

## “Пілотні” проекти з енергозбереження, моніторинг яких здійснювала ГМ ОПОРА

**Метою проекту** «Житлова реформа очима громадськості», що здійснюється Громадянською мережею ОПОРА за підтримки програми «Громадянське суспільство та належне врядування» Міжнародного фонду «Відродження» є проведення громадського моніторингу стану реалізації реформи у житловій сфері та вироблення рекомендацій для її просування на національному рівні.

**Громадянська мережа ОПОРА** — це незалежна, неурядова, позапартійна всеукраїнська організація, спрямована на активізацію громадян. З моменту заснування в 2005 році ОПОРА служить інтересам суспільства шляхом успішного впровадження громадських ініціатив у таких сферах, як житлово-комунальне господарство, вибори, громадський контроль. Детальніше на: <http://www.opora.org.ua/osbb>, <http://osbbua.org/>

**Чернігів. ОСББ „Бостон” (вул. Кривоноса, 1). Проект з капремонту (утеплення) фасаду житлового будинку (загальна вартість – 2 млн. 300 тис. грн., у т. ч. за рахунок держбюджету - 2 млн. 300 тис. грн.)**

Гроші на виготовлення проекту (у сумі 15 000 грн) та держекспертизу (1200 грн) збирали співвласники. Також співвласники зібрили та перерахували до казначейства 200 000 грн на співфінансування проекту. Ще 10% обіцяли дати з бюджету міста, але не дали. Гроші з держбюджету прийшли у листопаді, у розмірі 1 528 000 грн. Однак, за словами співвласників, якби вони своїми силами здійснювали проект та

обирали компанію-підрядника, то зекономили б як мінімум по-



ловину коштів. На момент подання проектів у Чернігові ОСББ «Бостон» чи не єдине мало проект та експертизу проекту з утеплення будинку, виготовлені власним коштом. Тому, щоб ко-

шти на область не поверталися назад у бюджет, було вирішено фінансувати, що є.

У будинку утеплено північну сторону та два торці будинку. Роботи планувалося закінчити до кінця 2011 року, по факту не зроблено.

Мешканці, квартири яких утеплено, говорять, що у приміщеннях стало тепліше. До утеплення були холодні та вологі стіни, подекуди з'являвся грибок. Довіра до правління ОСББ з боку мешканців підвищилась.

**Євпаторія. ОСББ „Парус”. Проект із термомодернізації (запланована вартість 576 тис. грн., у т.ч. – 480 тис. грн. – з держбюджету, 96 тис. грн. – від співвласників)**

Голова ОСББ “Парус” Мірошниченко О.В. розповідає: “Співфінансування проводилося за рахунок співвласників, зібрано 96 000 грн, гроші витрачені частково на проект, залишок близь-

ко 50000 грн зараз знаходяться на рахунку. З держбюджету профінансована установка МП вікон на суму 206 000 грн. За ці гроші вдалося поставити половину запроєктованих вікон. Продовження фінансу-

вання проекту під питанням. Попередньо повинні були продовжити в першому кварталі 2012 року. На будинку вже встановлено лічильник теплової енергії, погодне регулювання (ІТП)”.

***Корсунь-Шевченківський (Черкаська обл.) ОСББ „Гармонія-1”, вул. Леніна, 17. Проект з реконструкції житлового будинку з надбудовою мансардного поверху (загальна вартість 1 млн. 648 тис. грн., у т.ч – 1 млн. 498 тис. грн. держбюджету, співфінансування - 150 тис. грн.(10%)***

ОСББ було створене у 2008 році, спеціально для участі у „пілотному” проекті. Ініціаторами проекту виступили комунальне підприємство – потенційний підрядник та міська рада. Мешканці були поставлені перед фактом, що в їхньому будинку буде проводитись „пілотний” проект. Тому на деталі проекту вплинути не могли, і співфінансувати нічого не збиралися, єдине, про що піклувалися співвласники - це щоб роботи були завершені у передбачені терміни. Тут і виникли проблеми. Підрядник обіцяє закінчити все найближчим часом, але

ремонт продовжується вже четвертий рік. Підрядник не має



власних бригад і усі робітники працюють по субпідряду. Це призводить до постійної зміни працівників, простоїв у роботі,

та затягування проекту. Проект передбачає добудову мансардного поверху. Після зняття гідроізоляції даху, стелі верхніх поверхів постійно вологі, а під час дощу просто біжить вода. Верхній поверх знаходиться в аварійному стані, де проживання несе загрозу для життя. У порівнянні з сусіднім будинком, несучі конструкції мансарди зроблені з важкого металу. Оскільки перерозподілити навантаження на балконні опори в потрібному обсязі не вдалося, тому і не вдалося закінчити надбудову. На сьогодні існує загроза руйнуванню будинку.

***ОСББ „Центр”, вул. Леніна, 21. Проект з реконструкції житлового будинку з надбудовою мансардного поверху (загальна вартість 2 млн. 281 тис. грн., у т.ч. з державного бюджету – 2 млн. 73 тис. грн., співфінансування – 207 тис. грн.)***

ОСББ було створене 24.05.2011р. за аналогічної ситуації та ініціативи, як у попередньому будинку. За умовно безкоштовне поліпшення компанія-підрядник побажала отримати у безкоштовне користування підвал будинку (центр міста). На це мешканці не погодилися, тому зійшлися на тому, що квартири мансардної надбудови будуть передані у власність міської ради та продані за ринковими цінами. Втім, коли мешканець верхнього поверху побажав купити квартиру над своєю, то бу-

ла названа ціна у 300 000 доларів США, після чого він відмовився. Чи будуть квартири збудовані за кошти державного бю-



джету дійсно продані, чи з часом їх отримають «zasлужені»

черговики як службове житло з подальшою їх приватизацією?

З технічного погляду можна сказати, що на даху використані залізни несучі конструкції з великою теплопровідністю, тому в результаті появи „містків холоду” квартири-мансарди можуть виявитися досить холодними.

У той же час, на сьогодні найбільша технічна проблема у будинку - це каналізація. Через занижений рівень підвалу, його періодично затоплює, труби там течуть та прориваються.

**Житомир. ОСББ „Гоголівська, 9”. Проект з технічного переоснащення ліфтів у житловому будинку (вартість 730 тис. 581 грн., у т.ч. – за рахунок держбюджету – 608 тис. 810 грн., за рахунок співвласників – 121 тис. 771 грн.)**

Про реалізований проект розповідає голова ОСББ Пшеничук О.М.: “19 грудня 2010 року Держгірпромнаглядом при плановій перевірці було зупинено всі 3 ліфти у нашому будинку. Припис складався із 36 пунктів, та головна причина зупинки ліфтів – вже рік, як закінчився термін їх експлуатації і вони потребували повної модернізації або повної заміни. Найцікавіше, що поки будинок перебував на балансі ЖБК-1 (а ми взяли будинок на баланс у вересні 2010), ліфти працювали і ніхто не звертав увагу на закінчення терміну експлуатації.

Випадково дізнавшись, що в державі передбачені бюджетні кошти для реалізації пілотних проектів у сфері житлово-комунального господарства, я розпочала нелегку процедуру зі

збору необхідних документів для отримання коштів на заміну ліфтів у наших будинках. І нарешті, у вересні 2011 року на технічне переоснащення ліфтів нашого будинку державою було затверджено проект у сумі 7305-81 грн. Після заміни ліфтів за кошти, які накопичувалися у ремонтному фонді, було проведено наступні роботи: капітальний ремонт трьох машинних приміщень, прямиків, виконано повну заміну електромережі та системи електропостачання у машинних приміщеннях, відновлено обрамлення дверей ліфтів (27 коробок), встановлено металеві пороги біля дверей ліфтів, закуплено діелектричні засоби захисту, виготовлено металеві сходинки у прямику та підходах до машинних приміщень, виконана перевірка ланцюга між нульовим проводом вводу і заму-

леними елементами електроустаткування, перевірку опору заземлювача, перевірку стану ізоляції електроустаткування і електричних мереж ліфта, вимір повного опору фази нуль, проведено первинний технічний огляд, оплачено дозвіл на експлуатацію тощо.

Довелося додатково збирати цільові кошти на всі ці роботи, обходячи кожну квартиру. У підсумку додатково наше об'єднання витратило понад 60 000 гривень власних коштів! Паралельно з ремонтними роботами велась робота по збору документів (їх аж 64), які надаються на експертизу державному експертно-технічному центру «Держгірпромнагляду» України, для отримання дозволу на експлуатацію ліфтів”.

**Тернопіль. ОСББ „Яремчука, 44а”. Проект з капітального ремонту покрівлі теплоізоляційним покриттям „Ізофрам УТГІ” (вартість 656 тис. 826 грн., у т.ч. з держбюджету – 433 тис. 960 грн.)**



Після виконання робіт голова ОСББ продав квартиру і склав повноваження. Спілкуватися з представниками ОПОРИ відмовився. Новий голова досі не обраний, оскільки загальні збори не відбулися. Співвласники багатоквартирного будинку фінансової участі у проекті не брали і про проект фактично нічого не знають. Нагляд за проектом було покладено на експлуатуючу організацію будинку (ЖЕК). За словами головного інженера, проект проводився як пілотний, його ж завдання - оцінити ефективність по факту виконаних робіт. Будь-які конкретні завдання з енергоефективності не ставилися. Не відомо, чи було співфінансування проекту і якщо так, то хто його здійснював. Відповіді на інформаційний запит до Тернопільської ОДА ОПОРА не отримала.

**Зборів (Тернопільська обл.) ОСББ „Світанок” (вул. Б. Хмельницького, 8). Проект з реконструкції даху житлового будинку (вартість 449 тис. 200 грн., за рахунок держбюджету – 374 тис. 333 грн., за рахунок співвласників - 74 тис. 867 грн.)**

ОСББ у будинку створювалося „під проект”, тобто спершу місцева влада обрала будинок, а потім допомогла співвласникам створити ОСББ. Мешканці підтримали ініціативу влади, не лише згуртувалися, а й взяли за модернізацію свого будинку. В результаті вони не лише реалізували проект з реконструкції даху, а встигли ще зробити косметичний ремонт фасаду. Співвласники здійснювали співфінансування проекту та збирали гроші на підготовку проекту й виготовлення технічної документації з реконструкції даху будинку.

**Херсон. Проекти із капітального ремонту покрівель у 17-и ОСББ (вартість кожного проекту – 150 -280 тис. грн, у т.ч – 20% - співфінансування від співвласників)**

Про державну програму фінансування пілотних проектів голови ОСББ дізналися від ОДА, з Інтернету та один від одного. В облдержадміністрації усім ОСББ, спроможним зібрати з мешканців співфінансування 20%, пообіцяли надати державну підтримку їхнього пілотного проекту. Ті, хто зібрали гроші, замовили кошторис робіт та державну експертизу проекту. Згодом виникла проблема з якістю проекту - з причини необізнаності голів ОСББ в технічних деталях. Як тільки гроші співфінансування були зараховані на рахунок казначейства, підприємство-підрядник розпочало роботу з модернізації будинку. Підписували акти та контролювали якість робіт голови ОСББ. Мешканці не виявляють особливої зацікавленості у проекті, знають, що стало тепліше і все. Економити кошти на опалення не виходить. Регулювання споживання тепла та облік проектами не передбачено. Основним мотивом участі у проекті було - взяти державні кошти, поки є можливість, і зробити хоч щось. Про максимальну віддачу від проекту не замислювалися.

**Донецьк. Будинки „комунальної власності” за адресою вул. Артема, 165 та 167. Проект з енергозбереження для підвищення теплоізоляційної спроможності огорожувальних конструкцій (загальна вартість – 8 млн. 500 тис. грн., у т.ч – з державного бюджету – 5 млн. грн., 3 млн. грн. – співфінансування за рахунок місцевого бюджету та співвласників).**

У даних будинках ОСББ немає, і співвласники принципово відмовляються його створювати, бо не хочуть брати на себе відповідальність. За словами Голови ГО «Сприяння розвитку ОСББ» м. Донецька Володимира Ледньова, у будинках за даною адресою планували створити ОСББ, але більшість співвласників не підтримали ідею створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Міська влада вирішила взяти участь у співфінансуванні, виділивши левову частку коштів (70%), бо даний проект готувався до ЄВРО-2012. Власники квартир фінансової участі не брали. Натомість власники офісних приміщень, розташованих на першому поверсі, доклали 30% до необхідної суми співфінансування. На сьогодні роботи з утеплення практично завершені. На запит ОПОРІ, Донецька облдержадміністрація повідомила, що угода з ТОВ «Міське будівництво» була укладена на 8 163 044,00 грн. Виконано робіт на 6 372 513,36 грн (у т.ч. ДБ 3 748 537,27 грн). Заборгованість нині складає 3 923 600,16 грн (у т.ч. ДБ 2 308 000,09 грн).

**Павлоград. ОСББ „Дніпровська, 22”. Проект із капітального ремонту дахів у багатоквартирному будинку (загальна вартість – 313 тис. 630 грн., у тому числі з державного бюджету – 261 тис. 358 грн. , співфінансування - 52 тис. 200 грн.)**

Основна проблема міста в житловому фонді - це протікання дахів. Гідроізоляція багатьох будівель серійної забудови відпрацювала, експлуатаційний термін її використання потребує якнайшвидшого ремонту. Близько 30 будинків, дах яких знаходиться у аварійному стані, стоять в черзі на бюджетне фінансування та передається з року в рік через недостачу коштів. З місцевого бюджету було зроблено 10 дахів „під обіцянку” мешканців створити ОСББ, але після виконання робіт 9 з 10 будинків співвласники відмовилися створювати ОСББ. Тому міська

влада зрозуміла, що потрібно змінювати підхід до виділення коштів.

Голова ОСББ про фінансування дізналася від інших голів ОСББ. Подали заявку до облдержадміністрації. Далі приїхали спеціалісти з Києва зробили проект та держекспертизу. Щодо співфінансування, то голова ОСББ попросила допомоги у підприємства, де працює переважна більшість мешканців. Тому ніякого навантаження на мешканців не було, й як наслідок - не всі навіть знають, що в їхньому будинку відбувся пілотний проект.

Цікава ситуація з енергоефективністю проекту. Будинок має холодний технічний поверх. Тому логічно було би на даху робити гідроізоляцію, а утепляти перекриття над квартирами. В такому випадку на верхньому поверсі було б значно тепліше і, можливо, це б дало економію енергії на весь будинок загалом. Складається враження, що проект робився “під виконавця” – «є піна, значить, пінімо», доцільність проекту не врахована. Ефективною виявилася лише гідроізоляція, теплоізоляція не працює.