

# МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭНЕРГОСЕРВИСА

М. Н. Шилина, руководитель дирекции по проблемам ЖКХ Аналитического центра при Правительстве РФ

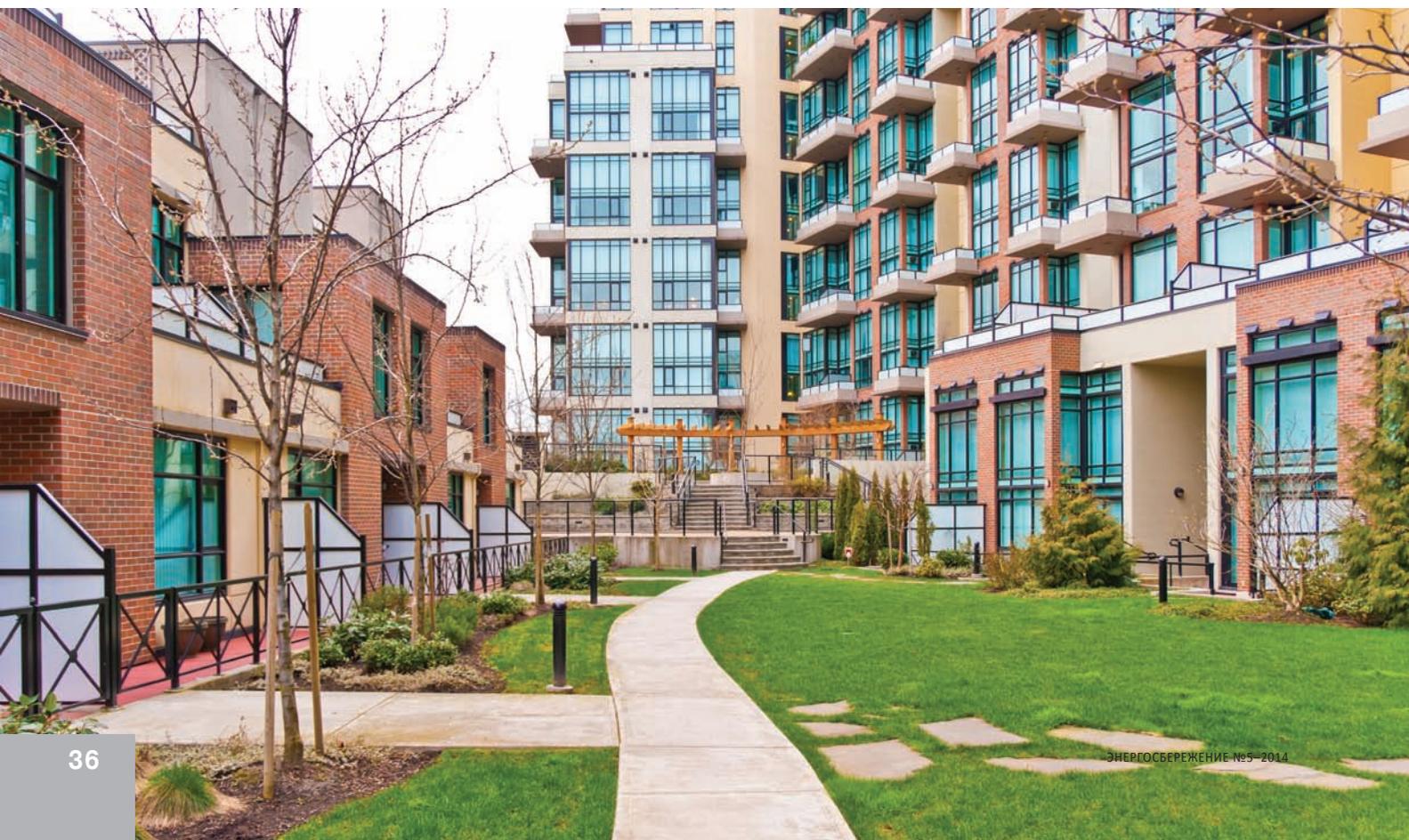
В период с апреля по ноябрь 2013 года Аналитический центр при Правительстве РФ (далее – АЦ РФ) провел мониторинг использования энергосервисной модели для энергоэффективной модернизации жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры. Итоги мониторинга показали, что на отечественном рынке существуют компании, обладающие материальными и интеллектуальными ресурсами для такой модернизации.

## Динамика и структура энергопотребления жилищного фонда России

Сегодня жилищно-коммунальное хозяйство в целом, и жилищный фонд в частности (см. справку 1), является одним из основных потребителей энергоресурсов.

Сектор жилых зданий – крупный потребитель энергии, на долю которого от общего объема российской экономики приходится 23% первичной энергии; 21% конечной энергии; 42% конечной тепловой энергии; 16% конечной электроэнергии; 25% конечного природного газа и почти треть суммарного потребления природного газа.

В 2012 году 64,6% потребления энергии в жилищном секторе пришлось на цели отопления, еще 18,3% – на ГВС, а на прочие нужды – около 17%.



К сожалению, эффективность потребления энергетических ресурсов жилым фондом крайне низка, что напрямую ведет к росту платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги (см. справку 2).

### Барьеры внедрения энергосервиса в жилищной сфере

Пока внедрение энергосбережения в жилищную сферу продвигается крайне медленными темпами. Среди основных факторов, сдерживающих развитие энергосервиса в жилищной сфере, можно выделить следующие:

- сложная процедура утверждения условий энергосервисного договора на общем собрании собственников;
- необходимость взаимоувязать интересы множества участников отношений в сфере энергосервиса (собственники, управляющая компания, банк, энергосервисные компании);
- отсутствие достоверной информации о техническом состоянии жилищного фонда, необходимой для выборки объектов энергосервиса;
- отсутствие или неработоспособность приборов учета энергетических ресурсов, необходимых для осуществления расчетов по энергосервисному договору;
- низкая информированность собственников, управляющих организаций и ТСЖ о механизмах и результатах мероприятий по энергосбережению.

### Методика привлечения энергосервисных компаний в жилищную сферу

Для решения указанных проблем специалистами АЦ РФ подготовлена методика вовлечения энергосервисных компаний (ЭСКО) в модернизацию регионального жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (<http://ac.gov.ru/events/announcements/01987.html>). Ключевые задачи методики:

- Формирование адресного перечня многоквартирных домов (МКД) региона, в которых энергосервисные мероприятия будут экономически оправданными как для собственников, так и для энергосервисной компании.
- Создание в регионе постоянно действующей системы обучения всех ключевых групп участников отношений в сфере энергосбережения: собственников, управляющих организаций и ТСЖ, энергосервисных компаний.
- Снятие организационных и нормативно-правовых барьеров.

<sup>1</sup> Вся документация, разрабатываемая в ходе реализации проекта, размещается на сайте Аналитического центра при Правительстве РФ.

## Объемы жилищного фонда России

По данным Росстата на конец 2012 года жилищный фонд составил 19 971 тыс. зданий общей площадью жилых помещений 3 349 млн м<sup>2</sup>, в том числе в городских поселениях 2 425 млн м<sup>2</sup> (72,4%). На конец 2013 года общая площадь жилищного фонда РФ превысила 3 400 млн м<sup>2</sup>.

Структурно жилищный фонд состоит из следующих секторов:

- 3 194 тыс. многоквартирных жилых домов (МКД) общей площадью 2 242 млн м<sup>2</sup> (67%),
- 16 766 тыс. индивидуальных жилых зданий (ИОЗ) общей площадью 1 058 млн м<sup>2</sup> (31,6%),
- общежития общей площадью 40 млн м<sup>2</sup>.

За 2000–2012 годы площадь жилищного фонда увеличилась на 20%.

### Этапы внедрения методики

В настоящее время в некоторых российских регионах при непосредственном участии специалистов Аналитического центра и органов власти субъектов Российской Федерации реализуется первый (подготовительный) этап указанной методики<sup>1</sup>, куда входят следующие мероприятия:

- Сбор информации и сплошной камеральный анализ жилищного фонда (по методикам АЦ РФ).
- Первичная выборка объектов энергосервиса и запрос по ним дополнительной информации.
- Формирование адресных перечней объектов для энергосервиса.
- Организационно-методическая подготовка всех участников взаимодействия (НПА, методички, обучение).
- Предпроектная подготовка энергосервисных мероприятий.
- Организация и проведение общих собраний.

Далее начнется основной этап: заключение и реализация энергосервисных договоров в МКД, в который входят следующие мероприятия:

- Заключение энергосервисного договора.
- Реализация энергосберегающих мероприятий.
- Достижение и поддержание планового уровня экономики ТЭР с обеспечением комфортных условий проживания.

■ Документационное оформление в соответствии с условиями договора.

■ Передача оборудования в состав общедомового имущества.

Экспертную поддержку всех регионов страны специалисты АЦ РФ обеспечить не могут, поэтому после завершения подготовительного этапа работ и перехода к заключению и исполнению реальных энергосервисных договоров необходимо создание центра компетенции, который поддерживал бы созданную систему энергоэффективной модернизации МКД и развивал ее. Роль такого центра могут принять на себя различного рода ассоциации и саморегулируемые организации, которым АЦ РФ передаст наработанные методики и посодействует в организации работы в регионах.

Обеспечить сохранение налаженной системы реализации энергосервиса в МКД позволит выполнение третьего – системного – этапа, для реализации которого необходимо формирование специализированной региональной нормативно-правовой базы и создание организационных условий.

## Используемые данные

При разработке методики вовлечения энергосервисных компаний в энергоэффективную модернизацию регионального жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров специалисты АЦ РФ выявили ряд критериев и показателей по объектам, публичное размещение которых позволит

потенциальному инвестору (ЭСКО) принять решение о более детальном изучении объекта (энергоаудите) в целях вложения средств в его энергоэффективную модернизацию. Например, для МКД это технические характеристики дома и его инженерных систем, количество общедомовых приборов учета энергоресурсов по видам ресурсов и т.п., а также данные фактического потребления ресурсов.

При реализации конкретных пилотных проектов АЦ РФ собиралась информация о потреблении тепловой энергии:

- характеристика отношений с поставщиком ресурсов,
- схема теплоснабжения и тип подключения дома,
- количество приборов учета тепловой энергии,
- суммарное фактическое потребление МКД по всем вводам помесечно за три последних отопительных периода,
- методы расчета с поставщиком, договорная нагрузка, нормативный температурный график,
- схема присоединения системы отопления (зависимая/независимая), количество элеваторных узлов (при их наличии), наличие транзита на отопление (разгружен/не разгружен).

## Критерии отбора МКД

На основании этого формировались адресные перечни МКД для проведения более глубокого (в том числе инструментального) анализа.

## РЕАЛИЗАЦИЯ МЕТОДИКИ В МОСКВЕ

Москва – один из регионов, где проводится практическая апробация методологии преодоления барьеров, сдерживающих развитие энергосбережения в МКД по схеме ЭСК без затрат из бюджета. Результатом должно стать снижение объема потребления ТЭР и размера платы жителей за ЖКУ. Удачный опыт будет тиражирован в других регионах России.

По итогам 2014 года планируется достичь следующей экономии:

- по потреблению тепловой энергии – не менее 23 тыс. Гкал;
- по размеру бюджетной тепловой субсидии – не менее 7 млн руб.;
- совокупное снижение размера платы за тепловую энергию для организаций, управляющих МКД, – не менее 38 млн руб.

На сегодня выполнен камеральный анализ более 20 тыс. московских МКД. Например, в Южном административном округе по итогам такого анализа из 2 566 жилых домов для проведения энергосервиса выбрано 322 общей площадью 1,2 млн м<sup>2</sup>, потребление тепловой энергии в которых значительно превышает норму.

В общей площади проанализированных домов эти 322 дома составляют всего 4,64%, по потреблению тепловой энергии – 22,4% (787 тыс. Гкал). Если бы удельное потребление по таким домам было на уровне среднего, суммарное потребление тепловой энергии составило бы всего 261 тыс. Гкал. Таким образом, перерасход тепловой энергии по этим 322 домам составил 526 тыс. Гкал, а в денежном эквиваленте переплата достигла почти 740 млн руб. (в тарифах 2012 года).

Заключение энергосервисных контрактов и реализацию энергосберегающих мероприятий планируется завершить до сентября 2014 года.



В адресные перечни подлежали включению дома, отвечающие определенным признакам.

- Основные критерии отбора:
  - потребление тепловой энергии за 2013 год превысило 699 Гкал либо нагрузка превысила 0,30 (0,25) Гкал/ч;
  - зависимая система подключения теплоснабжения;
  - установлены приборы учета и по ним осуществляется расчет;
  - отсутствие транзит на отопление (либо он разгружен);
  - фактическое потребление превышает расчетную нагрузку.

- Дополнительные критерии отбора:
  - присутствует хотя бы один элеваторный узел;
  - удельное потребление тепловой энергии превышает среднее значение удельного потребления для соответствующей серии в 2 раза и более;
  - превышение потребления тепловой энергии в 2013 году по сравнению с 2012 годом составляет более 10%.

Далее в указанных домах проводится полноценный энергоаудит и разрабатывается комплекс энергосервисных мероприятий.

### План развития энергосервисных услуг в жилищном фонде

С учетом огромной социальной и политической значимости вопросов энергосбережения перед государством особо остро стоит задача поиска путей решения этой проблемы. В соответствии с поручением заседания президиума Совета при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России от 22 ноября 2013 года № 4 в настоящее время ведется разработка плана мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг.

Планом предусматривается комплекс мер, направленных на развитие и совершенствование нормативной правовой базы в сфере энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Мероприятия предусмотрены по всем ключевым направлениям. Отдельно хотелось бы отметить раздел «Обеспечение развития энергосервисных услуг в жилищном фонде», включающий следующие задачи:

- обеспечение правопреемственности новых собственников помещений многоквартирного дома по обязательствам, возникшим из энергосервисных договоров, заключенных в отношении многоквартирного дома, при продаже помещения;

## СПРАВКА 2

### Расходы граждан на ЖКУ

В 2010 году доля расходов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) в потребительских расходах домашних хозяйств вошла в «красную» зону за порогом доступности ЖКУ и оставалась в ней на протяжении 2011–2012 годов.

Существуют два порога доступности ЖКУ, «заступ» за их пределы приводит к снижению уровня сбора платежей. Первый, для среднего отношения «платеж за ЖКУ/доход», равен 7%; второй для отношения «платеж за ЖКУ/бюджет прожиточного минимума (БПМ)», равен 15%.

Повышать тарифы на ЖКУ можно только до тех пор, пока платежи за ЖКУ не превысят 7% от среднего дохода населения и/или 15% от БПМ.

При довольно значительной экономической нагрузке и росте расходов на коммунальные услуги в 12 раз в 2000–2013 годах большая доля россиян все еще не может получить надежные и качественные услуги по энергоснабжению жилища.

*Данные ЦЭНЭФ, 2014 год*

- создание дополнительных гарантий исполнения энергосервисного договора заказчиком при изменении способа управления многоквартирным домом или при смене лица, ответственного за управление многоквартирным домом;
- обеспечение возможности делегирования собственниками помещений в многоквартирных домах на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме права подписания энергосервисного договора (контракта) определенному ими лицу в упрощенном порядке;
- обеспечение сохранения мер социальной поддержки по оплате ЖКУ и энергосервисных услуг;
- разработку методических рекомендаций по фиксации экономии, внесению информации в единый платежный документ и оплате энергосервисных договоров в многоквартирных домах с учетом действующих нормативно-правовых актов;
- обеспечение условий для сбора и систематизации достоверной информации о системах коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда, используемой для подготовки и заключения проектов в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности по схеме энергосервисного контракта. ■