**РАЗЪЯСНЕНИЕ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВОПРОСАМ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

Пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен принцип эффективного и рационального использования энергетических ресурсов.

Цели эффективного и рационального использования энергетических ресурсов достигаются, в том числе применением экономически оправданных, прогрессивных способов при существующем уровне развития техники и технологий.

В Службу поступают обращения, особенно в начале и при окончании отопительного сезона, в которых жильцы многоквартирных домов автономного округа указывают на низкую либо, наоборот, завышенную температуру воздуха в жилых помещениях. Причиной возникновения подобных ситуаций, среди прочего, является техническая неспособность индивидуальных тепловых пунктов в автоматическом режиме или в ручном режиме, но оперативно производить регулировку подачи теплоносителя на дом. Отсутствие какой-либо регулировки приводит к тому, что при резком или стремительном падении температуры наружного воздуха в жилых помещениях становится холодно, а при резком (стремительном) повышении – избыточно жарко. При этом в целях приведения температуры воздуха в таком жилом помещении до комфортного уровня, как правило, производится проветривание жилого помещения.

При такой «ручной» регулировке в конкретно взятом жилом помещении происходит «отопление» улицы, что, в свою очередь, и является нерациональным расходованием тепловой энергии. Немалому числу жителей автономного округа доводилось сталкиваться с подобными ситуациями. Но у них, ситуаций, есть и продолжение – повышенная, по сравнению с нормальным уровнем, плата за потребленную тепловую энергию.

Одним из вариантов регулирования подачи тепла в многоквартирном доме будет такой проект, при реализации которого появляется возможность регулирования температуры каждой комнаты (радиатора) отдельно. Это относительно доступно для бюджета семьи (на рынке есть варианты для одного радиатора в пределах 1 000 рублей, а то и дешевле). В это случае собственник помещения понесет дополнительные расходы на установку регулятора. Но практика показывает, что оснащение всех радиаторов отопления многоквартирного дома – задача практически непосильная. Это обусловлено еще и тем, что нормируемая температура воздуха в жилом помещении – одна, а комфортная – для каждого своя, поэтому, что одному холодно, другому – жарко. В целях же создания более комфортных условий для проживания эти мероприятия можно считать оптимальными.

Если же говорить о более масштабном мероприятиях по рациональному использованию энергетических ресурсов, в частности тепловой энергии, и, что у многих встает на первый план, - экономии денежных средств, наиболее подходящим видится модернизация индивидуального теплового пункта путем установки дополнительного оборудования, позволяющего в автоматическом режиме (исходя из температуры наружного воздуха) контролировать поступление теплоносителя (тепловой энергии) в многоквартирный дом. Уточним, что это актуально только для домов с индивидуальными тепловыми пунктами (коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии).

Другими словами, автоматизация системы отопления многоквартирного дома – это средство регулирования микроклимата в помещениях при температурных изменениях на улице. Подобные устройства оснащены программами, позволяющими заранее устанавливать необходимые параметры. Например, при — 10 нагрев батарей доходит до одного уровня, но когда на улице температура падает до -15 градусов – до другого, более горячего, и наоборот.

По мнению специалистов, применение автоматизированной системы отопления позволяет выделить следующие факторы экономии:

— снятие вынужденных «перетопов» в переходные, межсезонные периоды.  Применение систем регулирования температуры отопления на тепловых пунктах позволяет достигнуть до 30-40 % экономии в эти периоды отопления. Актуальность регулирования подачи теплоносителя в межсезонный период повышается в силу повышения общего значения положительных температур наружного воздуха в осенне-зимний период.

— снятие влияния на потери тепла инерции тепловой сети. Это значит, что температура в сетях не может быстро изменяться. Разница между дневными и ночными температурами может достигать 10-15°С. Тепловой инерции здания, как правило, не хватает для компенсации этих изменений. В результате, возможны «перетопы» в дневные часы. Следовательно, потери тепла или «недотопы» в ночные часы, что приводит к перерасходу более дорогой электроэнергии за счет включения бытовых нагревательных приборов. Этот фактор можно оценить только ориентировочно, в пределах 3-5 % общего теплопотребления.

— коррекция температурного графика по фактической производительности приборов отопления. То есть корректирование проектного температурного графика отопления здания с учетом устранения запасов, которые закладывают проектировщики при определении необходимой площади отопительных приборов. Эффект экономии от автоматизации теплового пункта в данном случае может составлять от 7 до 15 %.

— экономический эффект за счет применения графика качественного регулирования. При качественном регулировании все помещения находятся по теплу в равных условиях. Следовательно, может быть применено глубокое регулирование с наибольшим экономическим эффектом (вышесказанное относится к гидравлически отрегулированным системам). Так, к примеру, один градус перегрева в помещениях (т. е. 21°С вместо 20°С) равносилен почти 7 % потерь.

В соответствии с ч.5 ст.12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №261) организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования. В данном перечне мероприятий должно содержаться указание на:

1) необязательность таких мероприятий для проведения их лицами, которым данный перечень мероприятий адресован;

2) возможность проведения этой организацией отдельных мероприятий из числа указанных в данном перечне мероприятий за счет средств, учитываемых при установлении регулируемых цен (тарифов) на ее товары, услуги, а также за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на основании энергосервисного договора (контракта), и прогнозируемую стоимость проведения таких отдельных мероприятий;

3) определяемых на основании общедоступных источников возможных исполнителей мероприятий, указанных в данном перечне мероприятий и не проводимых этой организацией.

Перечень мероприятий должен быть доведен организацией, осуществляющей поставки, продажу энергетических ресурсов, до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, путем размещения информации в подъездах многоквартирного дома и (или) других помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также иными способами по усмотрению этой организации. Примерная форма перечня таких мероприятий утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (ч.6 ст.12 ФЗ №261).

Согласно ч.7 ст.12 ФЗ №261 лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

В отопительный сезон лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил… Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме информацию о проводимых в соответствии с требованиями настоящей части действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам (ч.8 ст.12 ФЗ №261).

Приведенные выше положения ФЗ №261 возлагают ряд обязанностей как на организации, осуществляющие снабжение энергетическими ресурсами многоквартирные дома (ресурсоснабжающие организации), так и на лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома (управляющие, обслуживающие организации).

На основании указанных положений ФЗ №261 вы, собственники помещений в многоквартирных домах, вправе требовать от ответственных лиц предоставления вам всей информации, необходимой для принятия вами решения о выборе конкретных мероприятий для энергосбережения повышения энергетической эффективности дома.

Пунктом 13 Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов, утвержденной приказом Минстроя РФ от 15.02.2017 №98/пр (далее – Примерный перечень), в качестве дополнительных мероприятий (на системе отопления и горячего водоснабжения) предусмотрена установка (модернизация) ИТП с установкой теплообменника отопления и аппаратуры управления отоплением. В данную группу работ входит оборудование для автоматического регулирования расхода, температуры и давления в системе отопления, в том числе датчики температуры наружного воздуха.

Этим же пунктом предусмотрено, что финансирование данных работ осуществляется за счет платы за содержание жилого помещения, а выполняться мероприятия должны энергосервисной организацией или компанией. Нам видится, что для установки только датчика температуры наружного воздуха привлекать специализированную энергосервисную организацию не обязательно, с этим вполне справится управляющая организация (которая, кстати, тоже может являться энергосервисной организацией).

(Энергосервисная компания – это физическое или юридическое лицо, предоставляющее услуги и/или выполняющее мероприятия по повышению энергоэффективности зданий или помещений, при этом, возможно, принимающее на себя определенную долю финансового риска. Оплата за оказанные услуги основана (в целом или частично) на достижении показателей энергоэффективности и на соответствии другим согласованным критериям исполнения услуг).

Из подп. 1 п.2 примечания к Примерному перечню следует, что мероприятия, указанные в Примерном перечне не являются обязательными, а учитывая, что источник финансирования этих работ - плата за содержание жилого помещения, можно сделать вывод, что решение о проведении указанных работ должно приниматься общим собранием собственников помещений дома с дополнительным финансированием этих работ, в том числе с возможностью включения платы на их выполнение в плату за содержание жилого помещения.

Такой же вывод следует из того, что ни Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, ни Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, ни иными нормативными правовыми актами жилищного законодательства не предусмотрена безусловная обязанность управляющих, обслуживающих, ресурсоснабжающих организации выполнять данные мероприятия.

Если говорить о более глобальной модернизации системы отопления, то более уместным будет говорить о необходимости заключения энергосервисного контракта, который выполняется энергосервисной компанией.

Решение о заключении энергосервисного договора (контракта) принимается общим собранием собственников. В случае выбора управляющей организации в качестве энергосервисной компании, такой договор (контракт) заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

Отдельные положения об энергосервисном договоре (контракте) установлены п.п.38(2) – 38(5) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, главой 5 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также Приказом Приказ Минэкономразвития РФ от 11.05.2010 № 174 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора (контракта), которые могут быть включены в договор купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)».

Кроме того, информируем, что распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21.02.2014 №84-рп утвержден перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, перечня дополнительно рекомендуемых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Подводя итог, хотим отметить, что установка автоматики для регулирования системы отопления в соответствии с температурой наружного воздуха, равно как и заключение энергосервисного договора (контракта) на более «глубокую» модернизацию инженерных системы многоквартирного дома (причем, не только системы отопления), требует финансовых затрат собственников помещений в многоквартирном доме, но при должном выполнении этих работ результат порадует собственников. И речь идет не только о повышении комфорта проживания в своих квартирах, но и об экономии семейного бюджета в долгосрочной перспективе.