



## Впровадження автономного індивідуального опалення в малих містах України як оптимальний спосіб вирішення проблем у комунальній сфері. Досвід міста Жмеринка

*Жмеринка – невелике мальовниче подільське містечко на Вінниччині. Як місто обласного підпорядкування з розвиненими машинобудівною та харчовою галузями виробництва, великою мережею торговельних закладів, банківською системою тощо, Жмеринка робить вагомий внесок в економіку Вінницької області. Також це один з найбільших вузлів Південно-Західної залізниці. Чисельність населення міста становить 36,2 тис. чол., площа – 1826 га. В 2003 році місто відзначило свій сторічний ювілей.*

Вся соціальна та комунальна інфраструктура міста розбудовувалась на початку минулого століття, а мережі водопостачання, водовідведення, теплостачання прокладено в 50-60-их роках. Систематична відсутність бюджетних асигнувань на утримання об'єктів комунальної власності призвела до прискороеного старіння як житлового фонду, так і об'єктів комунального господарства. Внаслідок недостатньої водо-хімічистки значна частина теплових мереж була зашлакована і не мала нормальної пропускної здатності. А системи тепло- і водопостачання були на 60 % зношені, мали незадовільний стан, що призвело до наднормованих витрат в мережах, недогрів будівель і т. ін. Сукупність цих факторів спричинила вкрай незадовільну якість послуг, зокрема з теплостачання, які надавались населенню міста. Це викликало масове невдоволення мешканців квартир та, як результат, – систематичні несплати за комунальне обслуговування, що призвело до критичного фінансового стану профільних комунальних підприємств.

Тому питання реформування житлово-комунального господарства та розвитку його альтернативних і новітніх напрямків стало нагальним і актуальним для територіальної громади міста.

Кампанія по переведенню квартир в багатоповерхових будинках на індивідуальне опалення в м. Жмеринка розпочалась в 2000-2001 рр. Тоді була започаткована новація переходу на індивідуальне опалення та повної відмови від центрального теплостачання. Але цей процес носив спочатку стихійний характер. Вивчивши проблему, міська рада прийняла рішення надавати дозволи на встановлення приладів індивідуального опалення в тих будинках, де ремонт мереж централізованого опалення вимагав великих затрат.

Таким чином, уже до кінця 2002 року в багатоповерхівках на індивідуальне опалення було переведено 748 квартир, що складало 10% від їх загальної кількості. Облаштування квартир проводилося винятково за кошти їхніх власників. Переломним став 2003 рік, коли в одному із житлових мікрорайонів міста потрібно було замінити більше кілометра аварійного теплопроводу і при цьому розкопати проїзну частину однієї з центральних вулиць (вартість робіт і матеріалів більше 1 млн. грн.), або ж будувати в мікрорайоні нову котельню, приблизно такою ж вартістю.

Було обрано інший шлях: на сесії міської ради затвердили програму переведення квартир в багатоповерхових будинках на індивідуальне опалення.

**Програма впровадження індивідуального опалення реалізовувалась кількома етапами.** Спочатку був проведений аудит роботи котельень: проаналізований стан матеріального забезпечення та зносу обладнання тих котельень, які були найпроблемнішими, способи подачі тепла в будинки тощо та визначене коло найбільш болючих питань. За результатами аудиту, перші дві котельні негайно були відключені, можна сказати, у екстреному порядку. Згодом відключені котельні були виставлені на аукціон. З продажем котельень також були проблеми. Та поступово деякі з них були продані, отримані кошти надійшли у бюджет розвитку міста, а з міського бюджету було вирішено надати фінансову підтримку тим мешканцям, котрі забажали перейти на індивідуальне опалення. Саме тоді вперше, згідно з програмою кожна з 350 квартир мікрорайону «Шекінська», який був найпроблемнішим з

теплопостачання, отримали з бюджету котел і газовий лічильник (еквівалент 1 тис.грн.) і до початку опалювального сезону встановили індивідуальне опалення.

Згодом рішенням сесії Жмеринської міської ради була затверджена Міська програма підтримки та встановлення індивідуального опалення на 2003-2004 рр., розроблене Положення про порядок надання фінансової підтримки для встановлення приладів індивідуального опалення у багатоповерхових будинках.



#### **Програма передбачала такі напрями:**

- поетапне закриття котелень і переведення мікрорайонів на індивідуальне опалення;
- надання фінансової підтримки з бюджету соціально-незахищеним категоріям населення;
- надання фінансової допомоги населенню шляхом погашення банківських відсотків кредитів на встановлення індивідуального опалення;
- переведення на індивідуальне опалення організацій і установ бюджетної сфери.



#### **Наслідки введення в дію цієї програми:**

Значний та дієвий комплекс робіт, що був проведений у 2003-2004 рр. засвідчив доцільність повної відмови від централізованого теплопостачання.

Було прийнято рішення розпочати другий етап переведення міста на систему індивідуального теплопостачання.

Міською радою була затверджена Програма на 2005-2006 роки та затверджене Положення з внесеними корективами та доповненнями, на основі досвіду, отриманого у ході проведення першого етапу.

Таким чином, на сьогоднішній день Жмеринка майже повністю, за винятком декількох об'єктів соціальної сфери та установ залізниці, переведена на автономне індивідуальне опалення. Сьогодні, оцінюючи результативність дії програми, можна засвідчити, що проведена робота має суттєві соціальні і фінансові вигоди як для всієї громади міста, так і для держави загалом. Так, в 2002 році в Жмеринці працювало 9 котелень, які централізовано надавали послуги з теплопостачання майже шести тисячам користувачам, при цьому споживання природного газу становило 9,2 млн. метрів кубічних в опалювальний сезон. На кінець 2006 року працювало 3 котельні, які централізовано надають теплопостачання декільком об'єктам соціальної сфери та установам залізниці.

*Споживання природного газу скоротилось майже в 4,4 рази, тобто лише 2,1 млн. метрів кубічних, а помешкання горо- дян, які переведені на індивідуальне опалення, споживають в опалювальний сезон на 40 відсотків менше, ніж спожива- ли котельні для їхнього обігріву.*

З міського бюджету раніше щорічно для підтримки теплопостачальних підприємств виділялось в середньому 250-300 тис. грн. (за п'ять років це склало близько 1,5 млн. грн.).

Майже за п'ять років на впро- вадження програми індивідуального опалення спрямовано близько 1 млн. грн., сума отриманих від продажу котелень коштів на 01.01.2007 року становить 262,0 тис. грн., еконо- мія коштів бюджету складає хоча і незначні суми в рік, та за весь період це близько 800 тис. грн.

Проте, якщо враховувати економію газу, як стратегічного енергоносія, а також економію державних коштів, що отри- мувало місто, як субсидії населенню на теплопостачання (слід відмітити, що звернення громадян за таким видом субсидій зменшилось майже в 2,5 рази) та найголовніше – це якісне теплопостачання, яке отримує сьогодні кожний мешканець міста, заощаджуючи власні кошти, не зважаючи на підняття ціни на газ, то в цілому програма є ефек- тивним напрямком реформування житлово- комунального господарства для малих міст України.



#### **До позитивів щодо впровадження автономного індивідуального опалення слід віднести:**

- відсутність боргів за спожитий газ в комунальних підпри- ємствах міста;
- зменшення обсягів споживання газу;
- зменшення боргів квартиронаймачів за комунальні послуги (вода і стоки, послуги ЖЕКу – дозвіл на підключення Міська рада давала тільки тим, хто погасив свої комунальні борги);
- зменшення витрат з бюджету на ремонт котелень і тепломереж;
- зменшення витрат з бюджету на відшкодування різниці в тарифах;
- зменшення витрат з бюджету на ремонт доріг, які періодич- но руйнувалися внаслідок ремонту аварійних теплотрас;
- своєчасність і якість послуг теплопостачання в квартирах багатоповерхових будинків.

Відмітимо, що мешканці дійсно отримали тепло в свої квартири і економію коштів у сімей- ному бюджеті. Вони сплачують за реально використаний газ згідно з показниками лічильника.



#### **Але, є і проблеми, які необхідно продовжувати вирішу- вати. До них належать:**

- збільшення навантаження на житлово-експлуатаційні кон- тори в плані утеплення підвалів і сходиноквих кліток;

- необхідність заміни газових труб на труби більшого діаметру, закольцовка газопроводів в окремих мікрорайонах з метою забезпечення стабільного тиску газу;
- необхідність створення сервісної служби для обслуговування і ремонту газових приладів індивідуального опалення.



З метою надання більш якісних послуг населенню багатоповерхових будинків, сьогодні Жмеринською міською радою в місті ініційована та активно проводиться широкомасштабна кампанія з організації спілок власників багатоповерхових будинків (ОСББ). Створення таких спілок дасть можливість їхнім мешканцям більш ефективно використовувати кошти за оплачені комунальні послуги, з урахуванням потреб будинку, зменшить навантаження податкових стягнень. Проте, передача будинків у підпорядкування спілкам власників багатоповерхових будинків можлива, відповідно до законодавства, за умови проведення капітального ремонту і передачі їх у належному експлуатаційному стані. На сьогодні на балансі комунального підприємства «Жмеринкакомунсервіс» знаходиться 241 житловий будинок, загальною площею 244,0 тис. м<sup>2</sup>. 30 житлових будинків потребують капітального ремонту, у 80% будинків внутрішні мережі потребують заміни. Потреба коштів для цих цілей складає близько 3 млн. грн. До складу тарифу кошти на капітальний ремонт не виключено. З міського бюджету в 2007 році виділено 100 тис. грн. на капітальний ремонт житлового фонду, яких вистачить на ремонт трьох будинків.

Розв'язання цієї проблеми можливе за умови підтримки на державному рівні, за рахунок субвенцій з державного бюджету на капітальний ремонт та модернізацію житлового фонду.

Тобто. Проблеми, пов'язані з покращенням життєвого рівня та комунального обслуговування жмеринчан, як і мешканців будь-яких інших міст України, на жаль, встановленням індивідуального опалення в помешканнях не закінчується. Хоча міська рада і вся громада Жмеринки загалом вважає це великим кроком назустріч впровадженню інновацій в життя і побут городян.

Пошук та підтримка нових ідей, технологій, винаходів міською владою, залучення різного роду економічно ефективних інвестицій, допомога державі розвитку малих міст – ось ті складові, що забезпечать наше просування до рівня європейського суспільства.