый счетчик. Пока тепловики только мониторят для себя фактическое потребление тепловой энергии. А когда общедомовые приборы учета установят повсеместно, существенная выгода будет и для жильцов. В частности, это возможность улучшения работы внутридомовой системы, сокращение расходов на потребление – учет будет идти по фактически затратам. Счетчики фиксируют не только объем теплотребления, но и параметры качества коммунального продукта. Товарищество предъявляет поставщику обоснованные требования, если они не соответствуют установленным нормативам. И тут не отвертятся, принимают меры. В будущем – это основание для пересчета оплаты и экономии средств жильцов. Но при массовой установке общедомовых приборов учета необходимы будут меры по повышению энергоэффективности дома, – считает Хельмут Аше. – Это утепление подвала, чердака, дверей и окон в подъездах, фасада и т. д.

На крышу поднимаемся осторожно, чтобы не повредить мягкую кровлю. Немецкий эксперт рекомендует, как устранить возможные риски для нее. В частности, закрыть доступ на крышу, убрать антенны, провести гидроизоляцию. Она является надежной защитой от талых и дождевых вод, ветра, конденсата. Позволяет максимально снизить теплопотери, сделать проживание в доме комфортным и экономным в плане расходов на отопление.

Далее – обследование одной из квартир на предмет энергоэффективности. Аше дотошно осмотрел все, что может повлиять на нее: батареи, стояки, рамы, шахты, расположение комнат и т. д. Кухня в квартире вынесена на балкон, который не утеплен. Стена очень тонкая, а это чревато образованием конденсата на окнах и стенах, плесени. Тут нужна теплоизоляция стен. Специалист посоветовал хозяевам квартиры, как и какими материалами можно ее утеплить. За кадром обсуждения остался вопрос незаконного переноса кухни на балкон без разрешения соответствующих ведомств.



На массиве Сергели-1 в сферу внимания участников семинара попали панельные 5-этажи, построенные в 1991 году. **Исполнительный директор ТСЖ «Файали Мехнаткаш» Хуршида Матниязова** интересуется, что можно сделать для повышения их энергоэффективности. Эксперт остановился на основных моментах: это утепление межпанельных швов, потолка, подвала и чердака. Такое блиц-обследование домов и обсуждение в интерактивной форме возможности их санации вызвали интерес участников семинара.

Комплексная энергоэффективная модернизация жилых многоэтажек для узбекстанцев – новый ракурс в реализации проекта «Pro House». И, как отметили жилищники, семинар очень своевременный. В Узбекистане, как и в других странах постсоветского пространства, большая часть жилых многоквартирных домов была построена в 70–90-е годы прошлого века. Несмотря на интенсивное жилищное строительство последних лет, в старом жилищном фонде проживает большая часть населения республики. В СНГ к таким домам отношение неоднозначное. Где-то их сносят в рамках программ реновации, где-то стоят перед дилеммой: сносить или модернизировать, где-то приступают к разработке проектов комплексной санации. У нас дома-старожилы потихоньку приводят в порядок. В республике принята Программа по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на 2017–2021 годы (*утв. ПП-2922 от 24.04.2017 г.*). Товариществами предоставляются льготные кредиты на проведение капремонта. Но вопрос широкомасштабной санации МКД пока не стоит на повестке дня, хотя многие типовые многоэтажки прошлого века, безусловно, нуждаются в ней.



Наши жилищники ознакомились с опытом проведения массовой санации домов бывшей ГДР, реализации пилотных проектов в странах Прибалтики, Восточной Европы. Что надо для того, чтобы запустить у нас механизм модернизации жилых домов? Для этого нужны воля властей, конструктивный диалог международных экспертов с государственными органами, специалистами, ответственными за улучшение состояния жилищного фонда, совершенствование законодательства, широкая разъяснительная работа с жителями.

Отмечалось, что энергоэффективная модернизация потребует больших вложений. Самостоятельно собственники вряд ли справятся с такой нагрузкой. Поэтому нужны программы господдержки, механизмы финансирования. В конечном итоге выигрывает как государство (комплексная санация гораздо дешевле строительства нового жилья), так и собственники.

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк**, наш спецкор.