Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Класс энергоэффективности здания

Класс энергоэффективности показывает, есть ли у МКД проблемы с утечкой тепловой энергии.

Согласно приказу Минстроя РФ от 6.06.2016 № 399/пр чтобы определить класс энергоэффективности МКД, нужно сравнить фактические (они же расчётные) и базовые значения показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов в МКД. Это значит, нужно определить, насколько фактические показатели удельного расхода энергетических ресурсов в МКД превышают базовые. Фактические значения определяются по показаниям общедомовых приборов учёта энергетических ресурсов.
Если МКД только построен, реконструирован, прошёл капитальный ремонт, вводится в эксплуатацию или подлежит государственному строительному надзору, то класс энергоэффективности ему присваивает орган государственного строительного надзора субъекта РФ. Этот же класс дому, находящемуся в эксплуатации, устанавливает и подтверждает ГЖИ. На основании декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов ГЖИ выдаёт акт проверки.

Декларация оформляется в произвольной форме, но в ней обязательно указываются:

- даты начала и окончания (календарные) периода, за который представляется декларация;
- если раньше уже был установлен класс энергоэффективности дома, то указывается он и дата его присвоения;
- показания общедомовых ПУ или ПУ, учитывающих расход энергоресурсов, необходимых для содержания общего имущества в МКД, в начале и конце отчётного периода для каждого вида ресурса;
- марка, номер, сроки поверки ПУ;
- объём потреблённых ресурсов по каждому виду энергетического ресурса (с указанием единиц изменения и с переводом единиц измерения);
- значение годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов и расчёт приведения полученных значений к расчётным условиям;
- фактические условия для приведения к расчётным: климатические условия, средняя температура внутреннего воздуха в помещениях, плотность заселения, качество КУ;
- наличие или отсутствие индивидуального теплового пункта с функцией автоматического регулирования температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха и светодиодного освещения мест общего пользования.

Подтверждение класса энергоэффективности

Согласно приказу Минстроя РФ от 6.06.2016 № 399/пр удельный годовой расход энергетических ресурсов подтверждается:

- не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода МКД в эксплуатацию - для построенных или введённых в эксплуатацию домов;
- дополнительно не позднее, чем за 3 месяца до истечения 10 лет со дня ввода МКД в эксплуатацию - для МКД наивысших классов энергоэффективности.

Согласно ПП РФ от 20.05.2017 № 603 к показателям, по которым можно определить, соответствует ли здание требованиям энергоэффективности, будут относиться показатели удельного годового расхода энергоресурсов:

- на отопление и вентиляцию для всех типов зданий;
- электричества на ОДН;
- тепла на горячее водоснабжение для МКД.

Для МКД, находящегося в эксплуатации, класс энергетической эффективности указывается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня выдачи акта о классе энергоэффективности.
Класс подтверждает решение собственников помещений МКД или инициативное лицо, управляющее МКД. Класс энергетической эффективности МКД подтверждается не чаще одного раза в год.
Если класс не подтверждён, то указывать его в техдокументации, на фасаде МКД или на информационных стендах нельзя.
Чтобы дому был присвоен класс энергоэффективности, собственник жилого помещения МКД или лицо, управляющее МКД, подаёт в ГЖИ соответствующее заявление и заверенные им документы:

- декларацию;
- договор управления, (если домом управляет УО), или протокол ОСС в МКД, на котором принято решение об управлении МКД ТСЖ, ЖК или ЖСК, или протокол ОСС, подтверждающий полномочия собственника;
- подтверждающий полномочия представителя заявителя документ.

ГЖИ рассмотрит заявление и перечисленные выше документы в течение 30 дней с даты их получения. Итогом станет одно из следующих решений:

- вернуть заявление и приложенные к нему документы, так они не соответствуют требованиям п. 5 и п. 11 Правил, утверждённых приказом Минстроя РФ от 6.06.2016 № 399/пр;
- выдать акт о классе энергоэффективности МКД;
- отказать в выдаче такого акта.

ГЖИ может отказать в выдаче акта, если:

- не предоставлены документы, подтверждающие значения годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов;
- значения годовых удельных величин расхода энергоресурсов не совпадают с указанными в декларации;
- предоставлены документы с истёкшим сроком действия.

Решения ГЖИ составляются в письменном виде в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в ГЖИ, второй – направляется заявителю в течение 5 дней после его составления.

Если акт не был получен с первого раза, повторно подать документы можно только после устранения ошибок.

Указатель класса энергоэффективности

На фасаде МКД, подтвердившего класс энергоэффективности, размещается указатель класса энергетической эффективности. Он представляет собой квадратную пластину размером 300 х 300 мм.
В верхней части указателя заглавными буквами с выравниваем по центру делается надпись «Класс энергетической эффективности». В центре ставится заглавная буква латинского алфавита (A, B, C, D, E, F, G). Её высота – 200 мм, высота знака «+» – 100 мм. В нижней части указателя отмечается наименование класса: близкий к нулевому, высочайший, очень высокий, высокий, повышенный, нормальный, пониженный, низкий, очень низкий.
Требований к цвету шрифта и фону указателя нет, но он не должен отличаться от указателей, уже размещённых на фасаде МКД. Также это может быть стандартное цветовой решение – белый глянцевый фон и чёрный цвет шрифта.
Указатель на фасаде устанавливает застройщик или лицо, управляющее МКД на высоте выше 2 м от уровня земли, расстояние от левого угла здания – 30-50 см.
В подъезде на информационном стенде лицо, управляющее МКД размещает этикетку для собственников помещений со следующими данными:

- адрес МКД;
- номер и дата акта о классе энергоэффективности МКД;
- класс энергетической эффективности МКД: латинская буква (A, B, C, D, E, F, G), (высота - от 50 мм), знак «+» (высота - от 25 мм) и наименование класса;
- значения расхода тепловой энергии на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение и электроэнергии на общедомовые нужды, и расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию отдельно;
- таблица минимальных и максимальных значений показателя базового уровня удельного годового расхода энергетических ресурсов по каждому классу энергоэффективности;
- класс энергетической эффективности МКД согласно проектной документации (при наличии).

Если класс энергоэффективности не подтверждается, то лицо, управляющее домом демонтирует указатель с фасада МКД и убирает этикетку с информационно стенда в подъезде.

Энергоаудит

Энергетическое обследование обследование проводится на добровольной основе. Исключение составляют случаи, если согласно данному федеральному закону энергоаудит проводится обязательно (п. 5 ст. 15 Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ).
Энергетическое обследование МКД призвано определить и устранить причины потерь энергоресурсов в подъездах и квартирах собственников помещений в данном доме. Тепло из домов может утекать через не утепленные кровельные перекрытия, оконные трещины, старые двери и холодные, сырые подвальные помещения. Знание источника утечки тепла поможет принять меры по его устранению.
В соответствии с п. 1 ст. 15Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ энергоаудит может проводиться в отношении любых зданий и объектов системы коммунальной инфраструктуры, включая многоквартирные дома.
Энергетическое обследование проводится для (п. 2 ст. 15 Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ):

- получения объективных данных об объёме используемых энергоресурсов;
- определения показателей энергоэффективности;
- определения потенциала энергосбережения и повышения энергоэффективности;
- составления списка мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, а также для проведения оценки их стоимости.

По закону энергетическое обследование проводится обязательно управляющими компаниями, если (п. 1 ст. 16 Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ):

- многоквартирные дома вводятся в эксплуатацию после вступления в силу Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ года или прошли реконструкцию либо капитальный ремонт (п. 6 ст. 11 Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ). По таким МКД один раз в 5 лет проводится энергоаудит;
- превышена предельная величина совокупных затрат на приобретение энергоресурсов. Критерием для определения необходимости проведения энергоаудита служит объём совокупных затрат УК на приобретение природного газа, теплоэнергии, угля и электроэнергии.

Максимальная величина совокупных затрат равна 50 миллионам рублей согласно ПП РФ от 16.08.2014 № 818 года «Об установлении объема энергетических ресурсов в стоимостном выражении для целей проведения обязательных энергетических обследований».

Таким образом, если совокупная сумма расходов УК за календарный год превысит 50 миллионов рублей, такая компания должна обязательно провести энергетическое обследование (пп. 5 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 23.22.2009 № 261-ФЗ). В остальных случаях энергетическое обследование является добровольным.

Законодательно закреплено, что каждый объект, потребляющий топливно-энергетические ресурсы, должен обязательно пройти хотя бы одно обследование за 5 лет с момента вступления № 261-ФЗ в законную силу.

Энергоаудит МКД состоит из следующих мероприятий:

- энергетического обследования многоквартирного дома посредством тепловизионной съемки, сбора статистической информации, измерений;
- оценки качества материалов конструкций, применяемых при постройке дома;
- анализа полученной информации, составления выводов;

- разработки теплового баланса МКД и мероприятий для повышения энергоэффективности здания;
- составления отчёта с заключениями по всем пунктам и оценки потенциального объёма экономии.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom