



в грунте сбросного тепла трансформаторов, тепла от солнечных коллекторов, тепловых труб позволит снизить энергоемкость в 9÷8 раз (с 405÷350 т.у.т./кВтч до 43 т.у.т./кВтч.) Однако это регулятору энергетики ничего не нужно! Чем выше энергоемкость, тем ниже тарифы на потери в электросетевом комплексе и никакие технологии снижения энергоемкости никогда не окупятся!

**Выводы:**

1. Регулятор электроэнергетического комплекса (ФСТ, РЭК) исключен из практического участия в программах снижения энергоемкости электросетевого комплекса и абсолютно не заинтересован в реализации программ реального сниже-

ния энергоемкости в 1,5÷2,5 а в некоторых случаях вплоть до 38 раз.

2. Регулятор энергетического комплекса (ФСТ, РЭК) не имея принципов формирования затрат, отражающих технологию топливного энергетического баланса, принимает совершенно противоположные политизированные решения, пропагандирует «последнюю милю», внедряет систему скрытого и явного перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе.

3. Заниженный в 3÷4 раз тариф на электроэнергию для компенсации технологических потерь при транспорте по электрическим сетям создал условия для роста энергоемкости транспорта электрической энергии до уровня 30% от уровня производства комбинированной энергии на ТЭЦ.

4. Для создания инвестиционно привлекательных энергоресурсосберегающих технологий необходимо внедрять систему «Классификация энергоемкости производства и потребления электрической и тепловой энергии»

5. Применение расчетов энергоемкости транспорта электрической энергии [т. у. т./кВтч] вместо процентов потерь [%], позволяет наглядно и однозначно оценивать альтернативные варианты энергоснабжения.

6. Компенсация потерь реактивной энергии В МРСК-Сибири является самой эффективной программой снижения энергоемкости. Для этого необходимо разработать три конкретные программы по доведению tg (φ) до номинального значения менее 0,3÷0,5

## РЕКОМЕНДАЦИИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЗАСТРОЙЩИКАМ

Индивидуальное жилищное строительство в России за последние годы стало считаться приоритетным направлением. Развитие малоэтажного домостроения сегодня рассматривается в качестве основного механизма реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 гг.

Но на пути ускоренного развития индивидуального жилищного строительства по-прежнему стоит немало проблем. Значительная часть из них связана с российской спецификой. Но целый ряд проблем являются общими для самых различных стран, в том числе, для экономически разви-

тых европейских государств, имеющих давние традиции малоэтажного домостроения. Таких, например, как Германия.

Об этом – статья, предлагаемая здесь Вашему вниманию.

## СТРОЙКА КАК БОРЬБА ЗА СВОИ ПРАВА

Артур ГУТМАН,  
Neue Zeiten

Каждое занятие на свете имеет свою философию. Своя философия у застройщика и своя – у строительной фирмы. Цель застройщика проста: построить свой дом и расчитаться со стройфирмой, банком и другими кредиторами. Цели строительной фирмы куда более разнообразны и, к тому же, могут меняться в зависимости от ситуации.

**Застройщик и стройфирма**

Далеко не всегда целью фирмы становится лучше, быстрее и качественнее выполнить свою работу. Фирма может стремиться к завышенной прибыли, быстроте в ущерб качеству, к затягиванию стройки, чтобы успеть сделать работы на другом объекте. Конечно, для решения спор-

ных ситуаций есть суд. Но не стоит заказчику надеяться, что суд будет обязательно на его стороне. Любой процесс можно как выиграть, так и проиграть. Поэтому страховать от действий строительной фирмы надо не с помощью суда, а с помощью грамотно оформленного договора, консультантов Союза застройщиков (Bauherren – Schutzbund) или обще-



ства потребителей и, конечно, опытного адвоката.

Вы можете также обратиться к помощи и совету строительного эксперта (Sachverstaendiger). Он всегда может подтвердить состояние стройки на данный момент и стоимость уже проведенных работ. Конечно, все это требует денег. Но строительство дома – дорогостоящий процесс, в котором экономия на защите своих интересов выйдет вам боком. Так что в смете своих расходов на строительство надо заранее прописать графу этих расходов.

Строительство, как известно, вещь сложная и малопредсказуемая. Случиться может всякое, а как действовать в спорной ситуации – знает не каждый. Никогда не надо торопиться с принятием резких и окончательных решений. Стройфирмы имеют в своем арсенале немало козырей, перебить которые не всегда возможно. В любом случае вам понадобятся трезвость, умение спокойно и взвешенно оценить ситуацию и дипломатическое искусство. Особенно, если вы крупно заплатили вперед. Тогда уж точно без дипломатии не обойтись.

### Сам себе прораб

За качеством работ на стройплощадке по закону должен наблюдать прораб (Bauleiter). Но для того, чтобы это действительно происходило, необходимо соблюдение двух условий: прораб должен быть в этом искренне заинтересован и он должен приходить на стройплощадку ежедневно. Первое условие – из числа невидимых глазу, второе вы можете регулярно контролировать сами. Уже сам факт отсутствия прораба на стройке – тревожный сигнал. За время этого отсутствия рабочие могут проложить, например, некачественную трубу и успеют ее закопать. Кто это сможет заметить вовремя? Проблемы, причиной которых стали некачественные материалы, проявятся только в уже готовом доме.

Например, в доме появится плесень. Причина неизвестна и каждый будет говорить свое. Фирма может

заявить, что все сделала правильно, а вот вы плохо проветриваете помещения или, наоборот, слишком долго держите окна открытыми. На самом же деле – плохо изолированы наружные стены или некачественно проведены кровельные работы. Или дом будет плохо нагреваться. Фирма будет утверждать, что вы не следите за отводом воздуха из радиаторов. А на самом деле, предположим, плохо изолированы нагревательные трубы или вам встроили слишком маленькие для такого объема радиаторы.

Конечно, все можно доказать технической экспертизой и после сдачи дома в эксплуатацию. Но как же это хлопотно и недешево! Не лучше ли заставить прораба следить за работами ежедневно? Да и самому появляться на стройплощадке почаще. Ведь о строительных недостатках надо заявлять немедленно, а как вы это сделаете, если будете приходить на стройплощадку раз в неделю или и того реже?

Если вы заметили, что что-то сделано не так, протест надо заявить в письменном виде (schriftliche Maengelruege). Указав в протесте на недостатки, надо обязательно назвать срок их устранения.

При этом недостаток надо описать технически точно, а не бытовым языком. Если можно привести размеры, их надо привести. Если письмо будет составлено бытовым языком, а не языком инженера, фирма имеет полное право его проигнорировать, сославшись, что из письма неясно, что и как надо сделать. Обычный срок устранения недостатков, на основании поданного вами письменного заявления, составляет 12 рабочих дней. К этому сроку фирма имеет право добавить время, необходимое для проведения дополнительных работ, потому что не во всех случаях есть техническая возможность уложиться в указанный срок.

### Устранение недостатков

Если устранение недостатков стройфирмой затягивается, можно

лишить фирму части работ. Этот метод применяют, если спорные вопросы мирным путем решить не удастся, на уступки фирма не идет, а расторжение договора в целом нежелательно для заказчика из-за крупных потерь. Чтобы не задерживать стройку, часть работ заказчик имеет право взять на себя, лишив стройфирму их выполнения. Разумеется, это нельзя делать произвольно, не посоветовавшись со своим адвокатом. Но сделать это можно. Для этого нужно в письмо с требованием устранения недостатков включить предупреждение о лишении фирмы части работ, если сроки выполнения требований не будут соблюдаться. Правда, здесь есть одна тонкость.

Отбирать у стройфирмы надо только те работы, которые еще не начинались. Дело в том, что многие подрядчики, к которым вы обратитесь в поисках замены производителя работ, категорически откажутся доделывать кем-то начатые работы. И они правы, потому что, если работу делают двое разных хозяев, невозможно дать заказчику общую гарантию качества.

Есть и еще один момент, который надо учесть до того, как вы примете решение. Если фирма лишается части работ, она обязана вычесть их стоимость из вашей общей задолженности за строительство дома. Но эта сумма часто оказывается заниженной – и решить этот вопрос так, как вы хотите, можно только через суд. Суд же затянет сроки строительства, что далеко не всегда вас устроит. Поэтому многие предпочитают согласиться на эту заниженную сумму. Такова реальность. И ни в коем случае нельзя вести переговоры с фирмой о лишении ее части работ без своего адвоката. Если ваши требования будут составлены юридически некорректно, фирма может «поймать» вас на желании расторгнуть договор вообще, что неизбежно ведет к выплате вами крупной неустойки.

Если же все рифы пройдены, и вы благополучно и без особого ущерба для себя лишили фирму



части работ, надо искать новых подрядчиков.

Как правило, новый подрядчик потребует от вас задаток и периодическую оплату работ по мере их продвижения. Это требование нормально и естественно, ведь новые люди не в курсе вашего финансового положения. Вы же не должны забывать требовать на каждом этапе от нового подрядчика выставления счета и предоставления квитанций о получении денег. Эта документация абсолютно необходима для спорных случаев. Какие-то работы вы можете проводить и самостоятельно. Как правило, это работы, не требующие специального образования и для которых не так важен срок гарантии.

### Работы заморожены

Бывает, что строительная фирма приостанавливает работы по вине застройщика, то есть вас. Это случается при задержках платежей, невыполнении взятых на себя самостоятельных работ, нерешенных по вашей вине спорах с прорабом. Когда именно фирма может приостановить работы, указано в положениях строительного договора и в законодательстве.

Но даже в этом случае фирма обязана устранить указанные вами недостатки. Это считается не продолжением стройки, а выполнением фирмой взятых на себя договорных обязательств. Каждый день простоя по вашей вине вам несет убытки. Это убытки прямые, в виде штрафов, и косвенные, в виде расходов, связанных с нарушением графика строительных работ. Ничего не поделаешь.

### Дом с недостатками

Новый дом, сданный заказчику без каких-либо недостатков, существует только в воображении заказчика. Таких домов нет в природе. По статистике Союза защиты застройщиков, в каждом новом доме в среднем можно насчитать около 15 недостатков. Чаще всего можно

встретить недостаточно хорошую звукоизоляцию.

Что еще встречается? Применение разных камней при кладке стен, недостаточное армирование бетонных блоков, не заполнение швов в кладке. Как результат – сырость и излишняя отдача тепла. Можно встретить плохую изоляцию кровли, отсутствие паронепроницаемого слоя, неравномерную кладку черепицы, широкие щели в деревянных балках. Сырость в результате гарантирована. В окнах и входной двери может быть частичное или полное отсутствие деформационных швов, неточные размеры, поврежденные детали. Проемы окон и дверей могут быть плохо оштукатурены. В результате в штукатурке появляются щели, а окна и двери плохо закрываются. Во внутреннем слое штукатурки могут быть щели, неровная поверхность, сыпучесть. В результате возникают проблемы при проведении малярных и плиточных работ.

В наружной штукатурке те же самые щели и неровности соседствуют порой с потертостью верхнего слоя. Сырость и повреждения из-за мороза гарантированы. В бетонном или цементном покрытии пола можно встретить неровности, бугры и отсутствие деформационных швов вдоль стены. В результате – появление щелей и проблемы при прокладке полового настила. Половой настил тоже может быть с дефектами: волны, пятна, края не прилегают, четко заметны места соединения, настил вылезает за границы отдельных помещений. Придется менять настил за свой счет.

Небрежность при встраивании жалюзи может привести к появлению щелей в стене и утечке тепла.

Бывают и материалы несоответствующего качества. На трубах может отсутствовать печать технического контроля (DVGW geprüft), они могут состоять из разных материалов или быть плохо изолированы. Как результат – ржавчина, шум, крупные расходы на подогрев воды. Вообще проблема некачественных материалов достаточно частотна. От применения фирмой некачест-

венных материалов вы можете подстраховаться с помощью договора. Надо исключить из договора коварную оговорку: „oder gleichwertiges Produkt“. Дело в том, что между материалами, изготовленными в Германии и изготовленными в Восточной Европе, часто есть весьма существенная разница. Иногда применяют немецкие, но уже использованные, не новые материалы. Вот почему сразу же надо исключить право строительной фирмы применять аналоги немецких материалов или материалы, бывшие в употреблении.

### Нейтральный эксперт

Остается решить еще один вопрос: «Как контролировать стройку, если у вас для этого нет необходимых технических знаний?» Пригласить нейтрального сопровождающего стройки (neutraler Baubegleiter). Для этого лучше всего вступить в местный Союз застройщиков. Гонорар эксперта составляет, как правило, от одного до полутора процентов от цены дома. Это вполне нормальная цена, ведь убытки от нарушений правил строительства могут оказаться на порядок больше. Эксперт будет сопровождать стройку с первого до последнего дня и примет также участие в приемке дома.

Если вы не хотите вступать в Союз застройщиков, тогда вы можете обратиться в филиал общества строительно-технического контроля по месту жительства (TUEV BAU). Вам тоже могут здесь предоставить независимого эксперта. При завершении стройки вы получите сертификат качества. Есть и частные фирмы, предлагающие услуги по контролю за стройкой (Baubetreuung). Но здесь уже надо быть осторожным: в отличие от обществ, гарантии качества предоставленных услуг по контролю за строительством, к сожалению, не всегда бывают достаточными. Разумеется, о независимом эксперте надо позаботиться до начала строительства и до заключения договора на застройку, потому что присутствие эксперта можно внести в этот договор.