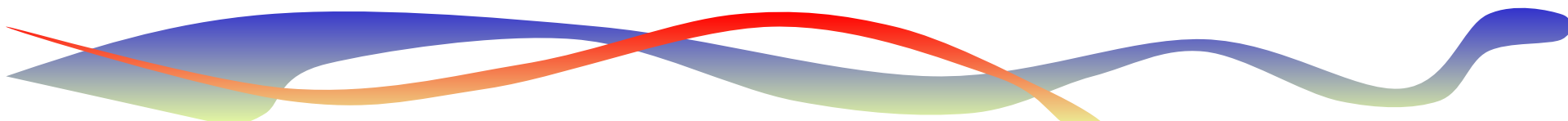




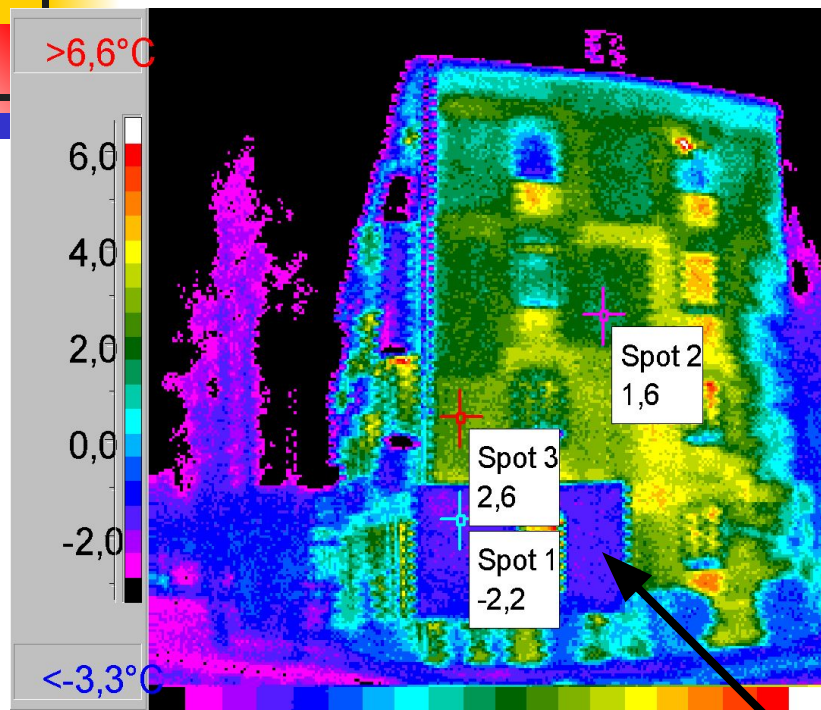
Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и зданий бюджетного сектора

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



Энергосбережение в жилищном фонде

Международная конференция «Модернизация городской экономики: роль институтов развития»



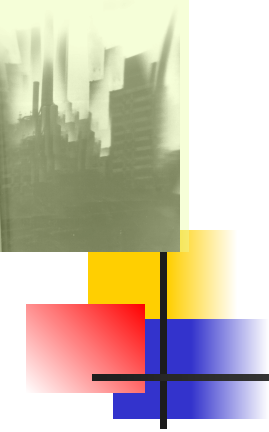
работы по утеплению зданий

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

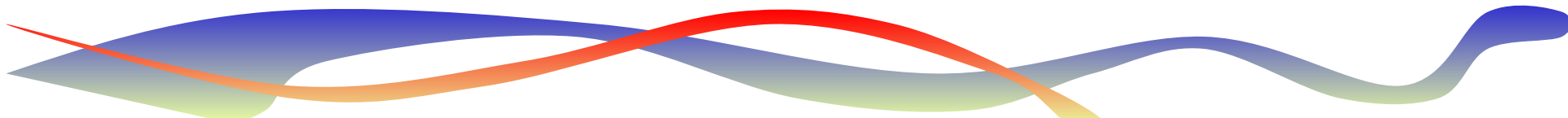


Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности жилищного фонда

- **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

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Цена} \\ \hline \text{договора} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{платы за} \\ \hline \text{жилое} \\ \hline \text{помещение} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{платы за} \\ \hline \text{коммунальные} \\ \hline \text{услуги} \\ \hline \end{array}$$

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**