

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.

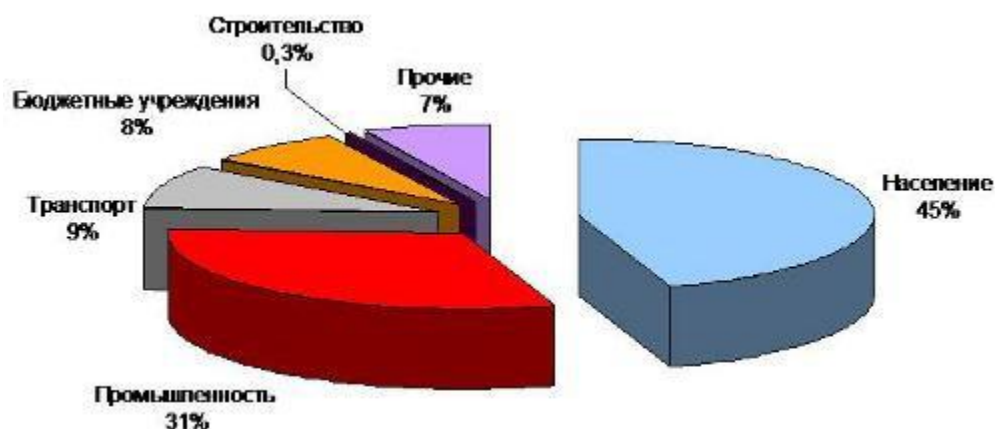


Рис. 2. Потенциал энергосбережения Санкт-Петербурга

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

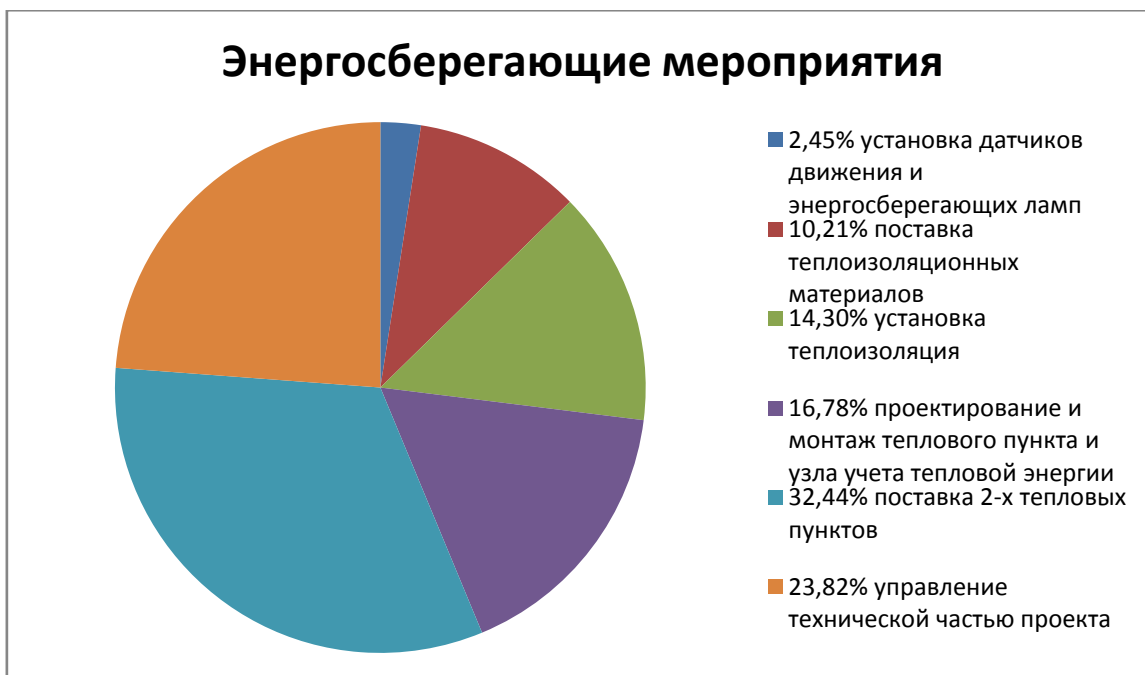
Оформление договоров Городским объединением домовладельцев с ООО «ППЭК» на проведения мероприятий по энергосбережению для типовой 137 крупнопанельной серии.

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 балансируочный 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