

**Support to emerging multi-level governance in Belarus:  
Capacity building for sustainable housing**  
«Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора –  
содействие повышению эффективности управления на  
различных уровнях в Республике Беларусь»



## Анализ существующих институционально- правовых рамочных условий в жилищно- коммунальном хозяйстве Республики Беларусь

Подготовлен в рамках рабочего пакета 3: Совершенствование правовых рамочных условий в жилищном секторе  
Надеждой Черниковой, ТС «Очаг»  
Татьяной Костюковой, МОО «Экопроект»  
Ольгой Лашкевич, МОО «Экопроект»

Минск, январь 2013



The project is part-financed by the European Union. The project has been realized in the framework of the EC programme "Non-State Actors and Local Authorities in Development (NSA&LA)"  
Проект частично финансируется Европейским Союзом. Проект реализуется в рамках программы Европейской Комиссии «Объединения граждан и органы местного самоуправления: партнерство на благо развития»

## **Содержание**

	<b>Введение</b>	<b>3</b>
1.	<b>Обзор основных проблем</b>	<b>4</b>
2.	<b>Государственное субсидирование ЖКХ. Переход на бездотационное жилищно-коммунальное обслуживание</b>	<b>7</b>
3.	<b>Создание советов председателей и управляющих ТС, ЖСК, КИЗов</b>	<b>9</b>
4.	<b>Управление отходами в многоквартирных домах: проблема мусоропроводов</b>	<b>10</b>
5.	<b>Энергосбережение в жилищно-коммунальном секторе</b>	<b>12</b>
	<b>Заключение</b>	<b>18</b>
	<b>Список литературы</b>	<b>19</b>

## Введение

В странах с переходной экономикой массовая приватизация в 1990-х годах была проведена в кратчайшие сроки и привела к тому, что коэффициент проживания владельцев в собственном жилье составляет до 90%. В результате не было создано адекватной нормативно-правовой базы для управления и обслуживания многоквартирных домов. Новые домовладельцы не имеют ни опыта, ни ресурсов для выполнения обязательств и обязанностей в области управления и обслуживания зданий и их инфраструктуры. Как следствие состояние жилищного фонда ухудшается в результате недостаточного финансирования, плохого управления и отсутствия эксплуатационного обслуживания. Энергия в жилых зданиях используется неэффективно. Для соответствия новым техническим стандартам, в том числе по энергоэффективности, должны быть созданы / улучшены и применяться на практике правовые, финансовые и институциональные основы управления жилищным фондом. Жилищно-коммунальное хозяйство – сектор бизнеса, где конечный потребитель – население, поэтому привлечение населения к решению различных вопросов на разных уровнях, играет важное значение.

Согласно руководящему документу от 05.02.2013 г. Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию Европейской Экономической комиссии Организации Объединенных Наций среди проблем, связанных с устойчивым и энергоэффективным управлением жилищным фондом, выделяются следующие:

- создание институциональной, правовой и финансовой основы;
- доступ и стимулы для финансирования интеграции экономии энергии в жилищном секторе;
- управление жилищным фондом энергоэффективным образом;
- реконструкция существующего жилищного фонда оптимальным с точки зрения энергоэффективным образом;
- доступное и энергоэффективное жилье.

В настоящее время, в Республике Беларусь введены и действуют многочисленные нормативные акты, регулирующие сферу проектирования и эксплуатации в жилищном комплексе. 2 марта 2013 года вступил в силу новый «Жилищный кодекс», подписанный Президентом 28 августа 2012 года. Однако, многие проблемы жилищного сектора остаются нерешенными и требуют рассмотрения и принятия необходимых мер.

Данный анализ подготовлен в рамках проекта *«Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора – содействие повышению эффективности управления на различных уровнях в Республике Беларусь»*.

Цель данного анализа – понять ограничения, существующие в жилищном законодательстве, собрать и проанализировать необходимую информацию о правовых и институциональных барьерах, препятствующих внедрению подходов по реализации энергоэффективных мероприятий и эффективному управлению в жилищном секторе. Подготовленный документ содействует накоплению опыта и росту профессионализма представителей общественности в вопросах жилищного хозяйства, а также является примером участия населения в решении вопросов в жилищно-коммунальном секторе.

Партнерами проекта подготовлен список требующих внимания проблем в жилищном секторе. Результаты анализа будут в дальнейшем использоваться в подготовке рекомендаций по улучшению правовых и институциональных препятствий и в разработке местных стратегий устойчивого развития с акцентом на энергоэффективность и управление в жилищном секторе.

## 1. Обзор основных проблем

Большинство проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства начинаются с неправильного территориального планирования и на стадии проектирования жилья, кварталов, городов и т.д. Наиболее важные аспекты комплексного планирования населенных пунктов включают в себя: *компактность*, в том числе наличие коротких путей к достопримечательностям или на работу; *короткое расстояние до общественного транспорта*; *социальное равновесие* для достижения устойчивого качества жизни; *сведение к минимуму потерь тепла* посредством введения компактных типов зданий; *максимальное использование естественного освещения*; *максимальное использование солнечной энергии для пассивного отопления*, *обеспечение возможности использования централизованного теплоснабжения*; *минимизация ущерба*, наносимого окружающей среде; *управление отходами и дождевой водой* и т.д.

Партнерами проекта выделены следующие темы для совершенствования правовых рамочных условий в жилищно-коммунальном хозяйстве Республики Беларусь:

### **1. Государственное субсидирование жилищно-коммунального хозяйства. Переход на бездотационного жилищно-коммунальное хозяйство.**

Практика перекрестного субсидирования всех категорий населения, включая граждан, имеющих высокий уровень дохода – ошибочна, и ее нужно прекратить. Во-первых, потому, что это обременительно для налогоплательщиков; во-вторых, потому, что это не мотивирует граждан экономить; в-третьих, нарушает принципы социальной справедливости. Таким образом, сложившаяся система перекрестного субсидирования не позволяет покрывать реальные расходы сектора, снижает стимулы для сохранения имущества и внедрения методов экономии.

### **2. Энергосбережение в жилищно-коммунальном секторе.**

Результаты опроса респондентов в субрегионах ЕЭК ООН показали, что «неэффективное использование энергии в жилищном секторе» является самой большой проблемой жилищного сектора. Обеспечение эффективного использования энергии является одним из ключевых решений для уменьшения расходов на электроэнергию и повышение энергетической безопасности. Дополнительно, энергосбережение имеет *экологические выгоды*, такие как: предотвращение последствий изменения климата; *экономические выгоды* - снижение эксплуатационных расходов жильцов, создание и продвижение «зеленых» рабочих мест; *социальные выгоды* – содействие улучшению условий и комфортности жизни посредством повышения уровня внутренней термо-, влаго- и шумоизоляции, а также состояния здоровья населения.

### **3. Создание советов председателей и управляющих ТС, ЖСК, КИЗов**

В Беларуси, в сфере жилищно-коммунального хозяйства слабо развита деятельность ассоциаций, союзов и советов на всех уровнях и население имеет небольшое представление, зачем они нужны и какова их роль. Несколько лет назад, при местных администрациях районов г. Минска были созданы общественные Советы председателей, управляющих ТС, ЖСПК, КИЗов. Однако начатая инициатива не получила дальнейшего развития и в настоящее время функционирует формально. Кроме того, в Беларуси в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сложилась и работает только «вертикальный вид отношений», т.е. написание жалоб снизу-вверх и реагирование сверху-вниз. Европейский опыт показывает важность развития «горизонтальных» отношений и вовлечение жителей в процесс принятия решений на различных уровнях.

### **4. Управление отходами в многоквартирных домах: проблема мусоропроводов.**

В стране ставится задача значительно увеличить количество вторичных материальных ресурсов, собираемых из отходов. Но получить вторсырье из отходов, которые выбрасываются в мусоропровод, практически невозможно, так как туда (в урну) выбрасыва-

ется весь мусор без сортировки. Мусоропроводы — не только рассадник болезнетворных бактерий и неприятного запаха в подъезде, но и преграда для организации раздельного сбора мусора. На законодательном уровне существуют преграды для закрытия мусоропровода: чтобы заварить в доме мусоропровод, нужно стопроцентное согласие жильцов, а этого добиться практически невозможно. Уход от использования мусоропровода предполагает создание контейнерной площадки, которую далеко не везде в эксплуатируемом жилье можно разместить с соблюдением санитарных норм. Однако, существующий опыт г. Минска и г. Гомеля, который показывает возможность реализации и преимущества закрытия мусоропроводов. Например, в г. Гомель, где мусоропроводы начали закрываться еще 15 лет назад, по извлечению вторичных материальных ресурсов занимает второе место в стране.

#### **5. Урегулирование сроков расчетов за потребление энергоресурсов между поставщиками и потребителями.**

Одна из сложнейших проблем для экономики обслуживающих предприятий в Республике — *наличие кассового разрыва при оплате за жилищно-коммунальные услуги*. Согласно Жилищному Кодексу, население платит за услуги, полученные в предыдущем месяце, а организация должна оплачивать энергоресурсы энергоснабжающей организации в текущем месяце. Необходимо законодательно изменить сроки оплаты населением. Например, целесообразно платить за отопление по средневзвешенному расчету. Преимущества от такого подхода получают как предприятия, так и население: *предприятие* имеет средства, накопленные в летний период, за счет предоплаты и с началом отопительного сезона своевременно рассчитывается за энергоресурсы, избавившись от дополнительных расходов по привлечению средств; *население* — имеет равномерную оплату за весь год, без необходимости больших затрат в зимние месяцы.

#### **6. Устав для товариществ собственников, требующий изменений.**

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998г. (№569) утверждён типовой устав товарищества собственников, которым пользуются большинство товариществ. Как показывает практика, управление совместным домовладением в соответствии с типовым уставом вызывает проблемы и приводит к нарушениям законодательства. Например, выделены следующие несоответствия: статья 4 типового устава «Управление и контроль» предусматривает 2-х ступенчатую систему управления, однако на практике и в соответствии со статьей 26 Закона «О совместном домовладении» утверждена и работает 3-х ступенчатая система управления; нет четкого разграничения полномочий общего собрания и правления; в соответствии с п.4.8.8 «решение вопросов отчуждения общих элементов и получения кредитов» требует единогласия, что на практике реализовать невозможно; несоответствие Закона «Об обращениях граждан» и п. 4.8.6 «рассмотрение жалоб на деятельность правления (председателя» товарищества собственников».

#### **7. Благоустройство придворовых территорий.**

Еще одним приоритетом в сфере ЖКХ является благоустройство дворовых территорий, детских площадок, мест для стоянки автомобилей. Действующие ТНПА не соответствуют реалиям сегодняшнего дня по многим позициям, например, нормативный расчет парковочных мест значительно отстает от фактического наличия машин у населения, что привело к повсеместным проблемам по парковкам для автомашин (п. 11.6 ТКП 45-3.01-116-2008 «*Сооружения, здания и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств*»; уже в 2011 году уровень автомобилизации в г. Минске превысил прогнозный на 2015 год (не менее 350 авто на 1000 чел). В результате, машины стоят на тротуарах, на зеленых зонах вдоль домов, школ и детских садов, создавая неудобства и аварийные ситуации, приводящие к травмам и гибели людей. Отсутствует ответственность владельца транспортного средства за нарушение правил дорожного движения в части парковки. Поэтому необходимо проводить разъяснительно-воспитательную работу с автовладельцами о вредности для них и членов их семьи неправильно припаркованных автомобилей. Необходимо внести изменения в действующие ТНПА при проектировании парковок в новых микрорайонах с учетом реального (прогнозного) коэффициента роста машин.

### **8. Капитальный ремонт жилых домов.**

После вступления в силу 2 марта 2013 года нового Жилищного Кодекса РФ, в документацию на капитальный ремонт жилых домов включаются работы по ремонту помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, которые находятся в общей собственности граждан. Наниматели и собственники жилья обязаны производить ремонт занимаемых ими жилых и подсобных помещений в квартире, включая санитарно-техническое оборудование, приборов учета тепловой, электрической энергии, воды и газа, газовых и электрических плит, ремонт внутриквартирной проводки. Все работы по замене перечисленного оборудования могут производиться в рамках капитального ремонта в порядке оказания платных услуг. Поэтому, в будущем необходимо будет предусмотреть различные финансовые возможности, в том числе и льготное кредитование и адресную социальную помощь жильцам, которые будут не в состоянии оплатить данные услуги, с тем, чтобы капитальный ремонт был выполнен в полном объеме. Так как в будущем финансовые затраты на обслуживание жилья будут в основном лежать на жильцах, необходимо рассмотреть внедрение обязательного страхования квартир для возмещения ущерба в случае возникновения пожаров, затоплений и т.п.

Более подробно в последующих главах будут рассмотрены вопросы перехода на бездотационное жилищно-коммунальное обслуживание, проблемы совета председателей, управления отходами в многоквартирных домах, энергосбережения в жилищно-коммунальном секторе.

## **Государственное субсидирование ЖКХ. Переход на бездотационное жилищно-коммунальное обслуживание.**

### *2.1 Правовые основы деятельности в области оплаты коммунальных услуг*

-- Закон 16.07.2008 № 405-3 "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг";

-- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 января 2006 г. №54 "Об утверждении положений о порядке формирования планово-расчетных цен на жилищно-коммунальные услуги и о порядке доведения до организаций жилищно-коммунального хозяйства соответствующих финансово-экономических показателей и контроля за их выполнением";

-- Инструкция о порядке оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, утвержденная постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 24.05.2004 № 13.

### *2.2 Существующая практика в Республике Беларусь*

Нижеприведенный анализ проводился с учетом названных нормативно-правовых документов и опирался на практический опыт в сфере ЖКХ.

В Республике Беларусь все члены семьи имеют право на субсидии в тарифах на коммунальные услуги, вне зависимости от размеров квартиры и ее рыночной стоимости, независимо от того, имеются ли дополнительно в собственности, например дачи и автомобили. Таким образом, белорусское законодательство поощряет ситуацию, при которой, люди с высоким имущественным положением, в расчете на квадратный метр жилья имеют те же компенсации на коммунальные платежи, что и остальные граждане. Парадокс заключается в том, что чем большей жилой площадью владеет человек, тем больше помощи он получает от государства.

В Беларуси покупка недвижимости является одним из самых выгодных вложений капитала: по данным министерства статистики и анализа Республики Беларусь, на 2012г. из 240,3 млн. кв.м. жилищного фонда 193,1 млн. кв.м принадлежит физическим лицам. Перевод сбережений в недвижимость не вовлекает денежной массы в оборот, так как эти деньги не вложены в банки, или в акции и т.п. 70% расходов на жилищно-коммунальные услуги для населения субсидирует государство. Нынешние размеры субсидий в ЖКХ тяжким бременем ложатся на всю белорусскую экономику. Власти всё чаще говорят о недостаточном уровне возмещения населением затрат на услуги ЖКХ (по заявлению замминистра жилищно-коммунального хозяйства Геннадия Трубило, это лишь 21% от тех затрат, которые несет ЖКХ) и необходимости роста тарифов на эти услуги.

Само по себе повышение тарифов ничего не даёт. Тарифы на самом деле не отображают реального уровня затрат: в рублях граждане стали платить больше, но в процентах от затрат — меньше. Тарифы лишь показывают возможность населения платить за коммунальные услуги. И причина низких тарифов в том, что наше население сегодня не в состоянии оплачивать реальную стоимость коммунальных услуг. Однако даже если люди с высоким имущественным положением у нас будут оплачивать 100% коммунальных услуг, проблемы низкого возмещения затрат по этой статье полностью не решатся. Но, по крайней мере, в этом вопросе появится какая-то логика. Сейчас нет даже логики, и государство до сих пор продолжает дотировать граждан с высокими доходами и имущественным положением.

Поскольку у нас ответственность за сохранность имущества совместного домовладения всегда лежит на государственной организации, создаются определенные условия для поощрения вандализма со стороны собственников квартир. Можно мусорить, портить общее имущество и за это все заплатит третье лицо — ЖЭС, бюджет города, но не собственник квартиры, для которого несколько сотен рублей на 1м<sup>2</sup> платы за техобслуживание — это планка, выше которой он не заплатит, чтобы ни случилось. И у добропорядочных жильцов нет стимула, увидев акт вандализма, бить тревогу и вызывать милицию. В Германии, например, любая порча общего имущества, влечет за собой увеличение расходов всех членов совместного домовладения, поэтому они активно препятствуют любым попыткам вандализма.

Всем странам постсоветского пространства при переходе от социалистической плановой экономики к капиталистической рыночной пришлось пройти приватизацию, в том числе и в жилищной сфере. В разных странах были применены разные правила приватизации (чековая приватизация, платная приватизация, с условиями организации объединений в многоквартирных домах, с одновременной приватизацией земельного участка, бесплатная приватизация и т. д.). В Беларуси после приватизации жилья гражданам забыли выдать инструкцию – кто такой собственник, что такое собственность в виде недвижимого имущества и каковы обязанности собственника, которые он приобрел вместе с последней.

### *2.3 Основные выводы*

Таким образом, обозначив ряд проблем в сфере управления жильём и предоставления коммунальных услуг, приходим к следующим выводам. Практика перекрестного субсидирования всех категорий населения, включая граждан, имеющих высокий уровень дохода, – ошибочна, и ее нужно прекратить: во-первых, потому что это обременительно для налогоплательщиков; во-вторых, потому что это не мотивирует граждан экономить; в-третьих, нарушает принципы социальной справедливости.

Ослабить проблему способен переход на адресное субсидирование жилищно-коммунальных расходов для малоимущих граждан, пенсионеров, социально незащищенных слоев населения во избежание ситуации, когда счет за квартиру превышает доход человека и становится для него неподъемным. Регулятором рынка услуг должны быть не квадратные метры, а имущественное положение жильцов.

Повышение тарифов способно привить привычку к экономии, но должно быть сопряжено с созданием условий для платежеспособности населения. К тому же, необходимо принимать во внимание примеры бесхозяйственности в самой сфере ЖКХ и принимать меры по снижению затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг.

К сожалению, в наших условиях, метод экономического принуждения более эффективен, чем моральные стимулы: когда гражданин платит из своего кармана не только за строительство дома, квартиры, но и за его эксплуатацию – в таком домовладении больше и порядка и экономии. Но это не значит, что социальной рекламе не нужно уделять должного внимания. Как раз наоборот, творческий подход в создании образа ответственного хозяина, информативная и образовательная работа с общественностью способны принести плоды.

### **3. Создание советов председателей и управляющих ТС, ЖСК, КИЗов.**

#### *3.1 Правовые основы деятельности в сфере управления совместным домовладением*

-- Жилищный кодекс Республики Беларусь (утв. Советом Республики 22 июня 2012 года);

-- Указ Президента Республики Беларусь №538 от 14 октября 2010 г. «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков».

#### *3.2. Существующий опыт в Республике Беларусь*

Несколько лет назад при местных администрациях районов г. Минска были созданы общественные Советы председателей, управляющих ТС, ЖСПК, КИЗов. Позже, на базе последних, был организован городской Совет при Минском горисполкоме. Аналогичные Советы возникли в Витебске, Мозыре, Бобруйске и в других городах.

Общественные советы начали координировать деятельность ТС, ЖСПК, управляющих компаний. В дальнейшем они могли перерасти в ассоциацию, что и произошло в некоторых областях Беларуси. Однако, это благое начинание, если не «умерло», то продолжает просто существовать, не принося ни пользы, ни вреда. Никакого движения вперед с тех пор более не произошло. В Беларуси слабо развита деятельность ассоциаций, союзов и советов на всех уровнях, и население имеет небольшое представление, зачем они нужны и какова их роль. А ведь задуманное мероприятие могло послужить на благо развития ТС, ЖСПК, КИЗов, других управляющих компаний и гражданского общества Беларуси в целом.

В Беларуси работает только «вертикаль», т.е. написание жалоб снизу-вверх и реагирование сверху-вниз. Это в какой-то степени удобная, не затратная для граждан модель и можно предположить, что население не против нее. Но ее использование имеет свои пределы. С одной стороны, гражданам в обязательном порядке гарантируется рассмотрение их обращений. С другой, это громоздкая процедура, особенно в сфере управления жильем. Администрации районов перегружены, ведь рассмотрение жалоб не является функцией Министерства. При этом огромное количество чиновников отвлекается от гораздо более важных дел, а эффективность такой работы существенно ниже.

#### *3.3 Существующий опыт в Германии*

Качественно другой опыт функционирования различных некоммерческих ассоциаций, союзов, советов существует во всем мире, в частности в Германии. Там действуют тысячи организаций на разных уровнях – города, района, страны: советы квартала, ассоциации квартиросъемщиков и др. Они действуют за счет членских взносов и добровольных пожертвований, издают огромное количество распространяющейся бесплатно специальной литературы: всевозможных журналов, брошюр, информационных листов. Опыт Германии показывает насколько важно привлекать и инициировать работу на местном уровне: формируется гражданская ответственность, сотрудничество и эффективность достижения консенсуса.

#### *3.4 Сравнение существующих систем в Республике Беларусь и Германии*

Необходимо перенимать опыт горизонтальных связей, когда большое число проблем решается на местном уровне, не прибегая к помощи администраций районов или города. Если кто-либо нуждается в информации, он может вступить в ассоциацию, союз, совет и, заплатив определенную плату в виде вступительных, членских либо небольших ежегодных взносов, регулярно получать консультацию от юристов и специалистов всех уровней у существующих организаций. Как правило, это жилищно-коммунальная услуга, которая в некоторых крупных компаниях бесплатна, а в некоторых платна, что объясняется конкуренцией, стремлением привлечь клиентов. Но в любом случае, это не ложится на бюджет. Администрации, которые занимаются гораздо более серьезными вещами, освобождены от второстепенных вопросов и вмешиваются только в крайних случаях, например, если есть криминал или угроза безопасности.

#### **4. Управление отходами в многоквартирных домах**

##### *4.1 Правовые основы деятельности в сфере управления отходами в многоквартирных домах*

- Закон Республики Беларусь от 20.07.2007 N 271-З "Об обращении с отходами" (в ред. от 12.12.2012г.);

- Закон РБ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 7 января 2012 г. N 340-З;

-- Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 08.02.2013 № 97).

##### *4.2 Существующая практика управления отходами в многоквартирных домах*

В Беларуси из-за нехватки газа, нефти и других энергетических полезных ископаемых последнее время велась работа по использованию экологически чистой энергии солнца, ветра, воды, пара и др. Результаты анализа проведенной работы были рассмотрены на заседании Мингорисполкома 03 августа 2012 года. Однако отдел энергетики при поддержке Совета министров Республики Беларусь заявил одним из приоритетных направлений деятельности совершенствование и расширение системы раздельного сбора коммунального мусора с последующим использованием и переработкой с целью извлечения вторичных ресурсов. Эта же цель зафиксирована в Программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 08.02.2013 № 97).

В этой связи, необходимо выделить следующие проблемы. По словам исполняющего обязанности начальника отдела энергетики Мингорисполкома Анатолия Лавничука, «лишь 18-20% минчан разделяют бытовые отходы, тогда как в некоторых европейских странах процент жителей, следующих этому принципу, значительно выше: в Германии – почти 100%, в Польше – около 70%». Причины такой ситуации в Беларуси различны: от недоработок в информационно-пропагандистской работе с населением до недостатка контейнеров для раздельной утилизации бытовых отходов. Площадка для контейнеров должна хорошо содержаться, желательно, быть эстетичной внешне - это требует средств, что также усложняет решение проблемы.

В то же время в стране ставится задача значительно увеличить количество вторичных материальных ресурсов, собираемых из отходов. Но получить вторсырье из отходов, которые выбрасываются в мусоропровод, практически невозможно: в общую домашнюю урну выбрасывают как стекло, бумагу, органические отходы, так и различные жидкости, вредные батарейки, пластик и ртутьсодержащие лампы.

Зная о том, что мусоропроводы — не только рассадник болезнетворных бактерий и неприятного запаха в подъезде, но и преграда для организации раздельного сбора мусора, законодатели не упраздняют нормативные преграды, ведь для того, чтобы заварить в доме мусоропровод, нужно стопроцентное согласие жильцов, а этого добиться практически невозможно.

Уход от использования мусоропровода предполагает создание контейнерной площадки, которую далеко не везде в эксплуатируемом жилье можно разместить с соблюдением санитарных норм.

Проектанты, а вслед за ними подрядные строительные организации продолжают возводить в многоэтажных новостройках мусоропроводы согласно существующим санитарным нормам.

Признаем, что мусоропровод – это удобно, особенно в высотных домах. Однако, использование этого приятного достижения технического прогресса двадцатого века требует достаточно частой прочистки, дезинфекции, соблюдения герметичности, что в белорусских условиях не соблюдается.

##### *4.3. Преимущества закрытия мусоропроводов и опыт реализации инициатив по закрытию мусоропроводов*

Жизнь без мусоропровода решает вопрос сразу в нескольких аспектах. Первый — экономический: строительство дома без мусоропровода обходится дешевле. Второй — гигиенический: отсутствие мусоропровода ликвидирует очаг клопов, крыс, мух, различ-

ных микробов, а также неприятного запаха в подъезде. Третий момент – возможность организации отдельного сбора мусора с целью получения вторичных материальных ресурсов.

Говоря о мировом опыте, нужно отметить, что жители европейских мегаполисов уже давно перестали думать о том, как бороться с последствиями общественных мусорных проблем. В новых высотных домах Европы нет мусоропроводов, а есть специальная контейнерная площадка с кровлей (от дождя и снега), стенами (от ветра), и воротами. Жильцы дома или домов выбрасывают мусор в установленные на площадке контейнеры, в установленное время приезжает мусоровоз, ворота открываются, контейнеры опорожняются, площадка подметается и моется.

Многие товарищества собственников, как в Минске, так и в иных городах Беларуси, также успешно решили эту проблему. Например, многие ТС, почистив мусоропроводы и повесив на них замки, организовали жильцам в помещениях мусорокамер что-то наподобие «колясочных» для хранения санок, велосипедов.

Жилтоварищества в новостройках Гомеля, все чаще ходатайствуют перед застройщиком о консервировании совершенно новых мусоропроводов перед приемкой дома в эксплуатацию. Более того, именно в Гомеле мусоропроводы начали закрываться еще 15 лет назад решением Гомельского горисполкома №323 «Об организации контейнерной системы уборки бытового мусора на жилищном фонде местных Советов города Гомеля» от 20.06.1995г.». Местные жители воспринимают такую практику абсолютно нормально. При этом сегодня, областной центр по извлечению вторичных материальных ресурсов занимает второе место в стране. Там найдены возможности по установке контейнеров на спецплощадках, поддерживается идея закрытия мусоропроводов, но пока не предполагается исключить их из проектных решений, ведь есть граждане, не согласные с закрытием мусоропроводов в их домах. Поэтому на сегодняшний день трудно утверждать, что Гомель полностью перешел на сбор мусора в контейнеры на специализированных придомовых площадках, а сами мусоропроводы не используются больше в этом областном центре. Но в ближайшее время это может произойти.

Недавно с идеей отказаться от мусоропроводов выступили и столичные власти. Решений по этому вопросу пока не принято.

## **5. Энергосбережение в жилищно-коммунальном секторе**

### *5.1 Существующее положение в области энергоэффективности жилищного сектора*

Ежегодно в Беларуси строится 6-7 миллионов квадратных метров нового жилья, при этом около 150 миллионов квадратных метров построенного жилья требует тепловой модернизации. Привести коммунальное хозяйство в разряд энергоэффективных - непростая задача, для ее решения необходима совокупность экономических, научно-технических, инженерных и организационных мер. В Республике Беларусь потребление домашними хозяйствами энергии от общего объема производимой энергии достигает 20% и свыше 40% тепла. Увеличение конечного энергопотребления жилищно-коммунальным сектором связано с ростом объемов жилищного строительства; при этом разворачивается реализация работ по тепловой модернизации существующего жилого фонда и нового энергоэффективного строительства.

Руководство страны поставило задачу перейти на европейские стандарты в строительстве, в том числе и по энергоэффективности.

В долгосрочной перспективе стоимость энергоносителей будет расти, будут расти и финансовые риски тех, кто сегодня содержит энергозатратный жилой фонд, то есть, собственников жилья и государства. На сегодняшний день государство принимает на себя основные риски, потому что из госбюджета оплачивает 2/3 стоимости коммунальных услуг (см. главу 2. Государственное субсидирование жилищно-коммунального хозяйства. Переход на бездотационное жилищно-коммунальное хозяйство). Но в перспективе ожидается, что население будет оплачивать 100% стоимости коммунальных услуг.

Повышению энергоэффективности жилищного сектора Беларуси препятствуют многочисленные барьеры: технологические, правовые, экономические, институциональные, которые будут кратко описаны ниже.

### *5.2 Правовые основы деятельности в области энергосбережения в жилищном секторе*

К настоящему времени в Республике Беларусь действуют законодательные документы, которые регулируют и стимулируют реализацию мероприятий по внедрению энергосбережения в жилищном секторе. основополагающие документы приведены ниже:

- Закон Республики Беларусь «Об энергосбережении» от 15 июля 1998г. №190-3;
- Директива №3 от 14 июня 2007г. «Экономия и бережливость – главные факторы экономической безопасности»;
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2008г. №229 о порядке разработки, финансирования и утверждения республиканских, отраслевых и региональных программ энергосбережения;
- Концепция развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011-2020 годы, утвержденная Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.10.2010г. №1589;
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь №706 от 1 июня 2009г. «Об утверждении Комплексной программы по проектированию, строительству и реконструкции энергоэффективных домов в Республике Беларусь на 2009-2010 годы и на перспективу до 2020 года»;
- Программа развития системы технического нормирования, стандартизации и подтверждения в области энергосбережения на 2011-2015 годы, утвержденная Постановлением Совета Министров;
- Постановление Совета Министров № 964 от 29.07.2006г. «Об энергетическом обследовании организаций» и «Положением о проведении энергетического обследования организаций».

Например, Программа развития технического нормирования, стандартизации и подтверждения соответствия в области энергосбережения на 2011-2015гг. предусматривает гармонизацию с европейскими и международными нормами. Предусматривается разработка новых и переработка стандартов в области строительства, направленных на повышение энергоэффективности зданий (строительные конструкции и материалы, системы отопления зданий и помещений, энергетические характеристики зданий), создаются стандарты, направленные на развитие энергоменеджмента и энергоаудита организаций. Кроме того, введен теплоэнергетический паспорт здания, который входит в состав проектной и приемно-сдаточной документации; установлена классификация зданий по энергетической эффективности. Беларусь приступила к строительству энергоэффективных зданий по всей территории. Предполагается возведение абсолютно всего жилья по стране до 2020г. в энергоэффективном режиме.

На проектирование жилья действуют строительные нормы Беларуси (СНБ), ТКП технический кодекс установившейся практики, Еврокоды, и технический регламент Таможенного Союза. ТНПА (технические нормативно-правовые акты) нормируют минимальные требования при проектировании, зачастую это документы достаточно консервативны (не соответствуют современным потребностям); по многим позициям документов, изданных указов и решений местных властей возникают противоречия.

Таким образом, к настоящему времени предприняты меры по внедрению мероприятий по энергоэффективности в жилищно-коммунальном секторе, однако необходимо отметить, что предпринятых шагов недостаточно для трансформации коммунального хозяйства в разряд энергоэффективного. Необходимо в дальнейшем целенаправленно и непрерывно работать в данном направлении и координировать усилия различных ведомств, заинтересованных сторон и различных административных уровней.

### *5.3 Повышение энергоэффективности жилых зданий*

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь №706 от 1 июня 2009г. «Об утверждении Комплексной программы по проектированию, строительству и реконструкции энергоэффективных домов в Республике Беларусь на 2009-2010 годы и на перспективу до 2020 года» (далее Комплексная Программа) дан старт строительству энергоэффективного жилья в Республике Беларусь. С её принятием существенно изменяются характеристики строящегося жилья в Республике Беларусь. Основное решение данной программы – ужесточение стандартов энергоэффективности зданий. С введением Постановления в 2 раза повысится энергоэффективность зданий и принятие такого документа – значительный шаг в направлении энергосбережения в Республике Беларусь.

В Республике Беларусь установлены требования к обеспечению энергоэффективности вновь строящихся и реконструируемых зданий, включая значения их энергетических характеристик: нормативное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций не менее: наружные стены из всех видов строительных материалов - 3,2 кв.м °С/Вт; совмещенные покрытия, чердачные перекрытия - 6 кв.м °С/Вт; окна, балконные двери 1 кв.м °С/Вт. При проектировании наружных ограждающих конструкций вновь строящихся зданий должен быть обеспечен годовой удельный расход тепловой энергии на отопление, вентиляцию зданий многоэтажных, средней этажности не более 60 кВтч/кв.м год при естественной вентиляции и не более 40 кВтч/кв.м год при механической с рекуперацией тепла вентиляционных выбросов (ТКП 45-2.04-43 «Строительная теплотехника». Строительные нормы проектирования»). Согласно Комплексной программы в перспективе до 2020 года планируется достичь удельного показателя энергопотребления 30-40 кВт\*ч/м<sup>2</sup> в год (для европейских стран этот показатель ещё ниже – порядка 10 кВт\*ч/м<sup>2</sup>).

Согласно доклада представителей ГУ «Институт жилища – НИПТИС им Атаева С.С.», представленного на 5-ой Международной конференции «Энергоэффективное строительство в Республике Беларусь: современные технологии энергосбережения», в настоящее время известны следующие технические решения, которые обеспечивают снижение потребления тепловой энергии при эксплуатации зданий:

- снижение потерь теплоты через ограждающие конструкции здания путем использования архитектурных решений;

- снижение потерь теплоты через непрозрачные ограждающие конструкции здания;
- снижение потерь теплоты через оконные конструкции;
- снижение потерь теплоты с воздухообменом путем перехода к системам управляемой приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением и рекуперацией тепла вентиляционных выбросов;
- снижение затрат тепловой энергии на горячее водоснабжение путем использования системы утилизации тепла сточных вод;
- снижение затрат тепловой энергии путем использования гелиоводонагревателей;
- снижение затрат тепловой энергии путем использования тепловых насосов;
- снижение потерь теплоты при доставке потребителю путем использования индивидуальных источников теплоты в каждом здании.

Наболее перспективный путь к снижению затрат тепловой энергии на отопление – уменьшение потерь теплоты с воздухообменом зданий. С июля 2010 года обязательным элементом любого многоэтажного здания в Республике Беларусь становится *система рекуперации тепла* - проектирование системы вентиляции с искусственным побуждением, оборудованную теплоутилизационными установками (рекуператорами). Это связано прежде всего с тем, что теплотери на подогрев приточного воздуха для многоэтажных зданий составляют около 60 %, а в малоэтажных – около 40 %. Применение теплоутилизационных установок в системе вентиляции при их оснащении автоматизированными средствами контроля и регулирования температуры воздуха позволяет снизить удельное потребление тепловой энергии примерно на 25 % в одноэтажных и на 40–50 % в многоэтажных зданиях.

Согласно исследованиям, проведенным специалистами ГУ «Институт жилища – НИПТИС им Атаева С.С.» в базовом варианте энергоэффективного здания со сроком окупаемости менее 10 лет, предлагается использовать следующие мероприятия:

- утилизация тепла сточных вод;
- утепление оболочки здания до  $5 \text{ м}^2 \cdot ^\circ\text{C}/\text{Вт}$ ;
- утилизация тепла вентиляционных выбросов;
- применение солнечных коллекторов для нагрева воды.

В Республике Беларусь уже имеется опыт строительства энергоэффективных домов: (1) в г. Минск по ул. Притыцкого, 107 (НИПТИС им. Атаева С. С. под руководством Минстройархитектуры совместно с ОАО «МАПИД»); показатель энергопотребления  $37 \text{ кВт} \cdot \text{ч}/\text{м}^2$  в год) и (2) в г Гродно (ул. Дзержинского. Институт «Гроднограждан-проект» выступил по объекту заказчиком, проектировщиком и генподрядчиком; показатель энергопотребления  $35 \text{ кВт} \cdot \text{ч}/\text{м}^2$  в год).

Помимо строительства нового энергоэффективного жилья, важнейшим направлением энергосбережения в жилищно-коммунальном секторе является тепловая модернизация жилых домов. Ежегодно в республике выполняются мероприятия по тепловой модернизации жилых домов общей площадью 450 тыс. кв. м. Кроме этого, энергоэффективные мероприятия, включая тепловую модернизацию, осуществляются при проведении капитального ремонта жилищного фонда общей площадью в пределах 500 тыс. кв. м. Осуществляется постепенный переход к комплексному проведению работ по тепловой модернизации и капитальному ремонту жилых домов в масштабе кварталов, микрорайонов, и создание, таким образом, зон энергоэффективной эксплуатации жилья.

Составляющей государственной политики РБ в сфере энергосбережения и энергоэффективности является планирование и изыскание источников финансирования мероприятий по энергосбережению. Объем инвестиций в энергосбережение ежегодно растет. Меняется структура источников финансирования. Увеличивается количество привлеченных средств и сокращение государственного финансирования. В структуре финансирования энергосбережения на 2011-2015 гг. предусматривается увеличение доли кредитов, займов и других привлеченных средств до 20%. Основные направления

инвестиций в энергосберегающие мероприятия в ЖКХ: замена тепловых сетей, преобразование котельных в Мини-ТЭЦ, тепловая модернизация жилья, перевод котельных на местные виды топлива, замена насосов, замена теплообменников, замена котлов, освещение.

Можно выделить ряд технических, финансовых проблем, которые сдерживают внедрение энергоэффективных мероприятий в жилищно-коммунальном секторе в Беларуси:

- *традиционный подход к проектированию зданий.* Архитектурное проектирование, а также дизайн энергоэффективных зданий и кондиционирования выполняются разобщенно. Достижение повышения энергоэффективности стремились, в первую очередь, посредством предписываемых норм изоляции ограждающих конструкций здания, не учитывая энергетические характеристики в целом, а также его системы вентиляции и кондиционирования. Стены большинства домов являются самой большой поверхностью энергопотерь (20-30% от общих потерь тепла) и оказывают наибольший эффект на потребление энергии. В настоящее время в Республике Беларусь стены утепляют 10 см утеплителя (*рекомендуемая минимальная внешняя изоляция стен не менее 10 см, независимо от климатических условий; около 24 см необходимо для энергосберегающих домов, 35 см – для пассивного дома в условиях климата Центральной Европы*), делают невентилируемые фасады, в результате чего в холодное время в квартирах отпотевают стены. Такое «утепление» приводит к ускоренной коррозии закладных, потере несущей способности конструкций домов, соответственно уменьшается срок безопасной эксплуатации жилья, снижается устойчивость жилищного сектора.

- *отсутствие возможностей и нехватка опыта у белорусских архитекторов и инженеров.* Проектировщики слабо представляют, как проектировать энергоэффективное жильё. Не у всех строительных организаций пока разработаны адекватные технологии строительства.

- *кратчайшие сроки перехода на европейские стандарты (в течение одного года).* В Европе переход на новые энергоэффективные стандарты предполагает от 5 до 10 лет.

- *несовершенство нормативно-правовой базы.* Необходимость разработки новых и гармонизация строительных норм.

- *отсутствие финансовых стимулов для поощрения строительства энергоэффективных зданий и механизмов финансирования энергосберегающих проектов.* Разработка и внедрение новых минимальных стандартов энергоэффективности, а также введение сертификации и маркировки зданий должно привести к созданию дополнительных финансовых стимулов. Однако при проектировании и строительстве жилых домов актуален принцип «снижения стоимости квадратного метра». Таким образом, приоритетным является обычное жильё, а не энергоэффективное, при строительстве которого требуются дополнительные затраты. Покупатели новых квартир в настоящее время, в первую очередь, учитывают первоначальные расходы, не принимая во внимание долгосрочную экономию энергии и средств во время эксплуатации здания. В настоящее время стоимость постройки энергосберегающего дома в Европе примерно на 8-10% больше средних показателей для обычного здания. Дополнительные затраты на строительство окупаются в течение 7-10 лет;

- *проблемы привлечения внебюджетных источников финансирования* (деньги населения, кредиты банков, средства предприятий и инвестиционных компаний, в том числе энергосервисных – ЭСКО). Из-за низких цен на коммунальные услуги население пока не очень заинтересовано вкладывать дополнительные деньги в энергосбережение, а многие из купивших экспериментальное жильё испытывают проблемы с получением ожидаемого эффекта. Экономия получается только тогда, когда население само активно участвует в этом процессе.

- *отсутствие производства технического оборудования для реализации энергоэффективных*

Ряд комплектующих для систем теплоснабжения и энергосбережения, а также обеспечивающих создание соответствующего температурно-влажностного режима в помещениях приобретаются сегодня за рубежом, что приводит к увеличению стоимости жилья.

#### *5.4 Установка приборов коммерческого учета тепла как мотивация жильцов экономить*

Одним из ключевых элементов ресурсосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве является установка приборов учета. Внедрение приборов учета воды, газа и электрической энергии осуществлено в большинстве квартир, а счётчики тепловой энергии пока не получили должного распространения.

Переход на отпуск и потребление тепловой энергии и теплоносителя с использованием приборов учета тепловой энергии является одним из приоритетных направлений в области энергосбережения. Узел учета тепла не дает прямой экономии тепловой энергии, однако он позволяет определить фактический расход теплоносителя. Следовательно, потребители получают возможность рассчитываться за тепло по факту получения, а не по установленным нормативам.

Применение запорно-регулирующей арматуры позволит существенно сэкономить тепловую энергию, особенно в переходные периоды года, когда температура наружного воздуха в течение дня, может резко изменяться, оказывая влияние на величину необходимого отпуска тепловой энергии. Подача постоянного количества тепла в соответствии с расчётным графиком не учитывает дополнительные теплопоступления, состояние утепленности наружных стен и не корректирует реальные изменения температуры наружного воздуха в данный момент времени. Это приводит к нарушению теплового баланса здания и как следствие – появляются недогревы и перегревы. Особенно это проявляется в переходные периоды года (весна, осень), когда на улице в течение дня разница значений между максимальной и минимальной температурой наружного воздуха составляет наибольшее значение, а на источнике поддерживается постоянная температура для обеспечения горячего водоснабжения.

Кроме перерасхода тепловой энергии при данном подходе к теплоснабжению страдают конечные потребители, которые сталкиваются с проблемой недостаточной подачи тепла в помещения. Обратный эффект происходит при подаче избыточного тепла в помещения: жильцы вынуждены открывать форточки для проветривания, чтобы уменьшить влияние перетопы. Как показывает практика, применение запорно-регулирующей арматуры позволяет экономить до 30% тепловой энергии.

Одним из основных сдерживающих факторов развития данного направления ресурсосбережения и модернизации жилищного фонда является отсутствие простых механизмов взаимодействия, позволяющих производить расчеты по установленным приборам учета.

#### *5.5 Энергетические аудиты жилых зданий*

В соответствии с Законом Республики Беларусь №190-3 от 15.07.1998г. «Об энергосбережении», устанавливается обязательность проведения энергетических обследований для предприятий, учреждений и организаций с годовым потреблением топливно-энергетических ресурсов 1,5 тыс. т у.т. и более. Работы по энергоаудиту выполняются в соответствии с Постановлением Совета Министров № 964 от 29.07.2006г. «Об энергетическом обследовании организаций» и «Положением о проведении энергетического обследования организаций», которые определяют частоту проведения энергообследований в плановом порядке не реже одного раза в пять лет.

Для жилых зданий энергетических аудит не является обязательным. Тепловизионное обследование позволило бы определить фактические теплопотери через ограждающие конструкции здания, выявить слабые места и разработать рекомендацию по внедрению мероприятий для повышения энергоэффективности зданий, произвести расчеты технико-экономических показателей предлагаемых мероприятий, отразить финансовые затраты, процент экономии топливно-энергетических ресурсов и сроки окупаемости природоохранных мероприятий.

#### *5.6 Международное сотрудничество и информирование населения о вопросах энергоэффективности в быту*

Жилищно-коммунальное хозяйство – сфера экономики, где конечным потребителем выступает население, поэтому все, что делается в этой сфере должно делаться

для человека, для сохранения здоровья населения и привлечения населения к процессу принятия решений в данной сфере.

Республика Беларусь активно сотрудничает в области энергосбережения с международными организациями, финансовыми институтами и фондами, такими как Всемирный банк, Глобальный экологический фонд (ГЭФ), Европейская экономическая комиссия ООН (ЕЭК ООН), Программа развития ООН (ПРООН).

В результате совместного проекта Республики Беларусь и Международного банка реконструкции и развития (МБРР) «Модернизация инфраструктуры в социальной сфере» (2002-2008) осуществлены мероприятия по модернизации систем освещения и теплового хозяйства, утеплению ограждающих конструкций зданий и замене окон, реконструкции котельных и оптимизации теплоснабжения объектов социальной сферы.

В Беларуси начал реализовываться проект Программы развития ООН, Глобального экологического фонда и Департамента по энергоэффективности Государственного комитета по стандартизации «Повышение энергетической эффективности жилых зданий в Республике Беларусь», предусматривающий развитие норм и стандартов, создание стимулов для энергоэффективного строительства и реабилитации жилого фонда, обучение, реализация пилотных проектов энергоэффективных жилых зданий.

Систематически проводятся международные и республиканские выставки, форумы и конференции, информационно-обучающие семинары и семинары-тренинги на областном и отраслевом уровнях, месячники и дни энергоэффективности, тематические акции, пресс-туры, пресс-конференции.

Выпускается научно-практический журнал «Энергоэффективность», издается научно-популярная, детская познавательная литература по рациональному использованию энергоресурсов, а также учебно-методическая литература и справочные пособия. Ведется широкая пропагандистская и методическая работа через различные средства масс-медиа, социальную рекламу.

Несмотря на предпринимаемые многочисленные меры, в Беларуси регистрируется низкий уровень информированности населения о политике в области энергоэффективности в жилищном строительстве и информированности населения о мероприятиях по энергоэффективности в быту. Например, Комплексная программа по проектированию, строительству и реконструкции энергоэффективных домов в Республике Беларусь на 2009-2010 годы и на перспективу до 2020 года не обсуждалась с населением.

В сотрудничестве с международными партнерами в настоящее время многие общественные организации при поддержке государственных органов реализуют проекты, направленные на повышение осведомленности в области энергоэффективности и вовлечение населения в процесс принятия решений: МОО «Экопроект-партнерство», «Центр экологических решений», МОО «Экопроект», МОО «Экодом» и др.

Большую помощь в подготовке и реализации мер по совершенствованию жилищно-коммунального сектора и внедрения энергоэффективных мероприятий оказывает Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (г.Берлин). При поддержке создана и работает Международная ассоциация недвижимости. На территории Беларуси активно работают представители и других международных организаций – «КЕМА», «SOFRECO».

Практика показывает, что необходимо в дальнейшем реализовывать мероприятия по наращиванию потенциала и реализации образовательных и просветительских проектов, создавать информационные центры по вопросам энергоэффективности и управления в жилищно-коммунальном секторе, реализовывать демонстрационные проекты. Реализация данных проектов позволит донести проблемы энергоэффективности до уровня бытового понимания.

## Заключение

Данный анализ подготовлен партнерами в рамках проекта «*Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора – содействие повышению эффективности управления на различных уровнях в Республике Беларусь*». Основная задача анализа – рассмотреть существующий опыт в жилищно-коммунальном хозяйстве, включая вопросы энергоэффективности, подготовить рекомендации по внедрению подходов по реализации энергоэффективных мероприятий в жилищном секторе и эффективному управлению в жилищном секторе.

В данном документе были рассмотрены детально следующие проблемы: переход на бездотационное жилищно-коммунальное обслуживание, проблемы совета председателей, управления отходами в многоквартирных домах, энергосбережения в жилищно-коммунальном секторе.

Система управления жилищным фондом должна действовать в рамках мощной системы возможностей и стимулов, призванных обеспечить повышение качества управления жильем и энергоэффективности. Повышение качества профессионализма управления жилищным фондом являются одним из ключевых институциональных предварительных условий и особой задачей применительно к многоквартирным жилым зданиям. Важно привлекать и инициировать работу среди населения на местном уровне: формируется гражданская ответственность, сотрудничество и эффективность достижения консенсуса. Необходимо разработать правовые нормы создания коллективных координационных органов, таких, как ассоциации жильцов.

В настоящее время в жилищном комплексе Беларуси имеются значительные резервы для экономии энергии. Жилищный комплекс в Беларуси расходует одну треть энергии, которую потребляет страна в целом. В сфере энергосбережения у нас большой потенциал, но пока мало сделано. Интерес к проблеме энергоэффективного жилищного строительства растет, но сдерживает его неэффективная государственная политика. На данный момент различные рыночные барьеры замедляют процесс повышения энергоэффективности в современных зданиях, в результате чего достигнутый уровень энергосбережения намного ниже потенциального:

- отсутствие стимулов и низкая приоритетность вопросов энергоэффективности;
- дефицит инициативы и организационные препятствия;
- отсутствие инноваций, технологическая отсталость;
- дефицит инвестиций и финансирования (субсидий, грантов, займов, инвестиционных программ и механизмов самофинансирования);
- недостаточные информированность и осведомленность и т.д.

Международный опыт показывает, что универсальных решений не бывает. В процессе реформирования сложившейся ситуации необходимо взять за основу опыт других стран. Нельзя слепо копировать их методы, но некоторые инструменты можно использовать уже сейчас. Должна быть четко продуманная, спланированная стратегия с расчетом на перспективу. Политика должна учитывать социально-экономические условия, сложившуюся институциональную структуру.

Значительную помощь в разработке политики в области эффективного управления жилищно-коммунальным хозяйством, включая повышение энергоэффективности, может оказать международный опыт. Должны аккумулироваться знания и опыт, касающиеся как положительной практики, так и неудачных экспериментов, и должен быть обеспечен обмен ими. Реализация международных проектов важна для обмена опытом в области энергоэффективности и управления жилищно-коммунальным хозяйством.

## Список литературы

1. Руководящий документ от 05.02.2013 г. Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию Европейской Экономической комиссии Организации Объединенных Наций;
2. Углубленный обзор политики и программ в сфере энергоэффективности: Республика Беларусь. Секретариат энергетической хартии, 2013г.;
3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998г. (№569) в ред. от 11.04.2011г. «Об утверждении Типового устава товарищества собственников, Типового договора о совместном домовладении»;
4. Жилищный кодекс Республики Беларусь (утв. Советом Республики 22 июня 2012 года);
5. ТКП 45-3.01-116-2008 "Сооружения, здания и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств»;
6. Закон «О совместном домовладении» от 8 января 1998 г. № 135-3 (в ред. от 28.08.2012г.);
7. Закон «Об обращениях граждан и юридических лиц» от 18 июля 2011 г. № 300-3;
8. Закон 16.07.2008 № 405-3 "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг";
9. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 января 2006 г. №54 "Об утверждении положений о порядке формирования планово-расчетных цен на жилищно-коммунальные услуги и о порядке доведения до организаций жилищно-коммунального хозяйства соответствующих финансово-экономических показателей и контроля за их выполнением";
10. Инструкция о порядке оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, утвержденная постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 24.05.2004 № 13;
11. Кислый В. Отходы. Мусор или источник энергии? // Живи как хозяин. - №12(75), 2012. – С. 28-29;
12. Башмаков И. Способность и готовность населения оплачивать жилищно-коммунальные услуги // Вопросы экономики. 2004. - № 4;
13. Жилищная политика местных властей: уроки западно-европейского опыта и реформы в России. СПб.: Наука, 2007. - 292 с.;
14. Лучкина Л.С. Жилищный сектор в постсоциалистических странах Европы //Мировая экономика и международные отношения (Москва), от 29.03.2004.- № 3;
15. Плеханов А.С. Опыт стран ЦВЕ по управлению коммунальным хозяйством // Вопросы экономики. 2009. - № 7;
16. Указ Президента Республики Беларусь №538 от 14 октября 2010 г.«О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков»;
17. Закон Республики Беларусь от 20.07.2007 N 271-3 "Об обращении с отходами" (в ред. от 12.12.2012г.);
18. Закон РБ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 7 января 2012 г. N 340-3;
19. Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 08.02.2013 № 97);
20. Закон Республики Беларусь «Об энергосбережении» от 15 июля 1998г. №190-3;
21. Директива №3 от 14 июня 2007г. «Экономия и бережливость – главные факторы экономической безопасности»;
22. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2008г. №229 о порядке разработки, финансирования и утверждения республиканских, отраслевых и региональных программ энергосбережения;

23. Концепция развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011-2020 годы, утвержденная Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.10.2010г. №1589;
24. Постановление Совета Министров Республики Беларусь №706 от 1 июня 2009г. «Об утверждении Комплексной программы по проектированию, строительству и реконструкции энергоэффективных домов в Республике Беларусь на 2009-2010 годы и на перспективу до 2020 года»;
25. Программа развития системы технического нормирования, стандартизации и подтверждения в области энергосбережения на 2011-2015 годы, утвержденная Постановлением Совета Министров;
26. Постановление Совета Министров № 964 от 29.07.2006г. «Об энергетическом обследовании организаций» и «Положением о проведении энергетического обследования организаций»;
27. ТКП 45-2.04-43 «Строительная теплотехника». Строительные нормы проектирования".