



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Энергоэффективная модернизация жилищного фонда по схеме энергосервисного контракта

*Круглый стол «Инструменты и источники
финансирования капитального ремонта
и энергоэффективной модернизации жилищного фонда»
16 апреля 2014 г.*



Причины, сдерживающие развитие энергосервиса в МКД

Энергосервисные компании



1. Отсутствие достоверных данных об объектах энергосервиса
2. Значительные организационные сложности при «вхождении» в МКД
3. Организационные и методические сложности (форма договора, меры соц. поддержки, расчеты по договору, низкая информированность участников отношений и др.)



1. Технологии и опыт
2. Финансовые ресурсы
3. Желание работать

Управляющие организации, ТСЖ

1. Отсутствие информации и понимания результатов работ (своей выгоды)
2. Отсутствие средств

1. Доступ и умение работать с собственниками
2. Понимание тех. состояния МКД

Собственники в МКД

1. Отсутствие информации и понимания результатов работ (своей выгоды)
2. Отсутствие культуры управления домом и решения проблем сообща

1. Желание сэкономить
2. Комфортное жилье



Программа по «запуску» энергоэффективной модернизации жилищного фонда

Энергосервисные компании

1. Сплошной камеральный анализ жилищного фонда региона
2. Методики отбора объектов энергосервиса
3. Организационное содействие при работе с собственниками

Управляющие организации, ТСЖ

1. Инвестиции и модернизация объектов управления
2. Обучение, методички, типовые документы
3. Создание систем управления потреблением ТЭР и энергосбережением
4. Организационное содействие при работе с собственниками

Собственники в МКД

1. Снижение платы за коммунальные услуги
2. Обучение, методички, типовые документы
3. Модернизация дома (собственности)

Органы власти

1. Мониторинг жилищного фонда региона
2. Инвестиции и энергоэффективная модернизация жилищного фонда
3. Создание региональных (муниципальных) систем (программ) управления потреблением ТЭР и энергосбережением
4. Обучение, методички, типовые документы (в т.ч. НПА)



Этап 1. Подготовительный

Мероприятия по подготовке к заключению энергосервисных договоров в МКД

Реализуется администрациями субъектов Российской Федерации и/или муниципальных образований совместно с Аналитическим центром

Для реализации первого этапа рекомендуется на региональном (местном) уровне сформировать рабочую группу и принять необходимые региональные нормативные правовые акты [проекты представляются]

Содержание этапа:

1. Сбор информации и сплошной камеральный анализ жилищного фонда (по методикам АЦ) [описание размещено на сайте АЦ]
2. Первичная выборка объектов энергосервиса и запрос по ним дополнительной информации
3. Формирование адресных перечней объектов для энергосервиса
4. Организационно-методическая подготовка всех участников взаимодействия (НПА, методички, обучение) [материалы размещены на сайте АЦ]
5. Предпроектная подготовка энергосервисных мероприятий
6. Организация и проведение общих собраний



Заключение и реализация энергосервисных договоров в МКД

Реализуется энергосервисными компаниями при активном участии организаций, осуществляющих управление МКД, и (или) администраций региона

Для реализации этапа целесообразно формирование постоянно действующего межведомственного органа (рабочей группы) для контроля и мониторинга проводимой работы

Содержание этапа:

1. Заключение энергосервисного договора
[типовая форма размещена на сайте АЦ]
2. Реализация энергосберегающих мероприятий
3. Достижение и поддержание планового уровня экономии ТЭР с обеспечением комфортных условий проживания
4. Документационное оформление в соответствии с условиями договора
5. Передача оборудования в состав общедомового имущества



Обеспечение сохранения налаженной системы реализации энергосервиса в МКД

Реализуется администрациями субъектов Российской Федерации и/или муниципальных образований (второй вариант: организациями, осуществляющими управление МКД) совместно с Аналитическим центром и специализированными организациями

Для реализации этапа необходимо формирование специализированной региональной нормативно-правовой базы и создание организационных условий

Содержание этапа:

До истечения срока энергосервисных договоров и «ухода» из региона «инвесторов» и «аналитиков» целесообразно внедрить комплексное решение, обеспечивающее принятие взвешенных и обоснованных решений в сферах ТЭК и ЖКХ на основании аналитической и статистической информации, контроль над планированием и исполнением мероприятий по повышению энергоэффективности и дальнейшее привлечение инвестиций



Энергоэффективная модернизация жилищного фонда в городе Москва по схеме энергосервисных договоров





Цели проекта

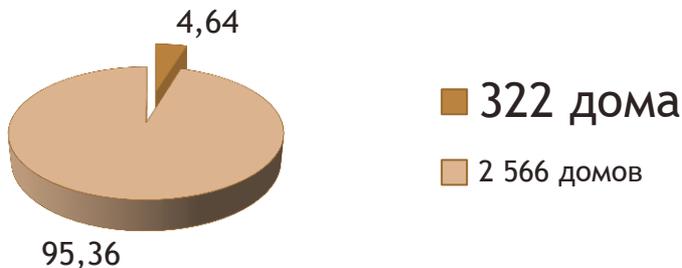
1. Практическая апробация методологии преодоления барьеров, сдерживающих развитие энергосбережения в МКД по схеме энергосервисных контрактов (без затрат из бюджета)
2. Снижение объема потребления ТЭР и размера платы жителей
3. Тиражирование методологии энергоэффективной модернизации МКД по схеме энергосервисных контрактов, впервые реализованной в Москве, в других регионах

Задачи проекта

1. Последовательная реализация полного комплекса мероприятий, необходимых для подготовки, заключения и реализации энергосервисного контракта в МКД («с нуля»)
2. Достижение следующих показателей экономии по итогам 2014 года:
 - по потреблению тепловой энергии - не менее 23 тыс. Гкал;
 - по размеру бюджетной тепловой субсидии - не менее 7 млн. руб.;
 - совокупное снижение размера платы за ТЭ для организаций, управляющих МКД, - не менее 38 млн. руб.



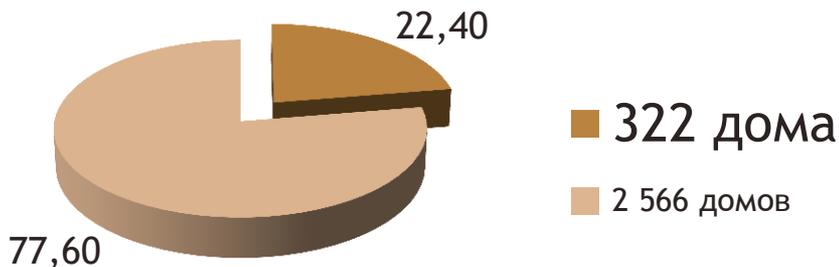
Общая площадь МКД



Суммарная площадь этих 322 домов составила 1,2 млн. кв. м, а суммарное потребление тепловой энергии - 787 тыс. Гкал.

В общей площади проанализированных домов эти 322 дома составляют всего 4,64 %, а по потреблению тепловой энергии - 22,4 %.

Объем потребления тепловой энергии



Если бы удельное потребление по таким домам было на уровне среднего, то суммарное потребление тепловой энергии составило бы всего 261 тыс. Гкал.

Таким образом, «перепотребление» тепловой энергии по этим 322 домам составило 526 тыс. Гкал или в денежном эквиваленте «переплата» составила почти 740 млн. рублей (в тарифах 2012 года).



Реализация проекта в городе Москва [планы]

Префектура	Всего МКД	МКД с завышенным удельным потребл. ТЭР	Энергосервисные контракты			
			2013 (факт)	2014 (план)	2015 (план)	2016 (план)
ЦАО	3026	1050	0	56	470	524
САО	3589	1000	0	60	440	500
СВАО	2359	1100	0	70	470	560
ВАО	4515	960	0	70	420	470
ЮВАО	2671	800	0	48	300	452
ЮАО	2510	900	0	52	400	448
ЮЗАО	2366	842	4	52	370	420
ЗАО	2551	1042	0	52	470	520
СЗАО	1777	500	0	40	200	260
ЗелАО	490	95	0	10	85	0
Итого:	25854	8289	4	510	3625	4154





Шаг 1. Поручение префектурам о предоставлении данных для проведения анализа и формирования адресных списков МКД

протокол заседания Штаба по реализации Государственной программы города Москвы «Энергосбережение в городе Москве на 2011, 2012 - 2016 гг. и на перспективу до 2020 года» от 30 января 2014 г.

Итоги самостоятельной работы Префектур в течение месяца выявили необходимость централизации работ и привлечения узкопрофильных профессионалов для проверки и работы с данными

Шаг 2. Привлечение к работе с данными специалистов АЦ и подготовка адресных списков МКД для запуска работ по проведению общих собраний

Работа реализуется в четыре этапа:

Этап 1. Выверка данных о тех. характеристиках МКД и потреблении ТЭ.

Этап 2. Составление «укрупненного» адресного перечня МКД.

Этап 3. Дозапрос тепловых отчетов и информации о мерах соц. поддержки.

Этап 4. Формирование адресного перечня МКД, в которых необходимо проведение энергосберегающих мероприятий.

сейчас мы
здесь



*протокол заседания Штаба от 20 февраля; совещания в ДепТЭХ;
совещания в Префектурах АО*



Шаг 3. Создание рабочей группы на площадке ДепТЭХ для подготовки методических документов (рекомендуемая форма ЭС-договора, документы для проведения общих собраний и т.п.) и разработке необходимых НПА

протокол заседания Штаба по реализации Государственной программы города Москвы «Энергосбережение в городе Москве на 2011, 2012 - 2016 гг. и на перспективу до 2020 года» от 30 января 2014 г.

- 1. Необходимо как можно оперативнее решить вопрос об организации и проведении обучения (семинаров) для ДЕЗов и Управ районов на площадке и специалистами Аналитического центра*
- 2. Необходимо принять постановление Правительства Москвы, предоставляющего возможность распространять льготы и субсидии по оплате ЖКУ на новую строчку в ЕПД (энергосервис).*

Шаг 4. Организация и проведение общих собраний в МКД

Работа может быть начата сразу после завершения Шага 2.

Шаг 5. Заключение энергосервисных контрактов и реализация энергосберегающих мероприятий.

Необходимо завершить работу до сентября 2014 г.



Несколько слов о новых правилах финансирования капитального ремонта МКД





Как строится большинство региональных систем КР. 1

1

Отсутствуют достоверные данные о жилищном фонде

Нет достоверной информации о количестве МКД, их технических характеристиках (от площади до типа стен), износе, проведенных ремонтах

2

Отсутствуют достоверные данные о собственниках жилых помещений в МКД

3

Экономически обоснованный размер платы за КР не установлен [ни в одном] субъекте Российской Федерации

Опасаясь за социальную стабильность в регионе, органы власти принимаю решение об установлении иногда на порядок заниженных тарифов на капитальный ремонт





*Фонды кап. ремонта, сформированные
за счет установленного в регионах минимального
размера взносов на капитальный ремонт,
не смогут обеспечить весь объем потребности на
проведение кап. ремонтов*

На основе оценки потребности регионов в средствах на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту, средняя стоимость капитального ремонта должна быть **от 10 до 50 руб./кв.м** (в зависимости от типа МКД)

Анализ региональных актов показал, что минимальный уровень платы за капитальный ремонт предварительно установлен в пределах **от 2** (Санкт-Петербург) **до 11,51** (средний по ХМАО) рублей с 1 кв.м

В случае установления минимального размера взноса меньше экономически обоснованного уровня:

- либо **бюджетное финансирование**;
- либо **уменьшение объема работ** по каждому дому, включенному в программу;
- либо **перенос сроков** ремонта на более поздний период





Как строится большинство региональных систем КР. 2

- 4** Отсутствуют организационная готовность субъектов Российской Федерации к переходу на новые правила финансирования КР
- *до настоящего времени не все субъекты завершили разработку региональной нормативной базы*
 - *региональный оператор не создан еще примерно в 20 субъектах*
 - *штатная численность и финансовая обеспеченность рег. оператора формируется по остаточному принципу (особенно это критично в больших субъектах)*
 - *не определены источники взносов на КР по жилым помещениям, принадлежащим РОИВ и ОМС*
 - *уровень технологической оснащенности очень различается в субъектах (IT-решение)*
 - *у всех субъектов отсутствует готовность к формированию краткосрочных региональных программ КР*
 - *«зоопарк» с подходами к отбору кредитных организаций*
 - *отсутствие реальной технологии тех. надзора за проведение работ*



Как строится большинство региональных систем КР. 3

5 Не решено большинство вопросов, связанных с банковским обслуживанием операций в рамках системы КР

- *отсутствует единая методология отбора кредитных организаций региональным оператором*
- *не решен вопрос с обеспечением приема платежей за КР (комиссия, точки приема и т.д.)*
- *не решен вопрос с платежными документами*
- *не решен вопрос биллинга платежей за КР*
- *не решен вопрос с выбором банков для работы со спец. счетами (в текущей конструкции банкам работать со спец. счетами экономически [не] целесообразно)*

6 С собственниками помещений не ведется информационная и разъяснительная работа

При том, что основным инструментом управления накоплениями должны быть общие собрания собственников



Как строится большинство региональных систем КР. 4

7 Уровень бизнеса (управляющие организации) юридически полностью исключен из формирования и реализации региональных программ

При этом управляющие организации:

- фактически единственный источник информации о жилищном фонде, реальном его состоянии;
- самый действенный способ «дотянуться» до жителей;
- самый грамотный организатор общих собраний.

8 При формировании программ КР полностью упущена возможность энергоэффективной модернизации жилищного фонда

При этом экономия по оплате коммунальных ресурсов по итогам такой модернизации может стать серьезным дополнительным источником возмещения расходов на КР



Как строится большинство региональных систем КР. 5

- 9 Не созданы механизмы, позволяющие развивать кредитование капитального ремонта (собственников, ТСЖ, управляющие организации)

При полном отсутствии источников хотя бы для «поддержания» накоплений собственников, кредиты могли бы стать действенным инструментом обновления жилищного фонда

- 10 В текущей конфигурации (ориентация на РО) - единственным источником покрытия дефицита региональной программы капитального ремонта является бюджет

То есть примерно 80% регионов России должны либо перераспределять расходы внутри бюджета (соответственно сокращать иные статьи затрат), либо ждать дотаций из федерального бюджета



Новые правила формирования фондов капитального ремонта – возможный источник развития экономики. Направления работы. 1

- 1 Создание в регионах организационно и экономически сбалансированных программ капитального ремонта МКД
- 2 Обучение и разъяснительная работа с собственниками, ТСЖ, активами домов
- 3 Формирование инструментов для поддержки и развития внебюджетного финансирования капитальных ремонтов МКД
 - *Разработка методических рекомендаций по проведению конкурсов по выбору кредитных организаций*
 - *Формирование системы критериев и показателей для оценки банков*
 - *Формирование и размещение в открытом доступе банка данных предложений кредитных организаций в соответствии с согласованной системой критериев и показателей*



- 4 Создание системы мониторинга накопления средств на капитальные ремонт и работы с ними
- 5 Необходимые институциональные изменения
 - *Создание на федеральном и региональном уровне инструментов поддержки и развития внебюджетного финансирования капитального ремонта МКД (в том числе заемного): гарантийные фонды, налоговые льготы и т.п.*
 - *«Возврат» в процесс накопления средств и проведения кап. ремонтов МКД уровня бизнеса (управляющих организаций)*
 - *Совмещение инструментов и источников финансирования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации жилищного фонда (261-ФЗ) и их государственное стимулирование*
 - *Разработка долгосрочной стратегии информационной работы с жителями, ТСЖ, управляющими организациями, должностными лицами ОМС и РОИВ*
 - *Упрощение и повышение открытости общих собраний собственников помещений в МКД*
 - *Изменений условий работы банков со спец. счетами*



Спасибо за внимание!

Дирекция по проблемам ЖКХ
gkh@cea.gov.ru