

## Ангел Минев: Държавата финансира почти 50% от санирането на цяла жилищна сграда

2009-02-27 07:21:27

Изоляцията на жилища на парче създава опасност от мухъл за съседите, пожари и падащи плоскости, твърди експертът

Ангел Минев, изпълнителен директор на асоциацията за реновиране на етажната собственост.

Снимки: авторката

Ангел Минев е изпълнителен директор на Асоциацията за реновиране на етажната собственост. Завършил е Техническия университет в София със специалност електро инженер по "Мрежи и централи". Специализирал е в Аргонската национална лаборатория, САЩ. Работил е като главен проектант в "Енергопроект", бил е началник отдел в Централно диспечерско управление към НЕК, заместник председател и и. д. председател на Държавната комисия по енергийно регулиране(ДКЕР). От 2001 до 2005 г. е бил зам.-министър на енергетиката. Работил е по международни проекти в екипи със Световна банка, Черноморския регионален енергиен център и ЕК като експерт.

**- Г-н Минев, много бавно тръгва в България цялостното саниране на жилищните сгради. Хората започнаха да изолират отвън жилищата си, но поединично. Миналата година бе учредена вашата Асоциация за реновиране на етажната собственост(АРЕС), как ще се намеси тя в този процес?**

- Основна задача на сдружението ([www.ares.bg](http://www.ares.bg)) е да популяризира мерките за енергийна ефективност в жилищните сгради сред населението. Главните членове са камарите на строителите, на архитектите и на инженерите в инвестиционното проектиране, които са заинтересовани този пазарен сегмент да се развива. В дейността по саниране има работа за години напред – над 700 000 апартаментата подлежат на реновиране по груби изчисления. За милиарди лева е обемът от строителни работи, които трябва да се извършат през следващите години.

**- В какво всъщност се състои вашата работа?**

- Подпомагаме и разработваме бизнес модели, като обхващаме целия обем дейности при саниране на дадена сграда - от обследването, проектиране, финансиране и извършване на самата реконструкция, до предлагане на комунални услуги, застраховка на блока, управление на собствеността.

Например подготвихме такъв модел за пловдивска фирма, която се занимава с търговия с имоти.

**- Какъв е нейният интерес от санирането?**

- Когато санираш цялата сграда, апартаментите се продават по-лесно. Цената нараства. И тъй като брокерите на имоти работят на процент от сделката, техният хонорар също расте. Освен

това сграден фонд, който в момента изобщо не се търгува, след саниране започва да се продава. Тази фирма беше започнала да ремонтира входовете и стълбищата в сградите, в които продава имоти, за да привлече клиенти. Има значение, когато клиентът посети имота да види, че там е много чисто и хубаво.

Сграда на столичната улица “Любен Каравелов”, санирана на парче. Снимка: авторката  
При саниране, качеството и стойността на жилищата определено се увеличават.

**- Финансовата криза няма ли да ограничи намеренията на собствениците да санират старите сгради и панелни блокове?**

- Инвестиционната среда в момента наистина не е особено благоприятна. Заради финансовата криза и зимата, бизнесът с обновяване на жилищата се сви. Надявам се на пролет да се върне интересът към такива проекти и към санирането на цели сгради. Логично е цените на материалите и труда по обновяване на сградите при тази криза да се понижат. Моментът за проявяване на инициатива в тази област е много подходящ.

**- Изключват ли като възможност частичното саниране?**

- Изолирането само на един етаж от сграда етажна собственост, някъде по средата на фасадата, пречи за нейното цялостно саниране. Ощетяват се другите собственици, тъй като след това етажната собственост трудно постига съгласие да кандидатства за безвъзмездната помощ, която се отпуска по линия на фонд “Козлодуй” и на Националната програма за обновяване на жилищните сгради, към Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ).

**- Каква сума се отпуска за 2009 г. за саниране на жилищни сгради по националната програма?**

- Миналата година бюджетът отпуска безвъзмездно 6 млн. лева за реновиране на двайсет и няколко жилищни сгради. Грантът (б. р. - безвъзмездната помощ) по тази програма е много сериозен, държавата финансира почти 50% от стойността на всеки проект.

**- Какво е условието, за да се получат тези пари?**

- Пълно съгласие на собствениците.

Сграда на столичната улица “Любен Каравелов”, санирана на парче. Снимка: авторката

**- Във входа или в целия блок?**

- Може и отделен вход да кандидатства. При сключване на договора държавата поема финансирането на обновяването на общите части – таван, мазе, стълбище, коридори, вход на сградата. Освен това на всеки от собствениците се отпуска допълнително по 20-30% грант. След изпълнението на енергоефективните мерки собствениците не плащат от 3 до 10 години данък сгради, в зависимост от получения сертификат за енергийна ефективност на сградата и действията по използване на възобновяеми източници на енергия. Така че помощта е много сериозна.

**- Въпреки това нямало голям интерес?**

- Няма търсене, защото хората не могат да постигнат 100% съгласие. Това е основната причина. Законът за етажната собственост не можа да реши този проблем.

**- Как да го реши?**

- Аз очаквах законът да даде работещ механизъм за постигане на пълно съгласие. Защото в момента един човек от входа може да създаде на останалите огромни проблеми. Мнозинството е безсилно пред малцинството. Един или двама собственици могат да не плащат общите разходи, може да са против всякакво разумно предложение, да се държат все едно, че живеят на върха на планината.

**- Не се ли взе решение социалното министерство да поеме санирането на жилищата на бедните, за да не спъват цялата сграда да се ремонтира цялостно? Защото много сме шарени хората, които живеем в старите кооперации.**

- Това е идея, която разработваме по линия на асоциацията. В момента всички собственици получават средно между 20 и 30% грант, независимо от техните нужди и възможности. Говорих с колеги какво да предложим за решаване на проблема с хората с ограничени финансови възможности. Едната възможност е съществуващият фонд към националната програма за саниране на жилищата да се раздели на две. Една част – например 15% да отива за всички собственици и с нея да се поемат разходите по обследване, проектиране и получаване на разрешение за строеж, тоест административните разходи за осигуряване на строителството. А останалата част от фонда, да се насочи към социално слабите и хората в неравностойно положение. В общинските служби за социално подпомагане има списъци с тези домакинства. Втората част от фонда може да покрие напълно техния дял от санирането. Така ще помогнем на тези, които не са съгласни да се включат в ремонта на сградата, не защото са инат хора, а защото наистина не могат да платят. Ще останат само “анти” настроените съседи. Колкото и да е тромав, Законът за етажната собственост все пак дава някаква възможност за решаване на проблема с тях. Може да се извади изпълнителен лист.

**- Да ги изключиш от етажната собственост?**

- Не зная дали някой го е правил. Работеща е схемата с изпълнителен лист. Имаш решение на общото събрание за обновяване на сградата, с две трети или три четвърти от собствениците. С този документ сключваш договор за саниране и започваш да събираш парите. Срещу този, който откаже да плати, изваждаш изпълнителен лист. Схемата работи, но съседите се изпокарват жестоко. Но се прави нещо, което е изгодно за всички останали. Това е една от темите, по които асоциацията работи. Друга тема е частичното саниране.

**- Какво правите за частичното саниране?**

- Искаме да регламентираме частичното саниране.

Ангел Минев. Снимки: авторката

**- Защо? Нали го отричате като нефункционално и ощетяващо част от собствениците?**

- Защото в момента частичното изолиране на сградите е изцяло в “сивия сектор”. Никой не знае

как се изпълнява и какви материали се влагат. Архитектурно се нарушава визията на сградата, на квартала, на града. Погледнете след като окастриха короните на дърветата по улица “Любен Каравелов” как лъсна цялата грозотия на този кърпеж по фасадите на сградите...И това безконтролно става в самия Център на София, срещу Националния дворец на културата (НДК). Говорих за този проблем с главния архитект на София. Не получих разбирането, което очаквах. Трите камари - на строители, на инженери, на архитекти работят в момента да се промени режимът, по който се извършва частичното саниране.

### **- Тоест - борба срещу шаренията?**

- Шаренията е първото, което виждаш и дразни. По-лошото е, че се ощетяват собствениците на съседните имоти на санирания. Защото, санирайки само твой апартамент, ти прехвърляш възможността за поява на конденз у съседите. Преди санирането температурата по фасадата от външната страна на апартаментите и между етажите е една и съща и няма условия за конденз. Когато изолираш външните стени само на едно жилище, го затопляш малко, но конденза се появява в съседните апартаменти по линията, където свършва изолацията и по вътрешните стени избива мухъл. Освен това, никой до сега не е изчислявал какви вътрешни напрежения се появяват в заграждащите бетонни стени вследствие на различното термично натоварване, което се отнася както за зимата, така и за лятото. Не са правени досега, но поради българския феномен „частично саниране” е задължително инженер-конструкторите да се произнесат и по този въпрос.

При извършване на частични изолации безконтролно се влагат пожароопасни материали. Когато стане пожар в един апартамент, огънят тръгва нагоре по изолацията и заплашва цялата сграда. Недопустимо е да се влагат запалими материали. Това е нарушение на нормативната уредба.

И накрая никой не знае дали при първия ураганен вятър или земетресение, тези закрепени по всевъзможен начин изолационни плоскости, няма да се откачат, да паднат и убият човек. Това е възможно да стане, защото няма контрол върху технологията, по която се изпълнява частичното саниране.

### **- Мнозина не могат да вземат потребителски заем за дограма и топлоизолация, защото доходът, върху който са осигурявани не им достига.**

- Не работим по схемите на финансиране. В бизнес модела, който правихме за някои фирми, поканихме на среща 6-те банки, партньори на ЕБВР по кредитите за енергийна ефективност и фонд “Козлодуй” (б. р. - виж повече [за тези кредити тук](#)). Не се отзоваха. Но в енергийното кредитиране има вече натрупана практика, включително негативна. Например стимулирано беше частичното саниране. Изискванията на банките за отпускане на заем са прекалено утежнени и сложни...

Направихме собствено проучване. Пуснахме двама човека от асоциацията, да разпитат в различните банки, все едно че ще вземат такъв кредит. Те се сблъскаха с абсурди, каквито ЕБВР заяви, че не е заложила в договора. Банките сами са си ги измислили.

### **- Наши читатели също бяха възмутени, че лихвите по енергийните кредити са високи, въпреки че работят с евтин ресурс.**

- Аз също първоначално бях настроен негативно. След това се замислих. Как да се разходват обществени средства, каквито са парите от фонд “Козлодуй”, които се отпускат безвъзмездно? Ако се създаде структура в държавната или общинска администрация, примерно изпълнителна агенция или нещо подобно, трудно ще се контролират тези пари. Ще трябва до първата структура да сложиш втора, която да следи как се разходват средствата. Така че подходът отпускането на безвъзмездните пари за финансиране на санирането на жилищни сгради да става през търговски

банки е правилен. Банките не можеш да включиш в корупционни схеми.

**- Корупционни схеми може би не, но могат да въртят парите, които са безплатен ресурс, особено в условия на финансова криза.**

- Вероятно, но е по-малкото зло. Все пак парите са в ръцете на институции, които следят по какъв начин те се разходват. А когато влязат в ръце на една администрация – чиновник с 300 лева заплата, който подписва договори за 100 или 200 хиляди лева? Аз, лично, предпочитам парите да минават през банките. Въпреки че не дават най-добрите условия.

**- Общините щяха да дадат безвъзмездно терените под и около сградите, право на собственост и надстройка на сгради, чиито собственици се сдружат, за да ги санират. В Чехия така са решили проблема със санирането и с намиране средства за него. Тук този модел не проработи?**

- В момента се провеждат търгове за саниране на сгради. За тях са отпуснати тези 6 млн. лева от централния бюджет за 2009 г. Но по националната програма до 2009 включително трябваше да се отпуснат общо 83.0 млн. лева пряка субсидия, което значи че трябваше да се направят обекти за 200–250 млн. лева за срока на изпълнение на програмата. Проектите сега минават през общините. Представителят на собствениците от дадена жилищна сграда отива в общината и казва: Ние сме готови – имаме сдружение и проект, готови сме да изпълним условията на търга. След това търгът се прави централно, определят се обекти и блокове, които отговарят наистина на изискванията и се сключва договор с тях. Двадесет и няколко сгради в Бургас, Благоевград, Габрово и други градове на страната са санирани по този начин миналата година, но процесът бавно набира скорост.

**- В София?**

- Активността в София е много ниска – в първата фаза бяха включени две сгради и сега виждам, че са одобрени още 5 за тази година. Благоевград се възползва оптимално от програмата. Кметът на града ( Костадин Паскалев, бивш министър на регионалното развитие и благоустройството) се оказва много инициативен и доколкото знам повече от половината обновени сгради са там.

Програмата е много добра, препоръчвам ви да участвате. Но към нея трябва да се добавят социални фондове и да се облекчи взимането на решение от етажната собственост. Може би 100% съгласие е много високо за нашата народопсихология.