

УДК 620.9

Н.В. Питиримов,

председатель НП «Городское объединение домовладельцев»,  
 председатель Совета директоров Санкт-Петербургского кластера  
 чистых технологий для городской среды

# Опыт реализации энергосервиса в многоквартирных домах Санкт-Петербурга

*Понятие «энергосервисный контракт» (договор) было введено Федеральным законом №261 «Об энергосбережении» в 2009 году. Если говорить простыми словами, то энергосервисная компания за собственный счет осуществляет энергосберегающие мероприятия на объектах заказчика, в результате чего заказчик экономит деньги на оплате коммунальных услуг. Часть сэкономленных денег идет на компенсацию расходов энергосервисной компании на модернизацию объектов. Это суть энергосервиса. По окончании срока действия энергосервисного договора заказчик получает в собственность все произведенные улучшения и новое оборудование. Правда, процесс оказания энергосервисных услуг до сих пор законодательно не урегулирован.*

*В настоящее время экспертным сообществом обсуждается законопроект, разработанный в целях совершенствования правового регулирования порядка заключения и исполнения энергосервисных договоров в многоквартирных домах (МКД). В частности, разработчики закона планируют наделить общее собрание собственников жилья правом принимать решения о заключении энергосервисного договора и включении в него условий об установлении порядка определения размера платы за все или некоторые коммунальные услуги. Отсутствие в ЖК РФ указания на обязанность по внесению платы по энергосервисному договору, заключенному в интересах собственников помещений в МКД, по мнению разработчиков, создает риски оспаривания гражданами платежей по энергосервисному договору. Важной новеллой законопроекта являются изменения, предусматривающие, что договор управления МКД может содержать условия энергосервисного договора. В каком виде будет принят законопроект и будет ли — покажет время.*

*Учитывая, что вопрос ресурсосбережения с каждым днем встает все острее, журнал «Коммунальщик» обратился к председателю НП «Городское объединение домовладельцев» Николаю Питиримову и попросил его рассказать о ходе реализации пилотного проекта «Энергоэффективный квартал» в Санкт-Петербурге. В частности, в статье автор обращает внимание на то, что лишь за счет внедрения систем интеллектуального освещения в местах общего пользования в МКД удалось сэкономить до 50% электроэнергии. Он также акцентирует внимание на том, что собственникам домов — участников проекта реализовать энергосервисные контракты помогла специально созданная для привлечения международных инвестиций организация. Она выступила оператором реализации норвежской концепции Green Energy One и соинвестором энергосервисных договоров в размере до 20% от стоимости работ. В статье отмечается, что ежегодный экономический эффект от снижения затрат на отопление после энергоэффективной реконструкции, по подсчетам, составит порядка 4 млрд евро.*

52

**Ключевые слова:** энергосервисный договор, энергосервис, инвестиции, ресурсосбережение, опыт.

## Энергосервис — в дом!

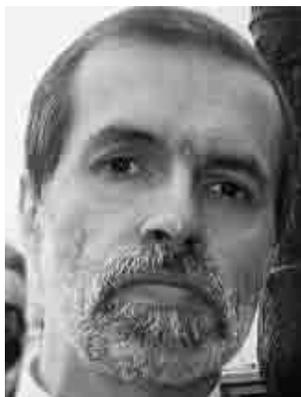
С декабря 2012 года в Санкт-Петербурге начали внедряться энергосервисные договоры. Изначально в рамках пилотного проекта «Энергоэффективный квартал» было реализовано 7 договоров на объектах в городе Колпино. На сегодняшний день уже разработана дорожная карта по финансированию энергосервисных договоров еще 20 МКД в Красногвардейском районе, 2 МКД в Выборгском районе и 2 МКД в Колпинском и Невском районах Санкт-Петербурга. Отметим, что проект

«Энергоэффективный квартал» стал победителем регионально-го этапа и финалистом всероссийского конкурса реализованных проектов в области энергосбережения и повышения энергоэффективности ENES 2014 в номинации «Энергоэффективный многоэтажный многоквартирный жилой дом».

Опыт первых лет реализации проекта показал успешность бизнес-модели тройственного договора, сторонами которого выступают генеральный заказчик, заказчик (объединение собственников в МКД) и энергосервисная компания. Преиму-



щество данной модели заключается в том, что НП «Городское объединение домовладельцев» (НП) как генеральный заказчик услуг энергосервисной компании несет солидарную ответственность по финансовым обязательствам заказчиков. При этом НП выступает и соинвестором энергосервиса в размере 10–15% от стоимости договора. НП создано распоряжением губернатора Санкт-Петербурга №1321 от 14 декабря 1999 года, его учредители — городские и районные объединения собственников жилья, Комитет по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургский фонд поддержки промышленности.



Николай Питиримов

Методическое сопровождение энергосервиса для МКД в Северной столице осуществляется в рамках соглашения о сотрудничестве между НП и Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Центр энергосбережения» (Соглашение). Предметом Соглашения является организация всестороннего и эффективного сотрудничества сторон в вопросах энергосбережения и повышения энергоэффективности Санкт-Петербурга, в том числе в реализации энергосберегающих проектов, заключении энергосервисных контрактов. Целью сотрудничества сторон в рамках Соглашения является повышение эффективности содействия (координации) процессу реализации энергосберегающих проектов на территории города. К основным задачам Соглашения относятся: создание эффективной системы взаимодействия сторон, интеграция правовых, технических, научно-методических подходов в вопросах энергосбережения, достижение положительного результата при реализации энергосберегающих мероприятий. В 2014 году типовая форма договора на оказание энергосервисных услуг была скорректирована в соответствии с методическими материалами по модернизации ЖКХ в рамках энергосервисных договоров, предоставленными Аналитическим центром при Правительстве РФ.

Источниками финансирования энергосервиса в МКД Санкт-Петербурга в 2012–2014 годах были собственные финансовые средства энергосервисной компании, Центра энергосберегающих технологий ООО «ИННОКОР» (Центр) и НП.

В 2012 году было заключено инвестиционное соглашение между Центром и НП на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общедомового освещения в МКД. В 2013 году был подписан протокол на установку в 2013–2014 годах до 10000 единиц энергосберегающего оборудования — систем интеллектуального освещения в местах общего пользования в МКД на условия прямых закупок или энергосервисного договора.

В результате достигнутых договоренностей были реализованы энергосервисные договора на нижеследующих объектах — участниках пилотного проекта «Энергоэффективный квартал».

#### ТСЖ «На Берегу»

Энергосервисный контракт был заключен для группы из 5 МКД, включающей 3 пятиэтажных дома, 1 четырехэтажное здание и 1 таунхаус. Общая площадь зданий ТСЖ «На берегу» составляет 17171,5 кв. м. В перечень типовых энергосберегающих мероприятий в составе энергосервисного договора с расчетной экономией 50% энергии вошли экспресс-энергоаудит, поставка и монтаж 86 оптико-акустических светильников СА–18 с выключателями.

С декабря 2012 года по декабрь 2013 года документально подтверждено получение заказчиком энергосервисных услуг 50% экономии электроэнергии в местах общего пользования.

#### ЖСЭК «Графит»

Площадь этого МКД 1988 года постройки составляет 12389,2 кв. м. В рамках энергосервисного договора был проведен экспресс-энергоаудит, осуществлены поставка и монтаж 196 оптико-акустических светильников СА–18 с выключателями. Заявленный расчетный уровень экономии электроэнергии достигнут.

#### ЖК №4

Площадь этого МКД 1990 года постройки составляет 14646,7 кв. м. В рамках энергосервисного договора был проведен экспресс-энергоаудит и осуществлены поставка и монтаж 88 оптико-акустических светильников СА–18 с выключателями и 20 светильников Са–700\*Д. Расчетный срок окупаемости данных мероприятий составлял 14 месяцев. С мая 2014 года по апрель 2015 года задокументирована 50% экономия электроэнергии в местах общего пользования.

По результату реализации энергосервисных договоров в 2012–2014 годах были сделаны следующие выводы:

- на всех объектах достигнута экономия до 50% электрической энергии в местах общего пользования за счет внедрения энергосберегающих мероприятий;



ТСЖ «На берегу»



- срок возврата инвестиций составил 12 месяцев вместо расчетных 14 месяцев;
- объединения собственников жилья проявили себя как добросовестные заемщики;
- оплата энергосберегающих мероприятий в МКД произведена за счет реальной экономии электрической энергии;
- сформированы программы энергосбережения в МКД;
- внесен посильный вклад в сохранение окружающей среды за счет снижения потребления электрической энергии в МКД.

### 6 шагов на пути к энергосервису

В 2014 году с целью привлечения международных инвестиций для финансирования энергосервиса в МКД Санкт-Петербурга было создано ООО «Первая Санкт-Петербургская Энергосервисная Компания». Оно выступает оператором реализации норвежской концепции Green Energy One (GEO) и соинвестором энергосервисных договоров в размере до 20% от стоимости работ. Концепция разрабатывалась несколько лет при поддержке Министерства иностранных дел Норвегии, Норвежского Секретариата Баренцева моря, Министерства нефти и энергетики Норвегии, Северного Совета и при сотрудничестве с Правительством Санкт-Петербурга. Целью инвестиционных компаний, реализующих концепцию GEO, является участие во вложении средств в возобновляемые источники энергии и энергоэффективный сектор России.

Первые инвестиции были получены по соглашению займа в 2014 году под 12% годовых сроком на 5 лет без предоставления гарантий и без залога со стороны МКД как заказчика энергосервисного договора. В 2015 году в рамках реализации концепции запланированы энергосберегающие мероприятия в МКД Санкт-Петербурга общей площадью 250 тыс. кв. м на сумму до 125 млн. руб. Отметим, что бизнес-модель реализации концепции GEO была удостоена награды Министерства энергетики РФ как лучшая отраслевая практика.

Первая поставка энергосберегающего оборудования в рамках реализации норвежской концепции и энергосервисного



договора с ТСЖ №1160 (площадь здания — 10758 кв. м) была осуществлена в 2015 году. Сумма инвестиций составила 2 млн 607 тыс. 366 руб., срок действия контракта — 5 лет. В ходе внедрения энергосберегающих мероприятий с расчетной экономией 30% энергии были осуществлены проектирование и поставка 2 блочных тепловых пунктов производства фирмы Danfoss и 40 балансировочных клапанов АВ-QM Ду 25.

В 2015 году 19 МКД, управляемых или обслуживаемых МУРЭП «Пороховые» в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, приступили к созданию и реализации индивидуальных программ энергосбережения. Отметим, что в рамках исполнения условий энергосервисного договора предусматривалась реализация контракта жизненного цикла на время действия договора, включая поставку, монтаж, гарантийное и техническое обслуживание оборудования.

Схематично представить процесс подготовки к реализации ресурсосберегающих мероприятий можно следующим образом:

1. Определение круга заинтересованных объединений собственников жилья.
2. Определение потенциала повышения энергоэффективности МКД. Инженерное обследование МКД с разработкой индивидуальной программы энергосбережения. Анализ потребления энергоресурсов за последние 3 года.
3. Определение финансовых затрат на мероприятия по энергосбережению и сроков их окупаемости. Экспресс-анализ финансовых балансов объединения собственников жилья за последние 3 года с расчетом показателей финансовой стабильности, норм показателей ликвидности для текущей [1,5–3], для абсолютной [0,25] и значения показателя финансовой автономии [ $>0,5$ ]. Это необходимо для оценки способности объединения собст-



ЖСЖ «Графит»



венников жилья оплачивать поставляемое энергосберегающее оборудование в долгосрочном периоде.

4. Решение инвестиционного комитета о финансировании проекта модернизации систем общедомового теплоснабжения и освещения МКД. В случае положительного решения — формализация взаимоотношений участников проекта (заключение договора).
5. Решение общего собрания объединения собственников жилья с утверждением программы энергосбережения МКД, сметы на ее реализацию и энергосервисного договора между генеральным заказчиком, объединением собственников жилья и энергосервисной компанией.
6. Реализация программы энергосбережения МКД и ежемесячная оплата объединением собственников жилья поставленного оборудования из финансовых средств, полученных от реальной экономии энергоресурсов.

**«Подводные камни» и преимущества энергосервиса**

Как показал опыт, впервые приступая к внедрению ресурсосберегающих мероприятий, приходится сталкиваться с множеством проблем. В частности, выявлены следующие «подводные камни» энергосервиса:

- технологические инновации, предлагаемые в составе энергосберегающих мероприятий, не привязаны к домам типовой застройки;
- предложения от энергосервисных компаний не учитывают специфику принятия решения, организации и управления проведением энергосберегающих мероприятий, направленных на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества в МКД;
- участники проведения энергосберегающих мероприятий не имеют опыта их реализации на условиях энергосервисного договора.

В ходе реализации проекта «Энергоэффективный квартал» были проверены на практике постулируемые преимущества энергосервисных договоров. Так, нашли свое подтверждение тезисы о том, что энергосервисный договор — это:

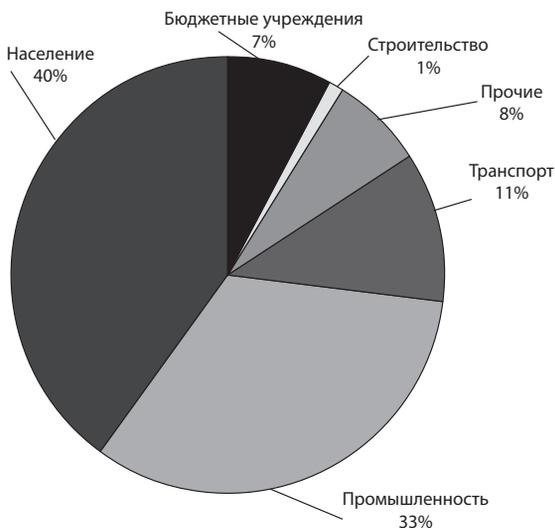
- возможность оплатить проведение энергосберегающих мероприятий в МКД за счет экономии энергии;
- долгосрочные взаимовыгодные партнерские отношения и взаимное доверие между заказчиками и подрядчиками;
- программа энергосбережения для МКД, подготовленная экспертами и реализованная профессионалами.

**Перспективы энергосбережения в МКД Санкт-Петербурга**

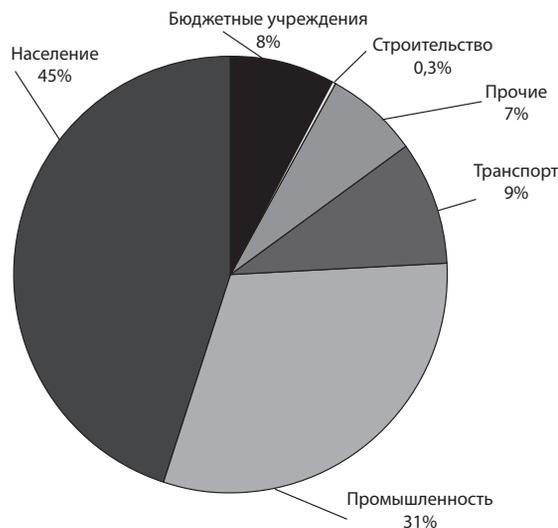
Население Санкт-Петербурга — крупнейший конечный потребитель топливно-энергетических ресурсов. В общей структуре баланса потребления население занимает большую часть и составляет 40%.

Исходя из этого, правомерно заключить, что именно население обладает самым высоким потенциалом энергосбережения. Он достигает 45%.

В Северной столице типовая крупнопанельная застройка составляет порядка 53% от жилищного фонда. Прогнозное значение снижения выбросов углекислого газа в результате осуществления комплекса энергосберегающих мероприятий составляет 65%. В Санкт-Петербурге 22 827 МКД. В типовых панельных жилых домах расположено 724 620 квартир общей жилой площадью 89 260,27 тыс. кв. м. Ежегодный экономический эффект от снижения затрат на отопление после энергоэффективной реконструкции по подсчетам составит порядка 4 млрд евро в год! Подчеркнем, что озвученный экономический эффект — это теоретический потенциал снижения затрат на отопление при одновременной реконструкции панельных зданий.



Структура потребления топливно-энергетических ресурсов в Санкт-Петербурге



Потенциал энергосбережения Санкт-Петербурга

