

# До и после санации

Если в Германии понятие «энергосанация» привычно, то в России оно пока известно мало — и прежде всего в практическом отношении. Это направление модернизации так широко затронуло сферу городского хозяйства немецких городов, что породило **НОВЫЙ ВИД БИЗНЕСА — КОНСАЛТИНГ В СФЕРЕ ЭНЕРГОРЕКОНСТРУКЦИИ**. Именно это поприще выбрала для себя берлинская компания Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuungs GmbH (IPBB).

► **Господин Хилленберг, расскажите о немецком опыте энергoreконструкции. Когда он получил свое развитие и в чем заключался?**

Более 20 лет назад, сразу после объединения Германии, стало ясно, что модернизация зданий бывшей ГДР не столько важна, сколько необходима. В связи с этим объединенная Германия выработала законы, благодаря которым собственники зданий получали субсидии для энергетической санации и ремонта зданий. На цели модернизации были направлены и поправки в налоговой сфере. В результате 80 % жилой недвижимости прошли модернизацию, и жильцы платят за отопление и горячую воду примерно на 50 % меньше того, что приходится платить тем, кто живет в зданиях, которые не прошли энергетическую санацию.

► **Какие проекты в вашей практике оказались наиболее показательными?**

■ Наше бюро планировало и модернизировало больше 12 тыс. квартир. Наиболее значимый проект был реализован в восточной части Берлина, в районе Лихтенберг, на улице Шульце-Бойзен-Штрассе. Там находится самый большой панельный дом на 296 квартир, энергопотребление которого было самым высоким в Германии.

Чтобы улучшить показатели энергопотребления, были проведены теплоизоляция фасада, крыши и подвала, старые окна заменены на стеклопакеты с трой-



► **О работе в Германии, попытках реализовать проекты в России, а также планах в отношении Украины и Казахстана рассказывает директор IPBB Ральф Хилленберг**

ным остеклением. Была демонтирована старая система отопления и установлена новая, проведена вентиляция, оснащенная системой рекуперации, проведен монтаж блочной ТЭЦ.

Конечно, стоимость таких мероприятий оказалась высокой: на каждую квартиру (средняя площадь квартир в этом доме 60 м<sup>2</sup>) пришлось затратить примерно 26 тыс. евро. Но 50 % расходов покрыли субсидии. Экономия стоимости энергии составила тоже примерно 50 %. При всех объемах проведенной модернизации сейчас жильцам приходится платить

всего на 60 евро в месяц больше. Но если учесть, что у нас в Германии, по прогнозам, стоимость энергии будет ежегодно повышаться примерно на 9 %, то все поняли перспективность подобных мер.

► **Хотелось бы уточнить, в чем выгода, если собственники стали платить больше, чем раньше?**

■ Без проведения санации через 15–20 лет из-за постоянно растущих цен на энергию цена за квартиру повысилась бы на 60 евро. Если бы санация происходила без субсидий, то жители платили бы на 130 евро в месяц больше. А кроме того, после санации собственники получают, можно сказать, новую квартиру. Потому что такое жилье не только энергетически санкционировано, но и модернизировано. Кроме энергосистем собственник и арендатор получают новые, выполненные плиткой ванные и туалеты, новую сантехнику, новые двери и пр.

► **Изучали ли вы ситуацию в России? Какие выводы сделали для себя?**

■ В 2005 г. в нашем бюро проходили стажировку четыре архитектора из Санкт-Петербурга. Им было интересно познакомиться с опытом модернизации панельных домов в отношении проведения энергoreконструкции, понять, каким может быть экономический эффект. Я предложил им попытаться реализовать нечто подобное в Санкт-Петербурге. Так

мы и поступили. Разработали проект, с большим интересом и энтузиазмом разработали над ним. В результате наших расчетов получилось, что каждый собственник энергетически реконструируемой квартиры должен был бы заплатить примерно 10 000 евро, однако со временем смог бы экономить до 50 % расходов на электроэнергию и тепло. Правда, экономия энергии рассчитывалась из цен на тот момент и получалась незначительной — всего 5 евро в месяц.

Мы представили свои предложения на собрании собственников в одном из домов Санкт-Петербурга. Сама повестка собрания вызвала необычайный ажиотаж. Обычно на собрания жильцов дома приходят два десятка из 214 собственников. А встретиться с нами пришли 170 жителей! Собрание стало настоящей катастрофой. Обстановка была такой, что я не мог сделать презентацию. Собственники были в шоке от того, что им предлагалось вложить в проект такие суммы. Они громко спрашивали: как это оплатить?

На этот вопрос у меня не было ответа. Но то, что энергия в России

выводы, требовалась модернизация. Я искренне хотел помочь. Но не смог. У меня сложилось мнение, что бюрократы не всегда ясно видят проблемы потребителей, то есть обычных людей. Или не хотят их видеть. Та самая чиновница ответила, что у нее нет проблем.

► **To есть без участия государства на федеральном уровне проблема решена быть не может?**

■ Да, наш опыт показывает, что энергетическая санация подразумевает государственное субсидирование. Частные собственники действуют более активно, если им нужно проводить мероприятия по модернизации оборудования, инженерных систем на объектах, которыми они владеют. Но есть одно но: они действуют, руководствуясь соображениями собственной выгоды. При этом проблемы охраны окружающей среды интересуют их гораздо меньше. Между тем, известно, что экономия 1 м<sup>3</sup> газа влечет за собой сокращение выброса углекислоты до 0,255 т. Если экономится 1500 м<sup>3</sup> газа, то ежегодно можно снизить количество выбросов до 8,3 т.

## Энергетическая санация подразумевает государственное субсидирование

будет дороже из года в год, никто не брал в расчет. Это был хороший проект, и мне очень жаль, что он до сегодняшнего дня не реализован.

► **Возможно, но это объясняется тем, что никаких субсидий эти люди не получили бы. А с чиновниками вы обсуждали подобные идеи?**

■ В 2007 г. на конференции в Калининграде я встретился с представителем мэрии города. В разговоре с чиновницей высказал мнение, что, городу нужны мероприятия по энергoreконструкции: расходы на обеспечение теплом, электричеством чрезмерно велики, энергетические мощности изношены. Чтобы более экономно расходо-

вать ресурсы, требовалась модернизация. Я искренне хотел помочь. Но не смог. У меня сложилось мнение, что бюрократы не всегда ясно видят проблемы потребителей, то есть обычных людей. Или не хотят их видеть. Та самая чиновница ответила, что у нее нет проблем.

■ Нет, модернизация всегда дешевле, то есть модернизировать старый дом выгоднее, чем строить новый.

► **Сроки проведения работ — какими они обычно бывают?**

Это зависит от объема работ, размера объекта. Могу привести два примера. Один из берлинских пятиэтажных домов на 650 квартир. Капитальный ремонт и полная санация здания обошлись в 26,5 млн евро и длились почти два года — с февраля 2008 г. по ноябрь 2010 г. Или: дом в Берлине на 296 квартир, модернизация которого обошлась в 7,98 млн евро и длилась с марта 2005 по декабрь 2006 г.

► **Насколько ваши технологии могли бы именно сейчас, когда в России все острее ощущают рост стоимости энергоносителей, быть полезными ей?**

■ Конечно, опыт Германии был бы полезен России именно с точки зрения технологий. Я не думаю, что немецкие строительные фирмы могли бы работать на российских стройках, хотя бы потому, что наши рабочие получают намного больше. Та же ситуация с архитекторами и инженерами. Но наши ноу-хау в секторе энергоеconomии и наш опыт могли бы пригодиться России. Вот еще один пример Санкт-Петербурга. Шесть лет назад в Петербурге стоимость отопления и горячей воды за квартиру (50 м<sup>2</sup>) обходилась в 8 евро в месяц, а сегодня уже 20 евро в месяц. По опыту нашего текущего проекта, такая же ситуация сейчас на Украине. Мы знаем, что год назад повышение цен на энергию было 40 %, в этом году — еще на 50 %.

Как эксперт по энергосанации, я выступаю с докладами на Украине, запланированы рабочие встречи в Казахстане. По состоянию объектов и потребности в энергoreконструкции Россия, Украина и Казахстан близки друг другу. ■

Интервью подготовила  
Наталья Крол