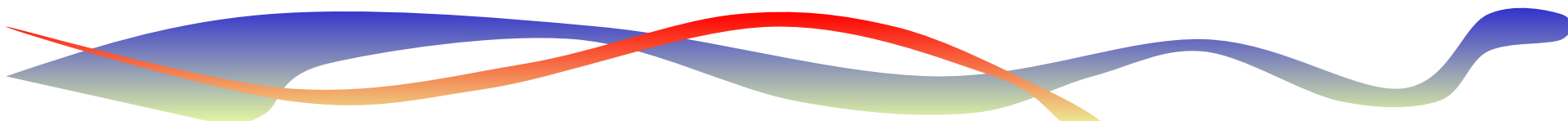




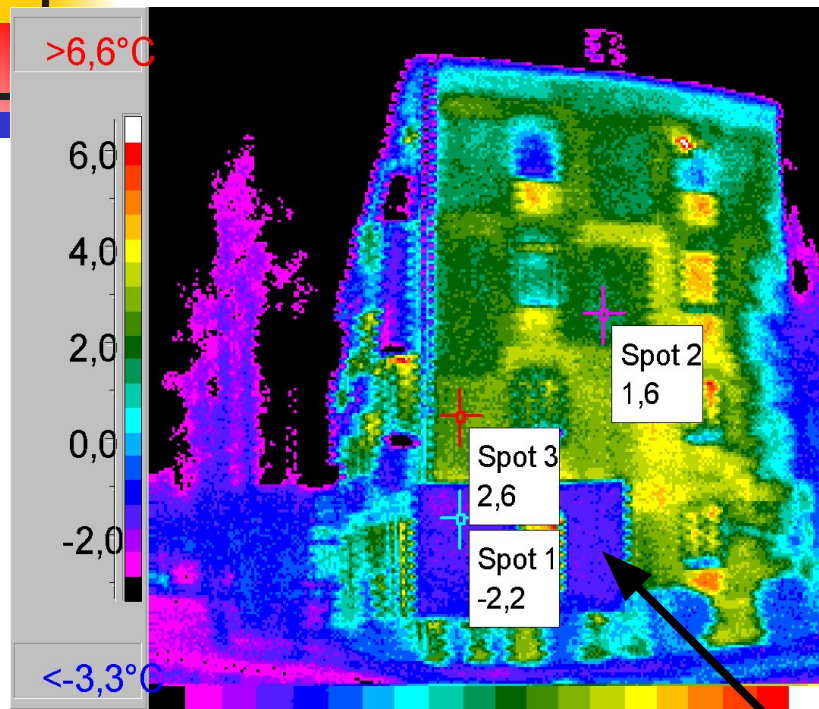
# Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и зданий бюджетного сектора

*Сиваев Сергей Борисович  
Институт экономики города  
Москва, 13 апреля 2011 г.*



# Энергосбережение в жилищном фонде

Международная конференция «Модернизация городской экономики: роль институтов развития»



**работы по утеплению зданий**

Расчетный размер снижения тепловой нагрузки от **200 до 800** тысяч Гкал/год в городе в целом



# Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности жилищного фонда

---

- **Профессиональная конкурентная среда в сфере управления и обслуживания жилищного фонда**
    - Устранение административных барьеров и содействие саморегулированию
    - Стимулирование работы управляющих организаций как энергосервисных компаний
    - Нормативное урегулирование проблем взаимоотношений управляющих и ресурсоснабжающих организаций
  - **Доступные кредитные продукты для собственников жилья на цели модернизации многоквартирных домов и повышения их энергоэффективности**
    - Создание системы кредитования модернизации и капитального ремонта жилищного фонда, реорганизация Фонда ЖКХ в институт развития для модернизации жилищного фонда
    - Совершенствование жилищного законодательства с целью минимизации рисков кредитования
    - Обеспечение мер государственной поддержки для заемщиков
- 



# Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности жилищного фонда

---

- **Государственная поддержка объединений собственников жилья**
    - Субсидирование образовательных программ для актива объединений собственников жилья
    - Распространение лучших практик деятельности товариществ собственников жилья
    - юридическая помощь, обеспечение адвокатской поддержки
  - **Ответственность собственников жилья за соблюдение нормативных требований в состоянии жилых многоквартирных домов**
    - Создание законодательных административных механизмов и системы контроля
- 

# Механизм государственной поддержки финансирования модернизации и капитального ремонта жилищного фонда



# Схема договорных отношений при заключении перформенс-контракта I типа



# Схема договорных отношений при заключении перформенс-контракта II типа

↔ договоры;  
→ финансовые потоки

**ТОВАРИЩЕСТВО  
СОБСТВЕННИКОВ  
ЖИЛЬЯ**

Фиксированные  
платежи по  
договору  
управления

Договор на управление (перформенс-контракт),  
включая:  
- обслуживание здания  
- предоставление коммунальных услуг  
- задание по сокращению энергопотребления

Кредитный договор

Договоры купли-продажи  
энергоресурсов

**Ресурсоснабжающие  
предприятия  
(электричество,  
тепло, вода, газ)**

**Банк**

Получение кредита

Возврат кредита

**ЭСКО**

(управляющая компания)  
Обеспечивает содержание  
здания и повышение его  
энергоэффективности

Оплата фактически  
потреблённых ресурсов

Өняата поставок и  
строительных работ

Договоры на обслуживание  
зданий

**Строительные и  
инжиниринговые  
компании**

**Компании,  
предоставляющие услуги  
по обслуживанию зданий  
(maintenance company)**

Договор на ремонт и  
модернизацию здания

Оплата  
обслуживания  
зданий

Договоры на поставку и обслуживание  
энергосберегающего оборудования

# Порядок расчета по договору управления многоквартирным домом

The diagram illustrates the calculation of the contract price for the management of a multi-apartment building. It consists of three cyan rectangular boxes with black borders, connected by an equals sign and a plus sign. The first box on the left contains the text 'Цена договора' (Contract price). This is followed by an equals sign, then a second box containing 'платы за жилое помещение' (payments for residential premises). This is followed by a plus sign, and finally a third box containing 'платы за коммунальные услуги' (payments for utility services).

$$\text{Цена договора} = \text{платы за жилое помещение} + \text{платы за коммунальные услуги}$$



# ДОГОВОРЫ ЭЛЕКТРО-, ТЕПЛО-, ВОДО-, ГАЗОСНАБЖЕНИЯ ЧЕРЕЗ ПРИСОЕДИНЕННУЮ СЕТЬ

Проблемы переходного периода

Международная  
конференция  
«Модернизация  
российской  
экономики: роль  
институтов  
развития»

- Неполный сбор платежей
- Выставление счетов за теплоснабжение в случае отсутствия приборов учета по балансовому методу, а не исходя из температурного графика
- Авансовые платежи

# Договор между муниципалитетом и ЭСКО – основные положения

- три группы обязательств ЭСКО: содержание здания, комфортные условия; повышения энергоэффективности здания
- заключается на период 5-7 лет в рамках выполнения муниципальной целевой программы
- цена договора – стоимость работ по содержанию и текущему ремонту здания в базовый период с учетом индексации и стоимость базового количества коммунальных ресурсов с учетом изменения тарифов
- оплата коммунальных ресурсов ЭСКО - из собственных средств по факту их потребления на основании договоров с ресурсоснабжающими предприятиями

**Разница между стоимостью базового количества коммунальных ресурсов и стоимостью фактически потребленных коммунальных ресурсов является доходом ЭСКО, за счет которого выполняются работы по повышению энергоэффективности.**

# Нормативно-правовые рамки заключения перформенс-контракта в бюджетном секторе

- заключение долгосрочных муниципальных перформенс-контрактов возможно в случае принятия муниципалитетом долгосрочной целевой программы повышения энергоэффективности зданий бюджетной сферы
- бюджетное законодательство позволяет гибко использовать средства на содержание зданий бюджетной сферы и на предоставление коммунальных услуг в рамках перформенс-контрактов
- Законодательство о государственных закупках допускает указание в государственном или муниципальном контракте не фиксированной цены контракта, а порядка ее определения, формулы расчета цены контракта в зависимости от изменения регулируемых тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса
- Проведение торгов на заключение перформенс-контракта не несет серьезных правовых рисков

**Анализ бюджетного законодательства и законодательства о государственных (муниципальных закупках) показал возможность заключения долгосрочных муниципальных перформенс-контрактов на повышение энергоэффективности зданий бюджетной сферы.**

# Договоры ЭСКО с контрагентами

- **с энергоснабжающими компаниями (тепловые сети, водоканал, электрические сети) на поставку необходимых ресурсов для достижения комфортных условий**
- с подрядными организациями на выполнение работ по обслуживанию здания
- с поставщиками энергосберегающего оборудования для выполнения мероприятий по ресурсосбережению
- со строительными компаниями на выполнение тех или иных строительных и/или ремонтных работ, связанных с ресурсосбережением
- **кредитные договоры**