

Энергосервисный договор в ЖКХ на примере проекта «Энергоэффективный квартал»



Генеральный Заказчик энергосервисного договора

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.

В 2010 году был инициирован проект «Энергоэффективный квартал», который стал номинантом Всероссийского конкурса «ЭНЕРГИУМ-2012», прошедшего по инициативе и при поддержке Минэкономразвития России и вошел в 143 лучшие энергоэффективные практики России. 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

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». В перечень вошли мероприятия подлежащих проведению единовременно:

- установка коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии,
- установка устройств, обеспечивающих регулирование теплотребления в зависимости от температуры наружного воздуха,
- установка коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды,
- установка коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды,
- установка коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии,
- замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные лампы,

- утепление дверных блоков на входе в подъезды, дверных блоков переходных балконов и обеспечение автоматического закрывания дверей, и подлежащих проведению регулярно:

Восстановление изоляции трубопроводов системы отопления с применением энергоэффективных материалов,

Восстановление изоляции теплообменников и трубопроводов системы горячего водоснабжения с применением энергоэффективных материалов,

Заделка и уплотнение дверных блоков на входе в подъезды, дверных блоков переходных балконов, подвалов и чердаков, оконных блоков в подъездах.

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». 1. Условие о сторонах энергосервисного договора (один из возможных вариантов):

а) заказчик - собственники помещений в многоквартирном доме, исполнитель - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив либо ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги;

б) заказчик - товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, исполнитель - управляющая организация;

в) заказчик - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах, исполнитель - ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги;

г) заказчик - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив в интересах собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени, исполнитель - ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

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%.

Топливо-энергетический баланс Санкт-Петербурга (конечное потребление) по данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению составляет:

- суммарное потребление топливно-энергетических ресурсов (ТЭР) 15 млн. 842 тыс. т.у.т.,

- конечное потребление топливно-энергетических ресурсов 12 млн. 579 тыс. т.у.т.

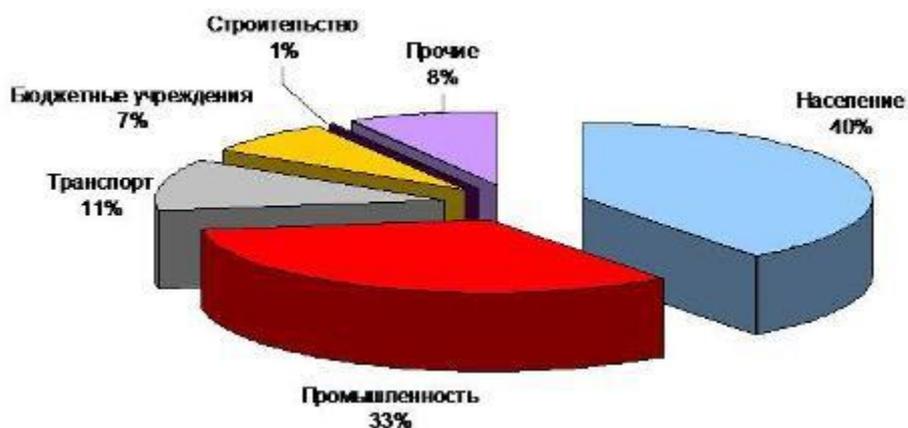


Рис. 1. Топливо-энергетический баланс Санкт-Петербурга

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

Потенциал энергосбережения (конечное потребление) в Санкт-Петербурге по оценке Комитета по энергетике и инженерному обеспечению составляет:

- суммарный потенциал энергосбережения 4 млн. 318 тыс. т.у.т. (27 % потребляемых топливо-энергетических ресурсов),
- суммарный потенциал энергосбережения конечных потребителей 3 млн. 424 тыс. т.у.т.

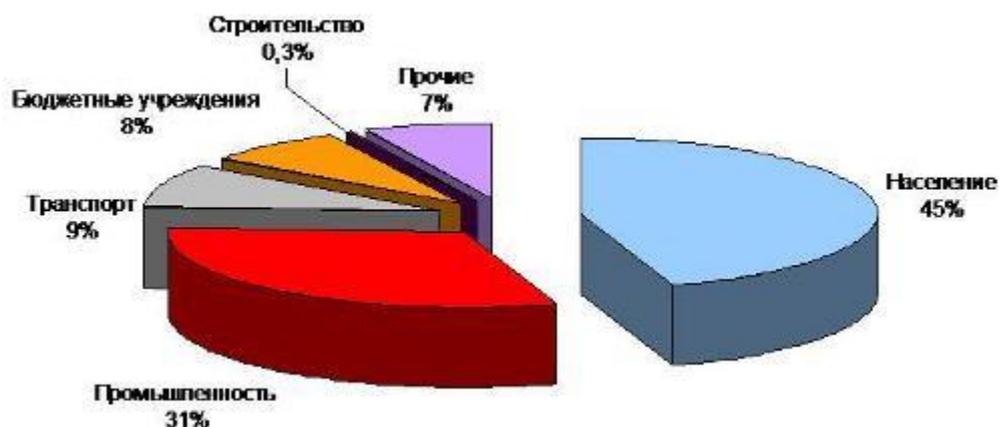


Рис. 2. Потенциал энергосбережения Санкт-Петербурга

Социально-экономическая значимость энергосервисного договора

Объекты для реализации энергосервисных договоров в первую очередь выбираются среди жилых домов находящихся 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.

Высокая общественная или социально-экономическая эффективность

Общественная или социально-экономическая эффективность энергосервисного договора характеризуется последствиями его реализации для общественной системы, включая затраты и результаты в смежных областях: снижение государственных субсидий в ЖКХ, снижение затрат населения за фактически потребленные ресурсы, повышение уровня комфортности проживания в жилых домах. Учет общественной эффективности очень важен для данного договора, как социально ориентированного проекта. Договор как проект может не получить больших финансовых выгод, но планирует быть весьма успешным в общественном плане и уже со старта энергосервисные договора получили поддержку государства и города в своем осуществлении. Также учет общественной эффективности необходим для того, чтобы убедиться, что реализуемые энергосервисные договора отвечают нормам, установленным государством.

Уникальность договоров состоит в том, что Генеральным Заказчиком выступает некоммерческая организация, аккумулирующая на городском уровне интересы всех форм собственности в жилых домах.

Результатом реализации энергосервисных договоров станут типовые организационные, финансовые и технические решения повышения энергоэффективности типового панельного жилого дома с опорой на многолетний опыт домовладельцев по эксплуатации многоквартирных домов.

Институциональные инновации

Это новые формы организаций и управления энергосервисными договорами.

С целью внедрения новых организационных форм и реализации Концепции финансирования проектов по повышению энергоэффективности в многоквартирных жилых домах в городе Санкт-Петербурге с опорой на опыт Северных стран. Городским объединением домовладельцев и российско-норвежской ООО «Р-Энерго» в январе 2013 года было создано ООО «Первая Петербургская энергосервисная компания».

С целью отработки новых форм управления энергосервисными договорами Городское объединение домовладельцев взяло на себя Исполнение функции Генерального Заказчика. В 2010-2011 годах был проведен анализ предлагаемых на рынке энергосервисных договоров по финансированию энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах. Наиболее перспективными для реализации были признаны проекты энергосервисных договоров предложенные энергосбытовыми компаниями: Петербургская сбытовая компания, Энергия Холдинг и энергосервисными компаниями: Диджитал Эдвертайзинг Групп и ООО «Р-Энерго инжиниринг». На следующем этапе совместно с энергосервисными компаниями была сформирована и внедрена типовая форма энергосервисного договора для объединений собственников жилья всех организационно-правовых форм. В настоящий момент энергосервисные договора заключены с товариществом собственников жилья (ТСЖ), с жилищно-строительным кооперативом (ЖСК), с Жилищным кооперативом (ЖК) и жилищным строительно-эксплуатационным кооперативом (ЖСЭК).

Это новые схемы финансирования энергосервисных договоров с привлечением внешних инвесторов, созданием фонда энергоэффективности и новые формы инвестирования.

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

- 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 (Городское объединение домовладельцев инвестируют 15% стоимости проведения энергосберегающих мероприятий (ЭМ) при условии исполнения функции Генерального Заказчика по энергосервисному договору);
- 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 апреле 2013 года планируется заключить инвестиционное соглашение с норвежской финансовой брокерской компанией «GREEN ENERGY ONE AS», намеревающейся установить свое присутствие в области энергетической эффективности в городе Санкт-Петербург путем участия в финансировании проектов, конечной целью которых является уменьшение потребления тепла, воды и электричества в жилом секторе (Городское объединение домовладельцев инвестируют 10% стоимости проведения ЭМ при условии исполнения функции Генерального Заказчика по энергосервисному договору).

Технологические инновации



При содействии Санкт-Петербургского фонда поддержки промышленности Комитета промышленной политики и инноваций Правительства Санкт-Петербурга (государственный некоммерческий фонд, создан распоряжением Мэра-Председателя Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.1994 №1324-р) с 2010 года началось формирование консорциума компаний с целью взаимодействия при реализации проекта «Энергоэффективный квартал» в Санкт-Петербурге, в том числе на условиях энергосервисного контракта.

В настоящий момент сформировался список предложений от потенциальных участников проекта «Энергоэффективный квартал»: ООО «Данфосс» (полный спектр производимого оборудования и предоставило решения модернизации систем теплоснабжения), ОАО «Фирма Изо-терм» (малоинерционные энергоэффективные медно-алюминиевые конвекторы с термостатическими регуляторами), ЗАО «ШНЕЙДЕР ЭЛЕКТРИК» (проектирование и установка систем энергосбережения), включая разработку и поставка комплексных энергоэффективных решений для системы энергоснабжения многоквартирных домов), ЗАО «Управляющая компания Холдинга «Теплоком» (стратегическое партнерство в совместном проведении пилотного проекта Теплоком), Консорциум «ЛОГИКА-ТЕПЛОЭНЕРГОМОНТАЖ» (оборудования для индивидуального теплового пункта (ИТП) и узлов учёта тепловой энергии (УУТЭ), ЗАО «Минеральная вата» (теплоизоляционный материал ROCKWOOL для изоляции ограждающих конструкций и трубопроводов), ЗАО «Инжиниринговая Компания «Энсоник» (энергоэффективная, ресурсосберегающая технология ENSONIC™), ЗАО «РИЭЛТА» и Центр энергосберегающих технологий ООО «ИННОКОР» (комплексные решения для энергосбережения в местах общего пользования в

многоквартирных домах с использованием систем управления освещением), ЗАО «Оптоган» и ООО «ИРСЭТ-Центр» управляющая компания ЗАО «Светлана-Оптоэлектроника» (комплексные решения для энергосбережения в местах общего пользования в многоквартирных домах с использованием светодиодного освещения), ООО «Бауэр-Вотертехнологджи» (электромагнитные устройства для обработки воды Bauer PJ и фильтры).

Энергосервисные компании - участники проекта «Энергоэффективный квартал»

Центр Энергосберегающих Технологий ООО «ИННОКОР» работает на рынке энергосбережения и энергетических обследований с 2009 года. За это время проведены работы более чем на 300 объектах ЖКХ и предприятиях различных форм собственности. Центр Энергосберегающих Технологий ООО «ИННОКОР» является заметным участником рынка в сфере энергетических обследований. За отопительный сезон 2011-2012 годов было проведено более 40 обследований, по результатам которых выданы энергетические паспорта и даны рекомендации по экономии энергоресурсов.

ООО «ИННОКОР» осуществило более 300 проектов по освещению в сфере ЖКХ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Таблица 1 Объединения собственников жилья, осуществившие энергосберегающие проекты модернизации общедомового освещения в местах общего пользования 2010-2012 годы.

Наименование объединения собственников жилья	
ЖК № 41	ЖСК № 1216
ЖСК № 6	ЖСК № 1217
ЖСК № 7	ЖСК № 1243
ЖСК № 12	ЖСК № 1269
ЖК № 24	ЖСК № 1295
ЖСК № 75	ЖСК № 1311
ЖСК № 102	ЖСК № 1344
ЖСК № 119	ЖСК № 1352
ЖСК № 138	ЖСК № 1356
ЖСК № 147	ЖСК № 1361
ЖСК № 207	ЖСК № 1395
ЖСК № 229	ЖСК № 1396
ЖСК № 232	ЖСК № 1490
ЖСК № 269	ТСЖ "25 Корпус"
ЖСК № 277	ТСЖ "26 Корпус"
ЖСК № 279	ТСЖ "45 Корпус"
ЖСК № 348	ТСЖ "Авангард"
ЖСК № 352	ТСЖ "Авиаконструкторов 11"
ЖСК № 374	ТСЖ "Авиатор"
ЖСК № 380	ТСЖ "Аврора"
ЖСК № 403	ЖСК "Академия"
ЖСК № 414	ТСЖ "Алексеевский бастион"
ЖСК № 433	ТСЖ "Алмаз"
ЖСК № 475	ТСЖ "Альтернатива"
ЖСК № 502	ТСЖ "Английский проспект"
ЖСК № 579	ТСЖ "Бадаева,8"
ЖСК № 627	ТСЖ "Бассейная 10"
ЖСК № 674	ТСЖ "Бассейная 89"
ЖСК № 695	ТСЖ "Белорусская,4"
ЖСК № 699	ТСЖ "Белый дом"
ЖСК № 708	ТСЖ "Берша-32"
ЖСК № 758	ТСЖ "Близнец"
ЖСК № 769	ТСЖ "Богатырский 28"
ЖСК № 789	ТСЖ "Богатырский 61/1"

ЖСК № 802	ТСЖ "Бриз"
ЖСК № 869	ТСЖ "Бутлерова 13"
ЖСК № 889	ЖСК "Вега-96"
ЖСК № 905	ТСЖ "Вектор"
ЖСК № 912	ТСЖ "Великая стена"
ЖСК № 921	ТСЖ "Верейская д.30-32"
ЖСК № 963	ТСЖ "Верность"
ЖСК № 994	ТСЖ "Вертикаль"
ЖСК № 1011	ТСЖ "Виадом"
ЖСК № 025	ТСЖ "Виктория"
ЖСК № 029	ТСЖ "Воин"
ЖСК № 1037	ТСЖ "Гагаринское-1"
ЖСК № 1050	ТСЖ "Гаккелевская улица 33-1"
ЖСК № 1052	ТСЖ "Главная-25"
ЖСК № 1090	ТСЖ "Горная 1"
ЖСК № 1094	ТСЖ "Город Солнца"
ЖСК № 1107	ТСЖ "Гражданка-1"
ЖСК № 1117	ТСЖ "Дачное-4"
ЖСК № 1118	ТСЖ "Дачный 24 корп.2"
ЖСК № 1139	ТСЖ "Димитрова 9\1"
ЖСК № 1144	ТСЖ "Доблести-Зорге"
ЖСК № 1146	ТСЖ "Добролюбова 7/2"
ЖСК № 1162	ТСЖ "Дольщик"
ЖСК № 1192	ТСЖ "Дом на канале"
ЖСК № 1197	ТСЖ "Дом по Никитинской улице 31"
ЖСК № 1200	ТСЖ "Дом со львами"
ЖСК № 1206	ТСЖ "Дом со слонами"
ТСЖ "Дом у Фонтанов"	ТСЖ "Онега"
ТСЖ "Дом Филиппова"	ТСЖ «Пламя»
ТСЖ "Дом №11 по улице Ворошилова города Санкт-Петербурга"	ТСЖ "Полюстрово 1"
ТСЖ "Дома-СТС"	ТСЖ "Посадская 6"
ТСЖ "Дружные ручьи"	ТСЖ "Престиж"
ТСЖ "Дудергофская линия-2"	ЖКС "Пригородный "
ЖК "Бухарестская-146"	ТСЖ "Просвещения 53-1, литер Д"
ТСЖ "Звезда"	ТСЖ "Пулковский Посад 3"
ТСЖ "Золотая осень"	ТСЖ "Пулковский Посад 5"
ТСЖ "Ижора-1"	ТСЖ "Пушкарская, 92/3"
ТСЖ "Индустриальный 26/24 "	ТСЖ "Пушкинский городок"
ТСЖ "Исток"	ЖСК "Пушкинский"
ТСЖ "Казакова"	ТСЖ "Речной берег"
ТСЖ Карбышева, 57	МУРЭП "Ржевка"
ТСЖ "Каховского 3"	ЖК "Ржевка"
ТСЖ "Квант"	ТСЖ "Родник"
ТСЖ "Кирочная 32-34"	ТСЖ "Родонит"
ТСЖ "Кленовая-1"	ТСЖ "Российский 14/Б"
ТСЖ "Комендантский 23"	ТСЖ "Рубеж"
ТСЖ "Комендантский 8/1"	ТСЖ "Рыбацкий проспект дом 1"
ТСЖ "Комфорт"	ТСЖ "Рыбацкий,27"
ТСЖ "Кондоминиум-48"	ТСЖ "Савушкина 121/2"
ТСЖ "Консул"	ТСЖ "Саперный"
ТСЖ "Костюшко,2"	ТСЖ "Светлановский 103"
ТСЖ "Лагуна"	ТСЖ "Светлый Дом"
ЖСК "Ленгражданпроект"	ТСЖ "Связист"
ТСЖ "Лени Голикова-98"	ТСЖ "Северная-17"
ТСЖ "Ленина, 46-23"	ТСЖ "Северное Озеро"
ЖСК "Ленинградец"	ТСЖ "Северное сияние"
ТСЖ "Лотос"	ТСЖ "Северное-1"
ТСЖ "Малахит"	ТСЖ "Сикейроса 21-4"
ТСЖ "Малая Каштановая аллея д.4 "	ТСЖ "Сикейроса-12"

ТСЖ "Марата 68"	ТСЖ "Согласие"
ТСЖ "Метростроевцев, 1	ТСЖ "Сосновая поляна"
ТСЖ "Монетный двор"	ТСЖ "Сосновка"
ТСЖ "Монолит"	ТСЖ "Софийская Звезда"
ТСЖ "На Гражданском"	ТСЖ "Сталкер-4"
ТСЖ "На Славе"	ТСЖ "Суворовский-61"
ТСЖ "Науки,69"	ТСЖ "Счастливая 14"
ТСЖ "Наш Дом"	ТСЖ "Съезжинская 36"
ТСЖ "Невская Лагуна"	ТСЖ "Съезженская 11"
ЖСК "Невский"	ТСЖ "Тамбасова 13 корпус 2"
ТСЖ "Невский Дом"	ТСЖ "Тамбасова 13 корпус 3"
ТСЖ "Невский Олимп"	ТСЖ "Товарищеский, 32"
ТСЖ "Невское"	ТСЖ "Толстовский Дом"
ТСЖ "Новоколомяжский 11"	ТСЖ "Шестакова-7"
ТСЖ "Новоколомяжское-1"	ТСЖ "Шувалово"
ТСЖ "Обская , 50"	ТСЖ "Шуваловская башня"
ТСЖ "Озеро Долгое"	ТСЖ "Южная Широта 2"
ТСЖ "Олимпийский"	ТСЖ "Южное-5"
ТСЖ "Пулковское"	ТСЖ "Юнтолово"
	ТСЖ "Ярославский"

Этапы реализации энергосервисных договоров с ООО «ИННОКОР»

2012 год

Сентябрь Заключение договора с ТСЖ «На берегу» на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общедомового освещения в 3-х жилых дома: Санкт-Петербург, Колпино, улица Анисимова, дом 5. Общая площадь зданий 17171,5 кв. м. На объекте ранее было установлено следующее оборудование: НББ ЛН 60Вт = 151шт. ЛЛ 18Вт = 3шт.

Октябрь Сбор информации за последние три года по энергопотреблению и платежам. Проведение энергомониторинга, составление отчета экспресс-энергоаудита включая, акт об установлении базового уровня потребления энергетического ресурса и эксплуатационных расходов и график средних значений потребления электричества, ежемесячно в натуральном и стоимостном выражении. Заключение инвестиционного соглашения. Утверждение метода расчета задокументированных сбережений. Согласование плана проведения ЭМ.

Ноябрь Проведение ЭМ, включая монтаж 86 светильник СА-18 с оптико-акустическими выключателями. Сдача объекта в эксплуатацию.

Декабрь - Март 2013 года ТСЖ «На берегу» ежемесячно получает **50% экономии электроэнергии.**

Заключение энергосервисного договора, где Заказчиком выступил ЖСЭК «Графит – ЖСЭК»: Санкт-Петербург, Колпино, Заводской проспект, дом 56, общая площадь здания 12389,2 кв. м.

2013 года

В рамках проекта «Энергоэффективный квартал» ООО «ИННОКОР» по энергосервисным договорам с Городским объединением домовладельцев планирует установить 5000 единиц энергосберегающего оборудования – систем интеллектуального освещения в многоквартирных домах по фиксированной цене, включая: светильники с оптико-акустическими выключателями и их монтаж.

ООО «Первая Петербургская Энергосервисная Компания» (ООО «ППЭК») учреждена в январе 2013 года Городским объединением домовладельцев и ООО «Р-Энерго» с целью реализации норвежско-российской модели финансирования энергосберегающих мероприятий

Этапы реализации энергосервисных договоров совместно с российско-норвежской ООО «Р-Энерго»

2011 год

Март Выбор типовых зданий типовой постройки (крупнопанельная 137 серия, составляет 17% жилого фонда Санкт-Петербурга):

- многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, улица Тверская, дом 45, собственность ЖК №4; крупнопанельная 137 серия, 12 этажей, 236 квартир, год постройки 1990, площадь здания 14646,7 кв.м, объем здания 39107 куб.м;

- многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, улица Передовиков, дом 1, корпус 6, собственность ЖСК 1183, крупнопанельная 137 серия, 16 этажей, 5 подъездов, 396 квартир, год постройки 1985, площадь здания 21894,5 кв. м, объем здания 95399 куб. м;

- многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Индустриальный проспект, дом 11, корпус 1, собственность ТСЖ 1160, крупнопанельная 137 серия, 12 этажей, 2 подъезда, 214 квартир, год постройки 1984, площадь здания 10758 кв. м, объем здания 47759 куб. м;

- многоквартирный дом по адрес: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, проспект Наставников, дом 41, корпус 1, собственность ЖСК 1161, крупнопанельная 137 серия, 16-ти этажей, 7 подъездов, 585 квартир, год постройки 1985, объем здания 182685 куб. м.

Апрель Проведение энергетического обследования инфраструктуры жилого квартала в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга на примере 3-х многоквартирных домов. Составление предварительных отчетов по возможности реализации Пилотного проекта повышения энергоэффективности жилого дома в рамках энергосервисного договора.

Май Заключение энергосервисных договоров с Генеральным Заказчиком Городским объединением домовладельцев. Заказчиками ЭМ выступили ТСЖ № 1160 и ЖСК № 1161.

Август Заключение энергосервисного договора с Генеральным Заказчиком Городским объединением домовладельцев. Заказчиком ЭМ выступил ЖК № 4.

Август- Сентябрь Проведение открытого конкурса способом запроса котировок среди субподрядных организаций на проведения ЭМ, включая поставку энергосберегающего оборудования и материалов, монтаж и сервисное обслуживание.

2012 год

Апрель Принятие решения собрания собственников жилья ТСЖ №1160 о проведении ЭМ по энергосервисному договору.

2013 год

Март-апрель

Оформление договоров Городским объединением домовладельцев с ООО «ППЭК» на проведения мероприятий по энергосбережению для типовой 137 крупнопанельной серии.

Перечень типовых энергосберегающих мероприятий в составе энергосервисного договора с расчетной экономией 30% энергии на примере ТСЖ №1160 по адресу: Санкт-Петербург, Индустриальный пр. дом 11, корпус 2, общей площадью здания 10544,6 кв. м на общую сумму в 5 037 588 рублей:

- установка датчиков движения и замене ламп накаливания на энергосберегающие лампы;

- поставка звукоизоляционных материалов производства фирмы «ROCKWOOL» (Дания) для теплоизоляции труб;

- установка теплоизоляция труб звукоизоляционными материалами производства фирмы «ROCKWOOL» (Дания);
- проектирование и монтаж теплового пункта и узла учета тепловой энергии, субподрядчики;
- поставка 2-х Блочных тепловых пунктов (БТП) производство фирмы «Danfoss» (Дания) в количестве 2 шт. и 40 клапанов балансировочный АВ-QM Ду 25;
- установка квартирных счетчиков горячей и холодной вводы;
- управление технической частью проекта.



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 ЭМ, не были привязаны к типовым массовым сериям жилых зданий;

- предложения от энергосервисных компаний не учитывали специфику принятия решения, организации и управления проведением ЭМ, направленных на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- участники проведения ЭМ не имели опыта их реализации на условиях энергосервисного договора.

Вывод

Энергосервисный договор в ЖКХ:

- это возможность оплатить проведение ЭМ 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.

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: nrgorod@mail.ru www.spbgorod.narod.ru 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 Правительства Санкт-Петербурга (государственный некоммерческий фонд, создан распоряжением Мэра-Председателя Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.1994 №1324-р), Моб. Тел. 911-935-73-25 E-mail: pitirim@mail.ru , www.fpp-iis.ru Адрес: Вознесенский проспект, дом 16, 190000, Санкт-Петербург, Россия