



ЭНЕРГОСЕРВИС ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ЖИЛЫХ ДОМАХ

А. В. Раевская, директор Муниципального фонда поддержки малого предпринимательства Восточного административного округа города Москвы, координатор Московского инновационного промышленно-строительного кластера

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирные жилые дома, энергоэффективное оборудование, энергосервисный договор

Повышение энергоэффективности зданий предполагает переход на использование в них современных инновационных технологий и оборудования. Для многоквартирных домов (МКД), эксплуатируемых длительное время, модернизацию инженерных систем возможно реализовать при проведении в них капитального ремонта с использованием механизма энергосервиса.

Использование новых энергосберегающих технологий приводит на первом этапе к удорожанию стоимости работ по капитальному ремонту зданий. Однако если рассматривать вопрос с точки зрения жизненного цикла эксплуатируемого дома, то затраты на внедрение энергоэффективных мероприятий окупаются в течение 5–7 лет.

В 2014 году приказом №79-ПР/109¹ по Москве принято решение по увеличению до 15% сметной стоимости

¹ Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы, Департамента финансов города Москвы от 25 июля 2014 года № 79-ПР/109 «О внесении изменений в приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы и Департамента финансов города Москвы от 10 февраля 2012 года № 10-ПР/23» (приказ № 10-ПР/23 «Об утверждении Порядка проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств бюджета города Москвы, направляемых на капитальные вложения, и Методики оценки эффективности использования средств бюджета города Москвы, направляемых на капитальные вложения»).

В ноябре 2015 года по инициативе предприятий строительного комплекса столицы был создан Московский инновационный производственно-строительный кластер (далее – Кластер), основной задачей которого является разработка и изготовление продукции для нужд капитального ремонта и нового строительства многоквартирных домов (МКД), отвечающей современным требованиям.

В состав Кластера входит 48 предприятий, выпускающих для капитального ремонта общего имущества МКД практически весь спектр продукции; это кабельно-проводниковая продукция, осветительные приборы, трубная теплоизоляция, узлы учета и регулирования потребления ресурсов, запорная арматура, нагревательные приборы, тепловые узлы, терморегуляторы, лакокрасочные материалы, герметики и мастики.

Большинство этих приборов и технологий включены в перечень инновационной продукции Агентства инноваций города Москвы и фонда развития инновационного центра «Сколково».

экспериментальных объектов по сравнению с аналогами. Однако данная норма до настоящего времени не действует. Этот вопрос приобретает особое значение в связи с выходом в 2016 году приказа Минстроя России № 399², в соответствии с требованием которого класс эффективности присваивается не только новым зданиям, но и домам, уже длительное время находящимся в эксплуатации. Документом установлены критерии, а также вменено в обязанность Мосжилинспекции контролировать данный процесс. За неисполнение данных требований введена административная ответственность.

Вопросы выбора продукции для капитального ремонта зданий

■ Закупочная стоимость

Для реализации этого важнейшего решения, позволяющего увеличить стоимость экспериментального образца, необходимо прекратить оценку организации – поставщика продукции, исходя только из предложенной цены закупки.

Обсуждение того, как выбрать поставщика оборудования и как оценить продукцию, ведется давно. Очевидно, что необходимо давать оценку стоимости продукции, исходя из ее жизненного цикла, т. е. из расчетной величины совокупных издержек, включающих расходы на изготовление продукции, последующее обслуживание в течение срока эксплуатации и утилизацию.

■ Спрос на инновации

Другой немаловажный, но медленно решаемый вопрос – отсутствие механизмов повышения спроса на инновационную продукцию со стороны строительных организаций. Предпочтение отдается закупкам импортных готовых технологий и оборудования. Это является следствием отсутствия информационно-технической поддержки, обеспечивающей распространение знаний и технологий в интересах строительства. Кроме того, нет эффективных структур, осуществляющих долгосрочный прогноз в сфере высоких технологий (не проводится дифференциация современных технологий, готовых к применению).

■ Отечественным производителям – зеленый свет

Чтобы новые технологии и оборудование отечественных предприятий-изготовителей применялись при капитальном ремонте МКД, требуется комплекс стимулирующих мер, направленных на активизацию инвестиционной деятельности. И здесь особую роль должно играть государство: укрепить институты инвестирования, финансирования, страхования научных разработок. Во всем мире государство является одним из основных субъектов инвестиционной политики. Им финансируется 50–70 % фундаментальных исследований, при этом доля расходов на науку составляет до 7 % ВВП.

На решение указанных вопросов направлена деятельность Московского инновационного производственно-строительного кластера (см. справку).

Повышение энергоэффективности при капитальном ремонте за счет энергосервиса

Стратегическая задача при проведении капитального ремонта общих помещений МКД – улучшение комфортности проживания граждан с одновременным повышением энергоэффективности существующего жилищного фонда, потенциал энергосбережения которого превышает 35 %.

² Приказ Минстроя России от 6 июня 2016 года № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

Перечень работ по капитальному ремонту, установленный постановлением правительства Москвы и соответствующий ст. 166 Жилищного кодекса России (далее – ЖК РФ), предусматривает в основном работы по восстановлению технических характеристик МКД и не включает внедрение энергосберегающих технологий и оборудования (табл.). Единственным способом, при котором не требуется привлечение бюджетного финансирования, является применение механизма энергосервисных договоров.

Многолетний опыт внедрения энергосервисных договоров для модернизации инженерных систем МКД показал, что вначале следует определить, к какому виду относится капитальный³ ремонт помещений МКД.

Первый вид – капитальный ремонт, направленный только на восстановление эксплуатационных характеристик здания. Для этого вполне достаточно перечня работ, утвержденного постановлением правительства Москвы, который включает ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения; ремонт (замену) лифтового оборудования; ремонт кровли и фасадов, подвальных помещений, фундамента; замену дверей и окон.

Второй вид – капитальный ремонт, предусматривающий помимо восстановления эксплуатационных характеристик МКД проведение работ по улучшению энергетических характеристик общего имущества МКД. То есть к работам, предусмотренным ст. 166 ЖК РФ, добавляются работы, связанные с повышением энергоэффективности МКД (см. табл.).

Ст. 189 ЖК РФ позволяет применять такой способ и не требует внесения изменений в федеральное законодательство, т.к. собственники, получив от регионального оператора предложения на проведение капитального ремонта помещений МКД, обязаны рассмотреть

и утвердить весь перечень работ, которые они считают необходимыми; определить смету расходов, сроки проведения, источник финансирования, а также представителя, уполномоченного от имени собственников, для участия в работах, в т.ч. заключения энергосервисного договора; закрепить эти решения общим собранием собственников.

Таким образом, можно, не дожидаясь изменений в федеральном законодательстве, принять на региональном уровне решение о совмещении работ по энергосервисному договору в рамках договора на капитальный ремонт общего имущества МКД, т.е. создать единую систему капитального ремонта с разделением источников финансирования. Источниками реализации мероприятий могут быть:

- платежи конечных потребителей (жителей) в рамках капитального ремонта МКД;
- средства инвестора, с последующим возмещением понесенных затрат из образующейся экономии соответствующего вида коммунальных ресурсов (механизм энергосервиса).

Опыт в реализации энергосервисных договоров

Восточный административный округ (ВАО) Москвы имеет большой опыт в реализации энергосервисных договоров, в основном по модернизации систем освещения обще-домовых помещений. Часто эти работы совмещались с планом либо капитального ремонта подъездов, либо капитального ремонта МКД.

Реализовано более 200 энергосервисных договоров по замене ламп накаливания на энергоэффективные светодиодные светильники и по автоматизации систем регулирования освещения мест общего пользования МКД. Экономия ресурса достигает 40–50%.

Таблица Перечень некоторых ремонтных работ

Работы в соответствии с постановлением правительства Москвы	Работы по повышению энергоэффективности
<ul style="list-style-type: none"> – Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения – Ремонт/замена лифтового оборудования – Ремонт лифтовых шахт – Ремонт крыши – Ремонт подвальных помещений – Ремонт фасадов – Ремонт фундамента – Замена окон на стеклопакеты в местах общего пользования – Ремонт/замена входных дверей 	<ul style="list-style-type: none"> – Установка автоматических узлов управления (АУУ) подачи тепловой энергии (погодное регулирование) – Замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергосберегающие светильники – Управление освещением в местах общего пользования – Утепление фасадов

³ Пока это не закреплено на законодательном уровне.

РОССИЙСКАЯ ИННОВАЦИОННАЯ РАЗРАБОТКА – УТИЛИЗАЦИЯ И ПЕРЕРАБОТКА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ

Как известно, при капитальном ремонте зданий и сооружений ежегодно создаются сотни тонн отходов, требующих утилизации. Учитывая старт новой программы реновации жилья, объем производимого строительного мусора может увеличиться в несколько сотен раз.

На сегодняшний день только 5–6% строительных отходов подвергается переработке и дальнейшей утилизации. В основном это металлолом, который сдают в утиль. Остальная часть отходов представляет собой смесь бетона, стекла, древесины, пластика, тепло- и гидроизоляционных материалов и в таком виде вывозится для захоронения на подмосковных свалках, зачастую несанкционированных.

Предприятиями Кластера совместно с Ассоциацией развития и внедрения рециклинговых технологий в сфере переработки строительных отходов и утилизации вторичных ресурсов и Московским государственным строительным университетом разработан комплексный проект, направленный на максимизацию уровня переработки и утилизации строительных отходов, получение из них востребованных товарных продуктов. Разработанное оборудование позволяет перерабатывать:

- крупногабаритные железобетонные изделия – до 30 т/ч; строительный лом – до 150 т/ч. Материал вторичного производства – бетонная крошка (заполнитель);
- древесину – до 800 кг/ч. Материал вторичного производства – арболитовые блоки;
- стекло – до 150 кг/ч. Материал вторичного производства – пеностекло;
- битумные кровельные материалы – до 5 т/ч. Материал вторичного использования – кровельные материалы.

Реализация полученных продуктов, по предварительным расчетам, позволит компенсировать до 40% затрат на подготовку зданий к сносу, а также приведет к сокращению объема захоронений строительных отходов на 80%. В перспективе мобильные аналоги апробированных технологических решений могут быть развернуты в непосредственной близости от площадок капитального ремонта и сноса домов.



Выполнение энергосервисного договора по модернизации светового освещения значительно проще, чем по модернизации систем отопления с установкой автоматизированных узлов погодного регулирования температуры, поскольку не требует проведения общих собраний собственников помещений. Это возможно в связи с тем, что плата за коммунальный ресурс, расходуемый на освещение общедомовых помещений, входит в состав услуг по их содержанию. При энергосервисе на модернизацию системы отопления проведение собрания собственников помещений МКД обязательно.

Отмечу, что одной из целей распоряжения Правительства РФ от 1 сентября 2016 года № 1853-р⁴ является привлечение частных инвесторов к повышению энергетической эффективности зданий, в том числе на условиях энергосервисных договоров. К этому следует добавить, что в последнее время принят целый ряд нормативных, а также рекомендательных документов, серьезно меняющих условия реализации энергосервиса и облегчающих взаимодействие заказчиков и исполнителей. Например, определены возможность переуступки прав требования, порядок реализации

⁴ Распоряжение Правительства РФ от 1 сентября 2016 года № 1853-р «Об утверждении Плана мероприятий ("дорожной карты") по повышению энергетической эффективности зданий, строений и сооружений».

энергосервисных контрактов в случае достижения частичной экономии, способы оплаты энергосервисных контрактов, расчетный метод определения размера экономии энергетических ресурсов, примерная форма энергосервисного контракта, формы конкурсной документации.

Что препятствует энергосервису?

Однако существует много барьеров не только на законодательном уровне, но и в практическом плане, которые надо преодолеть.

■ Например, есть сложности при определении базы расходования ресурса на основании приборов учета, т. к. почти в 70 % обследуемых МКД уровень освещенности общедомовых помещений не соответствует нормам (на этажах отсутствуют лампы). Аварийное освещение на лестничных проемах подключено к приборам учета расходования электроэнергии лифтами и не попадает в базовый расход общедомовых помещений.

Кроме того, Мосэнерго пожелало переложить на управляющие компании свои заботы по сбору средств на оплату электроэнергии населением и устанавливает в домах общедомовые приборы учета. Это не позволяет определять ни базу, ни фактический расход электроэнергии на общедомовые нужды. Одновременно в домах устанавливаются трехтарифные приборы для учета общедомового потребления, что приводит к отсутствию экономической целесообразности в экономии энергоресурсов и применении энергосервисных договоров. При этом количество израсходованных киловатт-часов на общедомовые нужды растет, а плата не увеличивается.

Необходимы методические рекомендации, позволяющие определять базовый и фактический расход электроэнергии на общедомовые нужды. Разрешение на применение расчетного метода при определении базы без утверждения методических рекомендаций порождает много вопросов у управляющих компаний.

Помимо этого, необходимо прописать порядок оплаты нанимателями работ (услуг), проводимых в рамках энергосервиса.

■ В жилищном законодательстве закреплена сложная процедура проведения собраний собственников. Изменения, внесенные в ЖК РФ федеральным законом № 176-ФЗ⁵, кардинально не повлияли на ситуацию. Это стало одной из главных причин, препятствующих заключению энергосервисных договоров. Так, отсутствует одно-

значность по вопросу количества голосов собственников для принятия решений о заключении энергосервисного договора (в одном документе называется 2/3 голосов, в другом – 100 %). Наше мнение – надо считать решение принятым, если за него проголосовали 50 % от общего количества собственников помещений МКД.

В случае если решение о заключении энергосервиса не будет принято, надо предоставить органам местного самоуправления право принимать решение о заключении энергосервисных договоров на условиях, предложенных инвестором. Такая норма существует в отношении капитального ремонта и закреплена ЖК РФ (ст. 189).

■ Следующий вопрос, требующий срочного урегулирования, – вопрос о компенсациях. В соответствии со ст. 160 ЖК РФ отдельным категориям граждан могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Однако при возникновении экономии коммунальных ресурсов в результате реализации энергосервисного договора у собственника помещений в МКД, получающего льготу или субсидию, размер платежа за соответствующие коммунальные ресурсы будет уменьшаться. В то же время возникнут обязательства по оплате энергосервисного договора, которые в настоящее время не охватываются существующими льготами. Необходимо срочно узаконить получение субсидий собственниками на экономию от реализации энергосервисного договора.

■ Очень долго не принимается решение о внесении платы за энергосервисные услуги, как собственниками, так и нанимателями помещений в МКД, которые от оплаты капитального ремонта освобождены, а за энергосервис обязаны платить, т. к. снижение потребления ресурсов ведет к снижению платы за них, и это прямая выгода не только собственников, но и нанимателей помещений.

■ Отсутствует правопреемственность по энергосервисным договорам. Поскольку работы в рамках энергосервиса требуют длительного времени окупаемости – до 5–10 лет, то при смене заказчика (либо УК, либо собственники помещений) возникает вопрос о преемственности.

Решение данных вопросов позволит инвесторам увеличить активность по вложению средств в модернизацию жилищных фондов. ■

Статья подготовлена по материалам выступления на Первой Всероссийской конференции «Оборудование и технологии капитального ремонта зданий» (подробнее на с. 8).

⁵ Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (последняя редакция).