

Энергосервис в ЖКХ Санкт-Петербурга



Питиримов Николай Владимирович
председатель Совета некоммерческого партнерства
«Городское объединение домовладельцев»,
заместитель генерального директора Санкт-Петербургского фонда поддержки
промышленности



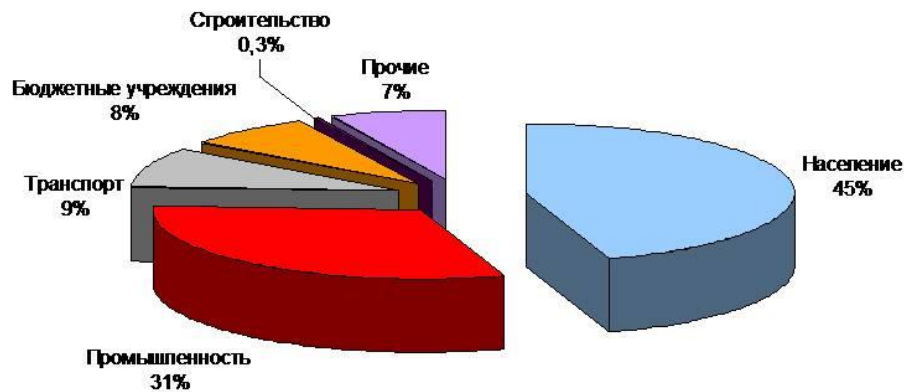
Немного истории:

Начало практическому применению энергосервисного договора в ЖКХ было заложено в 2010-2011 годах, когда Городским объединение домовладельцев был проведен анализ предлагаемых на рынке энергосервисных договоров по финансированию энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах. В 2011-2012 годах началась работ по заключению первых энергосервисных договоров для самой массовой в Санкт-Петербурге крупнопанельной 137 серии многоквартирных домов, которая составляет 17% городского жилого фонда.

Потенциал энергосбережения Санкт-Петербурга

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

У населения Санкт-Петербурга самый высокий потенциал энергосбережения и составляет 45%.



Социально-экономическая значимость энергосервисного договора

Объекты для реализации энергосервисных договоров в первую очередь выбираются среди жилых домов находящиеся в собственности объединений собственников жилья. Домовладельцы должны иметь опыт проведения выборочного капитального ремонта, обладать финансовой стабильностью, иметь высокий показатель финансовой автономии и коллективное решение о проведении энергосберегающих мероприятий. Большое значение для успешной реализации договоров имеет обобщение накопленного собственниками жилья опыта проведения энергосберегающих мероприятий и оценка экономического эффекта получаемого после осуществления энергосберегающих мероприятий при эксплуатации многоквартирных домов на протяжении всего жизненного цикла здания. Результатом реализации энергосервисных договоров станут типовые организационные, финансовые и технические решения повышения энергоэффективности многоквартирных домов.

Энергосервисный договор сегодня

В настоящий момент действует 6 энергосервисных договоров для многоквартирных домов, которые реализуются на объектах проекта «Энергоэффективный квартал». Сам проект «Энергоэффективный квартал» стал номинантом Всероссийского конкурса «ЭНЕРГИУМ-2012», прошедшего по инициативе и при поддержке Минэкономразвития России и вошел в 143 лучшие энергоэффективные практики России и 9 лучших энергоэффективных практик Санкт-Петербурга.

Генеральный Заказчик энергосервисного договора для многоквартирных домов

Некоммерческое партнерство «Городское объединение домовладельцев». Партнерство создано распоряжением губернатора Санкт-Петербурга №1321 от 14.12.1999. Учредители Партнерства: городские и районные объединения собственников жилья, Комитет по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургский фонд поддержки промышленности. Энергосервисные договора заключаются в рамках проекта «Энергоэффективный квартал» между Партнерством – генеральным заказчиком и энергосервисными компаниями. Заказчиками выступают объединения собственников жилья.

Правовая основа реализации энергосервисного договора в ЖКХ

Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 405 от 28.04.2012 «О Перечне обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора,

направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

Финансирование энергосервиса многоквартирного дома в Санкт-Петербурге

С целью поиска новых форм финансирования энергосберегающих мероприятий Городское объединение домовладельцев:



NORDIC ENVIRONMENT FINANCE CORPORATION

- в 2010 году оформило протокол о заинтересованности с Северной Экологической Финансовой Корпорацией (НЕФКО) в кредитовании проекта «Энергоэффективный квартал» в размере до 5 млн. ЕВРО;



- в 2012 году заключило инвестиционное соглашение между и Центром энергосберегающих технологий ООО «ИННОКОР» на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общедомового освещения, а 2013 году подписало протокол по сотрудничеству в 2013-2014 на установке 10000 единиц энергосберегающего оборудования – систем интеллектуального освещения в местах общего пользования в многоквартирных домах на условия прямых закупок или энергосервисного договора на общую сумму 3 650 000 рублей;



- в 2012 году в рамках совместной деятельности с Консорциумом «ЛОГИКА-ТЕПЛОМОНТАЖ» приняли решение о создании целевого фонда энергоэффективности, для реализации пилотных проектов на существующем жилом фонде общей площадью до 250 тыс. кв. м и общей суммой до 30 млн. руб. Средства фонда будут направлены на разработку и внедрению коммерческой системы финансирования мероприятий по повышению энергоэффективности домовладений и ЖКХ на территории Санкт-Петербурга с использованием финансовых механизмов кредитования и договоров контрактинга в сфере энергосбережения;



- в 2013 году подписало протокол с Инновационной корпорацией «Технопром» о взаимодействии сторон, направленное на развитие стратегического партнерства в сфере энергоэффективности и ресурсосбережения домовладений и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на территории Санкт-Петербурга. В рамках протокола ИК «Технопром» (в состав которой входят: ООО «МегаКом», ЗАО «Технопромэнергосервис» и ЗАО «Инжиниринговая Компания Энсоник») в сотрудничестве с Городским объединением домовладельцев планируют проведение в течение 2013-2015 гг. энергоэффективных мероприятий в 10 районах Санкт-Петербурга по 250 тыс. м² в каждом, общей площадью 2,5 млн. м², с использованием современных российских инновационных энергосберегающих технологий на сумму до 1,25 млрд. руб.;



- в 2013 году заключило соглашение о стратегическом сотрудничестве с Green Energy One AS и оформило протокол к нему на проведение в течение 2013-2014 гг. энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах общей площадью 250 тыс. м² с использованием современных инновационных энергосберегающих технологий на общую сумму до 125 млн. рублей. Финансирование получают 25 объектов проекта «Энергоэффективный квартал». Green Energy One (GEO) это Норвежская концепция, которая состоит из инвестиционных компаний, целью которых является участие в инвестициях в возобновляемые источники энергии и энергоэффективный сектор в России.



Профессиональный учет энергоносителей – основа энергосервисного договора

Понимая важность профессионального учета энергоносителей при реализации энергосервисных договоров и высокие требования к приборам учета потребляемой энергии, Городское подписало в 2013 году Соглашение о стратегическом сотрудничестве в сфере энергоэффективности и ресурсосбережения домовладений и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на территории Санкт-Петербурга с НП ОППУ «Метрология Энергосбережения». Между Партнерствами и участниками объединения профессионалов сложилась многолетняя практика взаимодействия в области установки и эксплуатации средств приборного учета и автоматизации потребления энергоресурсов. Практическая реализация Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 405 от 28 апреля 2012 года «Об утверждении Перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» показала необходимость выйти на новый уровень сотрудничества. Первые пилотные энергоэффективные проекты с использованием инновационных для жилищно-коммунального хозяйства города организационных и финансовых инструментов, технологических решений определили, что без профессиональной установки и эффективной эксплуатации средств приборного учета и автоматизации потребления энергоресурсов не возможно реализовать энергосбережение на практике. Особую важность это приобретает в условиях увеличения числа энергосервисных договоров для многоквартирных домов, где достоверный и своевременный учет реально сэкономленных энергоресурсов является основой для возврата инвестиций, вложенных в энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. С приходом в город крупных инвесторов встает необходимость и в автоматизации потребления энергоресурсов с целью открытости для домовладельцев и потенциальных инвесторов.

Международный опыт энергоэффективного менеджмента

Городское объединение домовладельцев в реализации энергосервисных договоров опирается на лучшие мировые практики энергосервиса, ведет активную работу по их адаптации российским условиям и повышает уровень специалистов занимающихся практической реализацией энергосервисных договоров в многоквартирных домах с опорой на международный опыт.

Городское объединение домовладельцев сегодня участвует в реализации целого ряда международных проектов:

greenet FINLAND

- «Кластер «Чистые технологии / Cleantech Cluster» для городской среды в Санкт-Петербурге». Проект стартовал в 2013 года. Инициативу Городского объединения домовладельцев по формированию кластера «Чистых технологий/Cleantech Cluster» для городской среды в Санкт-Петербурге поддержала Ассоциация «Green Net Finland», подписав Декларацию о совместной работе по созданию кластера с опорой на финского Кластера Экологически Чистых технологий (Finnish Cleantech Cluster), кластеров Северных Стран и стран ЕС. Миссия кластера - объединить чистые технологии во всех секторах экономики города и производственно-сбытовых цепочках его деятельности. На основе модели Тройной Спирали: Государство – Бизнес – Образование, в сочетании с участием граждан, кластер будет способствовать инновационным решениям сложных экологических проблем, энергосбережению и повышению энергоэффективности городской среды.



- «Норвежская концепция Green Energy One (GEO) в Санкт-Петербурге». Проект стартовал в 2013 году. Green Energy One (GEO) это Норвежская концепция, которая состоит из инвестиционных компаний, целью которых является участие в инвестициях в возобновляемые источники энергии и энергоэффективный сектор в России. Green Energy One AS представляет Концепцию адаптированную для Санкт-Петербург с участием управляющей компанией фонда Nordic Commodities AS и НП «Городское объединение домовладельцев». Nordic Commodities AS выступает в качестве администратора инвестиционных компаний, на основании специального соглашения, заключенного с каждой инвестиционной компанией.



- «Энергоэффективный менеджмент EFEM - Efficient Energy Management». Проект является частью программы приграничного сотрудничества «Юго-Восточная Финляндия – Россия». Продолжительность: Декабрь 2012 года – 2014 год. Цель проекта: Создание концепции для организации деятельности в области энергоэффективности для обслуживающих организаций, малых предприятий и для органов власти. Результатом проекта также станет развитие сотрудничества финских предприятий с предприятиями России.

Finnish-Russian EkoGrad Platform

- Российско-финский проект «Экоград». О проекте. Цель Финско-Российской Платформы «Экоград» в России: повышение конкурентоспособности Российско-Финского технологического кластера на рынке жилищного

строительства, увеличение объема высококачественного, эко- эффективного и конкурентоспособного по цене строительства, поощрение производственной деятельности малых и средних предприятий. Новый совместный проект в настоящий момент находится в стадии разработки и будет функционировать в 2013 – 2015 гг. для инновационных решений энергоэффективного строительного сектора. Целью является создание под-платформ для улучшения деятельности бизнеса, рабочей группы и поиска источников финансирования, при этом в качестве координатора выступит Комитет по строительству г. Санкт-Петербурга. Основным направлением центра является поддержка совместных исследований и опытно-конструкторских работ для финских и российских компаний. Будут задействованы такие источники финансирования как Tekes-FASIE для содействия в совместной работе между малыми и средними, финскими и российскими компаниями, задействованными в строительном секторе с возможностью долгосрочного финансирования.



- *«Арена зеленых решений Северных стран и Северо-Запада России».* Проект Совета Министров Северных стран направлен на внедрение принципов устойчивого развития и укрепление потенциала региональных и местных органов власти Северо-Запада РФ на основе продвижения передовых стандартов планирования и использования успешных моделей «зеленого роста» стран Северной Европы. Городское объединение домовладельцев получило статус участника проекта в октябре 2012 года.



- *«Компания по повышению осведомленности в области энергоэффективности как средство борьбы с изменениями климата» (КОЭФ).* Проект программы для НКО и местных органов власти региона Балтийского моря (в рамках приоритетов Северного Измерения). Продолжительность проекта: декабрь 2012 года – декабрь 2014 года. Проект главным образом оказывает поддержку Российским экологическим неправительственным организациям, представляющим неправительственный сектор в Санкт-Петербурге и Ленинградской области с тем, чтобы позволить им более активно участвовать в решении вопросов, связанных энергоэффективностью и изменением климата.



- *ARCEE «Компания по повышению осведомленности в области энергоэффективности среди участников жилищного строительства в России, Беларуси и Украине».* Сроки реализации проекта: ноябрь 2011 года -

февраль 2014 года. Проект реализуется при финансовой поддержке Европейского союза. Цель проекта: Улучшение показателей энергоэффективности в новых строящихся и реконструируемых старых жилых зданиях.

Рекомендации участнику энергосервисного контракта

Городское объединение домовладельцев, исполняя функцию Генерального Заказчика, при заключении энергосервисного контракта с участником проекта «Энергоэффективный квартал» рекомендует провести экспресс-анализ балансов ТСЖ/ЖСК/ЖК за 3 года с расчетом показателей финансовой стабильности, норм показателей ликвидностей для текущей [1,5-3], для абсолютной [0,25] и значения показателя финансовой автономии [$>0,5$], для оценки способности участника проекта расплачиваться по контракту в долгосрочном периоде. Основная задача 1-го этапа работ по контракту состоит в определении потенциала повышения энергоэффективности здания, для этого совместно анализируются ежемесячные данные энергопотребления за 3 года, проводится оценка строительных, ремонтных и финансовых затрат, проверка возможностей кредитного финансирования с учетом накоплений ТСЖ/ЖСК/ЖК и собственных финансовых возможностей собственников. Кроме того изучаются условия государственной и муниципальной поддержки энергосберегающих мероприятий для данной многоквартирного дома.

«Подводные камни» энергосервисного договора

Это:

- технологические инновации, предлагаемые в составе энергосберегающих мероприятий, не были привязаны к типовым массовым сериям жилых зданий;
- предложения от энергосервисных компаний не учитывали специфику принятия решения, организации и управления проведением энергосберегающих мероприятий, направленных на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- участники проведения энергосберегающих мероприятий не имели опыта их реализации на условиях энергосервисного договора.

Преимущества энергосервисного договора

Энергосервисный договор в ЖКХ Санкт-Петербурга:

- это возможность оплатить проведение энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме за счет экономии энергии;
- это долгосрочные взаимовыгодные партнерские связи и взаимное доверие между заказчиками и подрядчиками;
- это программа энергосбережения для многоквартирного дома, подготовленная экспертами и реализованная профессионалами.

Будущее энергоэффективного развития жилищной сферы Санкт-Петербурга

В Санкт-Петербурге типовая крупнопанельная застройка составляет порядка 53% жилищного фонда. Прогнозное значение снижения выбросов углекислого газа в результате осуществления комплекса энергосберегающих мероприятий составит 65 %.

В Санкт-Петербурге 22000 многоквартирных домов. Число квартир в типовых панельных жилых домах составляет 724620 квартир, общей жилой площадью 89260,27 тыс. кв.м. Ежегодный экономический эффект от снижения затрат на отопление после энергоэффективной реконструкции составит порядка 4 МЛРД. ЕВРО в год. Представленный экономический эффект – это теоретический потенциал снижения затрат на отопление при одновременной реконструкции панельных зданий.

Сведения об авторе:

Питиримов Николай Владимирович, председатель Совета некоммерческого партнерства «Городское объединение домовладельцев» (создано распоряжением губернатора Санкт-Петербурга №1321 от 14.12.1999). Моб. Тел. 911-935-73-25
E-mail: npgorod@mail.ru www.spbgorod.nethouse.ru www.npgorod.wix.com/spbgorod

Адрес: Индустриальный пр., дом 11, кор.2, пом. 5,
195426, Санкт-Петербург, Россия
заместитель генерального директора Санкт-Петербургского фонда поддержки
промышленности Комитета промышленной политики и инноваций Прави-
тельства Санкт-Петербурга Моб. Тел. 911-935-73-25
E-mail: pitirim@mail.ru www.fpp-iis.ru
Адрес: Вознесенский проспект, дом 16, 190000, Санкт-Петербург, Россия