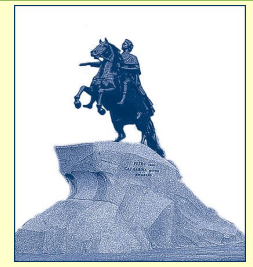




Немецко-российский пилотный проект



**Пилотный проект  
энергосберегающей санации  
жилого панельного дома  
в Санкт-Петербурге**

## Структура презентации

- Идея проекта
- Описание жилого дома
- Перечень мероприятий по комплексной, энергосберегающей санации
- Стоимость комплексной, энергосберегающей санации
- Схема финансирования
- Сотрудничество немецких и российских партнёров по проекту
- Графика проведения строительно-монтажных работ
- Подготовка ТСЖ 1160 к проекту
- Выводы и рекомендации из пилотного проекта

## Идея пилотного проекта:

- Создание совместного немецко-российского пилотного проекта санации в рыночных условиях
- Проектирование, проведение и финансирование энергосберегающей санации типичного многоэтажного жилого дома с типичной структурой жильцов, в актуальных российских общих условиях, в соответствии с немецким техническим стандартом, без отселения жильцов

## Идея пилотного проекта:

- .Комплексное решение – с учетом технических, финансовых и социальных параметров санлируемого жилого дома
- .Проект направлен на санацию общедолевой собственности, без отселения жильцов
- .Совместный немецко-российского пилотный проект помогает открыть путь к серийной санации возведённого промышленными методами жилищного фонда

## Партёры по проекту

НП «Городское объединение домовладельцев»,  
Санкт-Петербург

Жилищный комитет  
Правительства Санкт-Петербург

ТСЖ № 1160,  
*Санкт-Петербург*

ОАО «Северо-Западный Банк Сбербанка  
России», Санкт-Петербург

Федеральное министерство транспорта, строительства  
и городского развития, Берлин

КфВ Банк, ФРГ

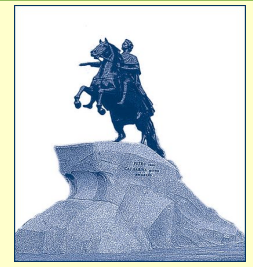
Жилищно-строительная компания (HOWOGE), Берлин

Инженерное бюро (IPB.V), Берлин

Некоммерческая «Инициатива Жилищное хозяйство в  
Восточной Европе» (IWO), Берлин



## Данные пилотного объекта



Собственник: ТСЖ 1160

Адрес: Индустриальный проспект,  
дом 1 корпус 2

Серия: крупнопанельная, 137

Число этажей: 12

Год строительства: 1984

Общая площадь: 10.758,00 м<sup>2</sup>

Число квартир: 214

## Общие результаты анализа дома

Анализ состояния здания и его инженерно-технических систем, а также анализ объёма поставленной энергии позволяют сделать следующие выводы:

- ❖ Дом подлежит срочной санации - значительное потребление и потери энергии и ресурсов
- ❖ Дом может быть saniруем
- ❖ Необходимо в целях обеспечения сохранности дома провести мероприятия по надземной надстройке и инженерным системам, прежде всего энергосберегающие мероприятия
- ❖ Пора поднять комфорт проживания по квартирам на современный уровень
- ❖ Техническое состояние дома и объём общей площади позволяют проведение санации в условиях относительно приемлемой стоимости
- ❖ Будет достигнут сравнимо высокий эффект энергосбережения

## Мероприятия комплексной санации панельного дома

энергосберегающие мероприятия:

- + утепление крыши и технического этажа
- + дополнительная теплоизоляция фасада
- + замена окон
- + утепление перекрытия подвала
- + замена снабжения теплом и горячей водой
- + замена вентиляционной установки и возможно монтаж установки рекорпорации



## Мероприятия комплексной санации дома

Не-энергосберегающие мероприятия:

- уплотнение покрытия кровли
- ремонт или замена балконов/лоджий
- капремонт подъездов
- капремонт лестничных клеток
- замена санитарно-технического оборудования
- замена плит по кухням и ванным комнатам
- замена входных дверей в квартиры

## Итак - критерии выбора мероприятий:

- энергосберегающие мероприятия
- не-энергосберегающие, но технически необходимые мероприятия

а также мероприятия по:

- общей собственности
- индивидуальной собственности

**Стоимость санации  
(по состоянию 25.04.2008г.)**

**83.026.717 руб.**

**+ 11.208.610 руб.** (дополнительные расходы (13,5 %))

Общая стоимость санации, вкл. дополнительные расходы, в Евро:

2,7 млн. = 254 Евро/кв.м общей площади или 13.200 Евро/квартира (52 кв.м)

Источник: Данные IPB.V GmbH

Мероприятие	без учёта дополнительных расходов	Затраты		Общедолевая собственность		Частная собственность на жилое помещение	
		Евро	%	Евро	%	Евро	
1	Крыша	39.005	100%	39.005	0%	0,00	
2	Фасад дома	300.005	100%	300.005	0%	0,00	
3	Балконы	258.869,	16%	41.197	84%	217.672	
4	Подъезд	19.573	100%	19.573	0%	0,00	
5	Лестничная площадка и вход	149.482	100%	149.483	0%	0,00	
6	Подвал / технический этаж	45.521	100%	45.521	0%	0,00	
7	Окна квартир	230.655	1%	2.295	99%	228.360	
8	Двери квартир	74.900	0%	0,00	100%	74.900	
9	Изменение горизонтального Разреза	28.940	0%	0,00	100%	28.940	
10	Санация квартир	175.694	0%	0,00	100%	175.694	
11	Санитарно-техническое Оборудование	435.490	56%	242.890	44%	192.600	
12	Отопление	190.830	34%	65.730	66%	125.100	
13	Вентиляция	133.751	54%	71.570	46%	62.182	
14	Электрооборудование	290.450	28%	80.850	72%	209.600	
15	Благоустройство придомового участка	35.500	100%	35.500	0%	0,00	
Сумма-		2.408.666		1.093.619		1.315.048	

## Первостепенное значение: энергосберегающие мероприятия

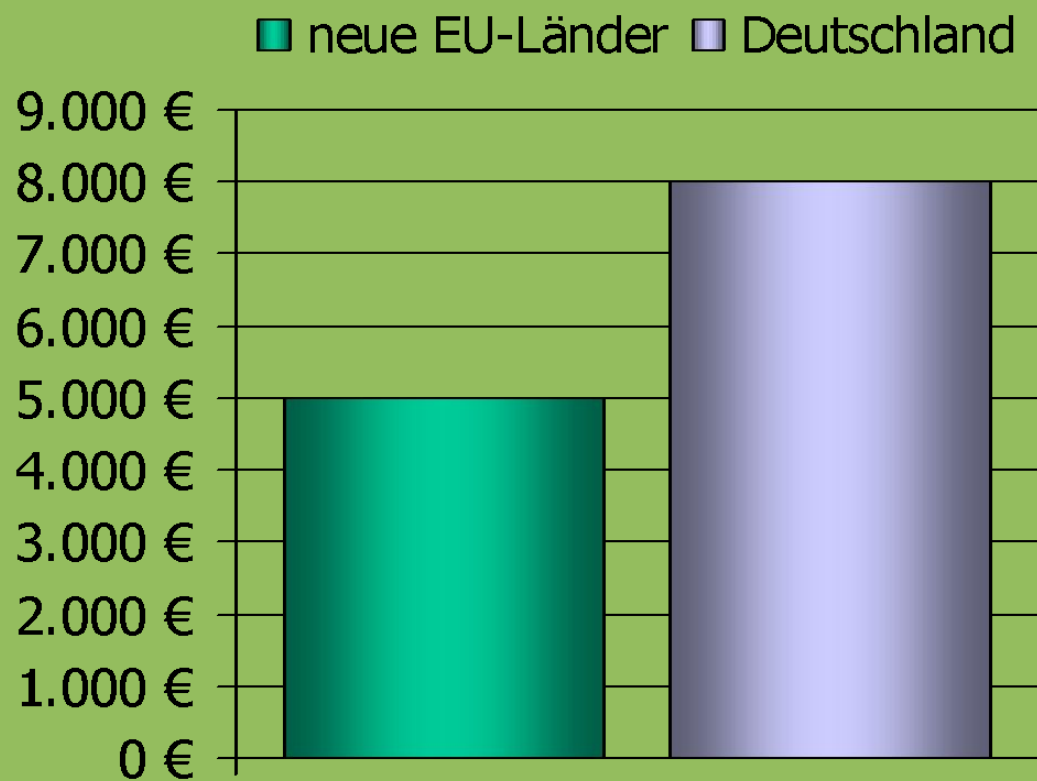
Стоимость **энергосберегающих** мероприятий:

1.083.649 Евро (без доп. расх.)

= 100,80 Евро/кв. м общей площади

= 5.242 Евро/квартира (52 кв.м)

Для сравнения: стоимость энергосберегающих мероприятий одной квартиры в балтийских странах и Германии (источник: проект ЕС BEEN)



	Строительная цена за кв. м. (в евро) новой квартиры	Строительная цена квартиры (50м <sup>2</sup> ) в ЕВРО	Для сравнения затраты на санацию (в процентах)
Чистые строительные затраты (себестоимость)	700	35.200	<b>36</b>
Простой стандарт; класс „С“	900-1.500	45.250-75.405	<b>&lt; 28</b>
Средний стандарт, класс „В“	1.500-2.250	75.405-113.100	<b>&lt; 17</b>
Стандарт люкс, класс „А“	2.250-7.690	113.100-386.500	<b>&lt; 11</b>

## Схема финансирования проекта санации (по состоянию 19.04.2008 г.)

Общая стоимость санации: 2,7 млн. евро

Финансирование мероприятий

- по общей собственности:

**95 %** субсидии в соответствии с ФЗ от 21.07.2007 г. № 185 ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ»  
= **+ 5 %** собственные средства собственников-  
настоящий подарок!

- по индивидуальной собственности:

**100 %** собственные средства (окна, санитарные  
объекты)



## Предложение собственникам жилья о финансировании мероприятий по индивидуальной собственности

Льготный кредит из Германии:

Размер кредита около 700.000 €

процентная ставка 7 %

погашение кредита в год 5 %

срок кредитования 12 лет

средняя кредитная нагрузка на 1 кв. м. в год:

около 7,78 € = 265 рублей

средняя кредитная нагрузка на квартиру в месяц:

около 32,60 € = 1.108 рублей

# Энергосбережение как источник финансирования

Эффект энергосбережения в результате проведения полного пакета энергосберегающих мероприятий, в т.ч. благодаря новым окнам: около 50 %

Ежемесячная экономия энергии - около 17,00 € = 578 рублей (цены 2008г.)

Расходы на тепловую энергию в РФ за последние три года выросли на 46 %

Если расходы на энергию с учетом предполагаемой инфляции в размере 10% будут продолжать расти, энергосбережение по истечению срока кредитования 12 лет (до 2020 г.) составит около 53,35 тыс. €, что примерно равно 1.813,90 рублей

(при первоначальной экономии энергии в размере 17,00 € в месяц)

**Ежемесячная дополнительная нагрузка для  
собственников в соответствии с выше названными  
предпосылками**

Ежемесячная первоначальная кредитная нагрузка (2008  
г.)

32,60€ = 1.108руб.

минус первоначальная экономия энергии

17,00€ = 578 руб.

минус первоначальные расходы на ремонт

3,00 € = 102 руб.

Ежемесячная дополнительная нагрузка

12,60 € = 428 руб.

# Схема финансирования проекта санации

## Выводы:

- Нагрузка в результате растущих расходов на энергию будет сокращена благодаря энергосберегающей санации.
- По завершению комплексной санации отчисления на капремонт в размере 102 рублей в месяц могут использоваться для рефинансирования, так как в период рефинансирования едва ли возникнут расходы на капремонт.
- Таким образом, на основании имеющихся расчетов взнос на рефинансирование в размере 20 € на квартиру в месяц является реальным.
- В условиях роста доходов сокращается остающаяся кредитная нагрузка по отношению к имеющемуся доходу.
- После санации возрастет рыночная стоимость квартиры.
- Финансирование и рефинансирование энергосберегающей комплексной санации жилого дома ТСЖ 1160 можно представить с привлечением государственной поддержки в соответствии с 185 законом, в случае если поддержка санации будет происходить по рыночным ценам.

# Схема финансирования проекта санации- - вопросы реализации

Возможности финансирования для домашних хозяйств с низким доходом:

- Обеспечение платежеспособности домашних хозяйств с низким доходом возможно достичь за счет „инвестиционных жилищных дотаций“
- Возможно использование процедуры, связанной с ежемесячным расчетом коммунальных расходов на каждого получателя услуг

## **В рамках немецко-российского пилотного проекта был предложен немецкий ноу-хау:**

Менеджмент крупного проекта санации многоэтажного жилого дома с учётом:

- комплекса технических, финансовых и социальных факторов
- комплексного проектирования мероприятий по надземной надстройке и инженерным системам
- менеджмента качества
- работы с собственниками, финансирующих санацию

## Кооперация немецких и российских проектировщиков

Координатор проекта (по желанию правления ТСЖ 1160 – немецкий специалист):

- консультирует правление ТСЖ 1160 и действует по его поручению
- координирует проведение проектных работ
- принимает на себя планирование финансового бюджета, контроль сроков и расходов,
- принимает работы

# Кооперация немецких и российских проектировщиков

Подряд на генеральное проектирование получает российская организация, член саморегулирующей организации (СРО)

Она осуществляет и методическое руководство специализированными подрядными фирмами на стройке.

Было предложено, чтобы немецкая проектная организация консультировала российского партнёра на всех этапах проектирования.

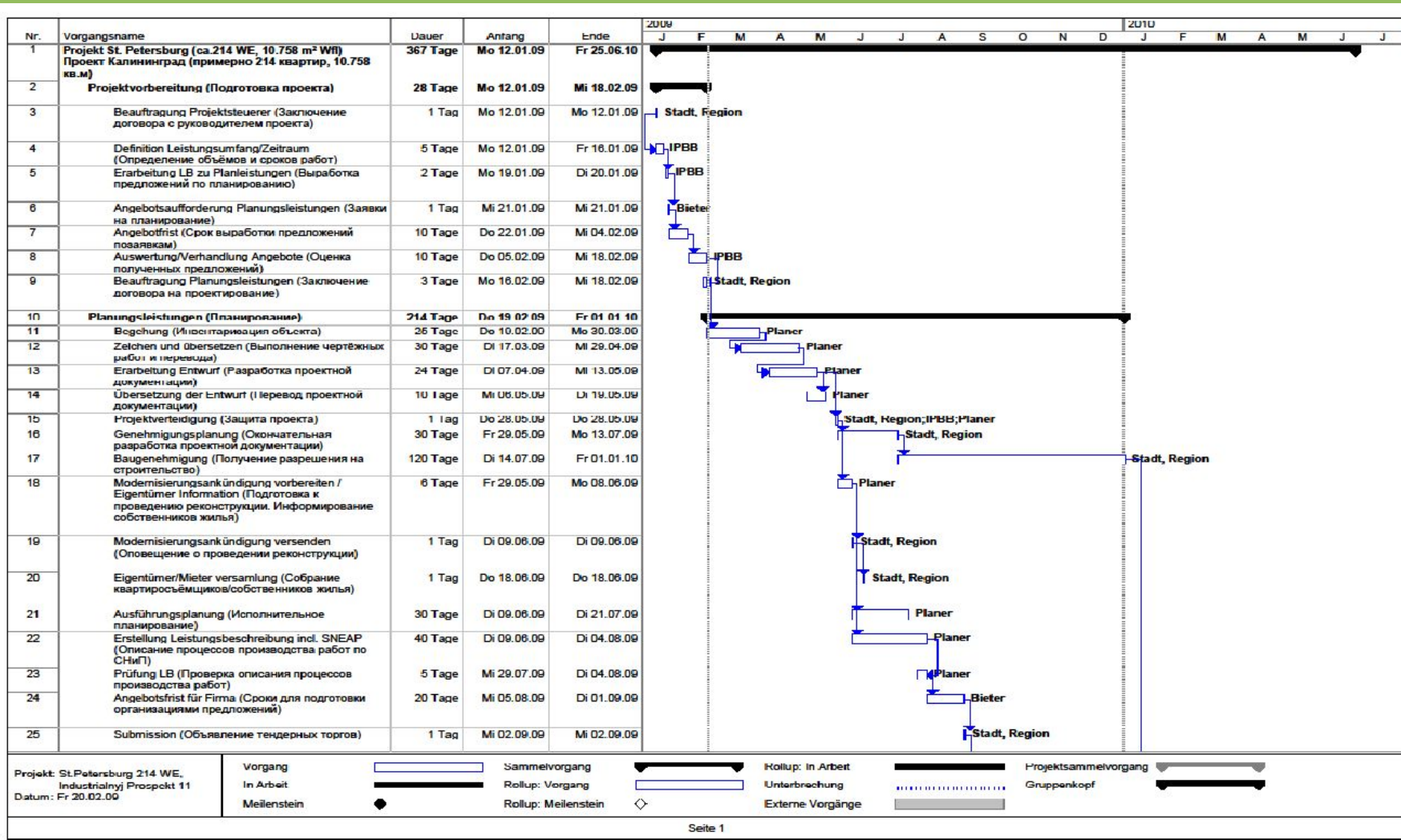


# Кооперация немецких и российских партнёров

В связи с проведением проекта были внесены предложения по обучению персонала, в частности, будущих «менеджеров по санации жилых домов».

(процесс обучения уже используется в рамках программы KOPREA в Литве)

График работ:  
 подготовка проекта - 28 суток, проектирование - 214 суток, проведение  
 строительных работ – 117 суток



## Подготовка товарищества собственников жилья 1160 к проекту санации

Принятие 2 решений в соответствии с ФЗ от 21.07.2007 г. № 185 ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ» и о привлечении кредита,

то есть выбрана

модель проведения мероприятий по общей собственности (ФЗ № 185) + санация индивидуальной собственности (кредит)

## **Подготовка товарищества собственников жилья 1160 к проекту санации**

- Работа с собственниками/жильцами в соответствии с уставом ТСЖ
- Регулярное обсуждение проекта с правлением ТСЖ
- Презентация проекта и дискуссия на общем собрании 19.04.2008 г.
- Учреждение бюро по работе с жильцами в самом доме (цели: достичь понимания и согласия собственников, помощь жильцам, обеспечить бесперебойное проведение строи-монтажных работ)

**Окончательное решение принимает общее собрание!**

## Дискуссия о проекте в декабре 2006 г.



## Решения, принятые ТСЖ 1160

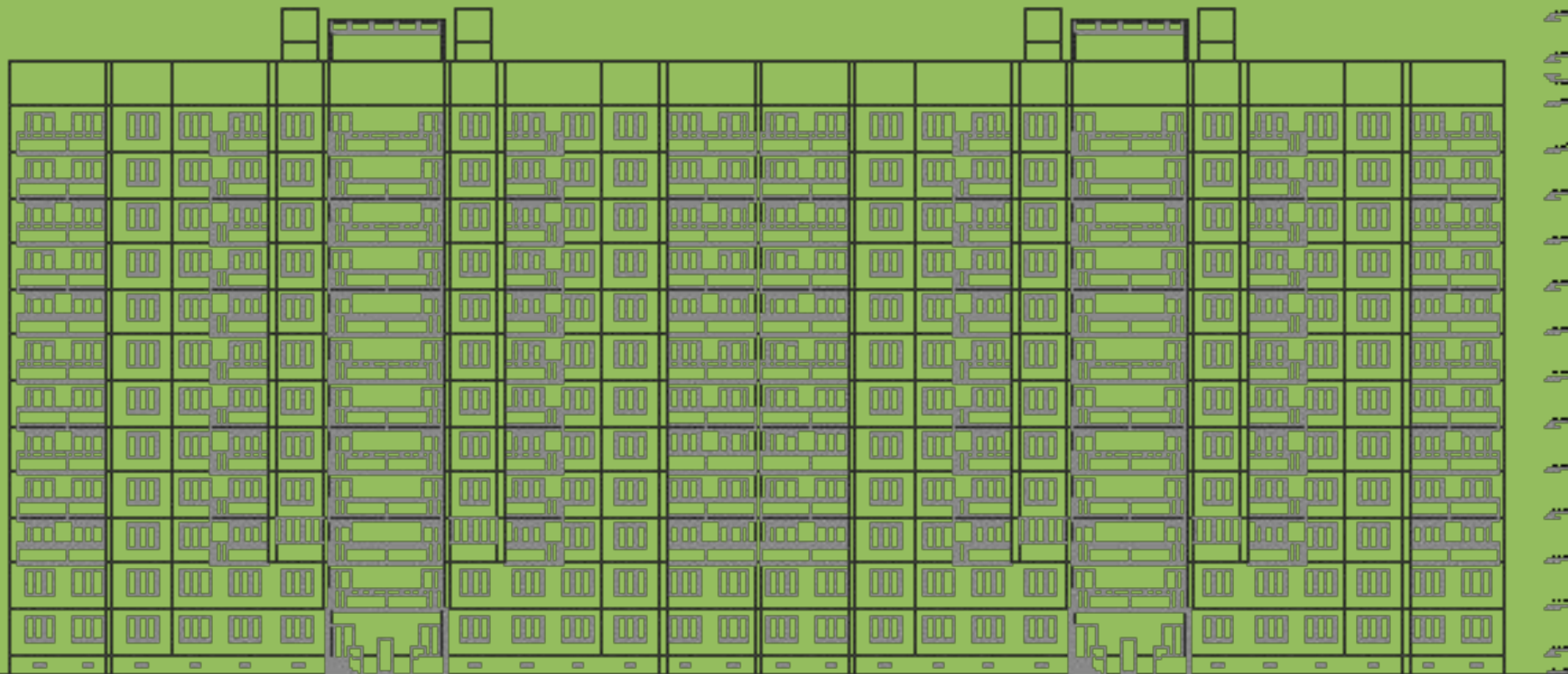
Правление ТСЖ (большинство голосов), 16.11.2008 г.:

не привлечь кредит = значит не реализовать представленную модель энергосберегающей санации многоэтажного дома, а ограничиться только мероприятиями в соответствии ФЗ № 185

Общее собрание ТСЖ в апреле 2009 г. (письменное голосование) – проведение мероприятий в соответствии ФЗ № 185

Проект ждёт своей  
реализации!





Bauvorhaben  
Sanierung Wohnhaus Industrialnii pr.11, korpus 2,  
Sankt-Petersburg

**Hofansicht M 1:500**

Фасад со двора 08.11.2005



## Выводы из немецко-российского пилотного проекта и рекомендации

Перечень работ и стоимость пакета комплексной санации:

Средства фонда по реформированию ЖКХ не покрывают 25 % общей стоимости (окна, 5 % собственных средств собственников)

Энергосбережение в размере 50 % обеспечивает 20 евро в месяц на квартиру как дополнительное финансирование

Это делает возможным рефинансирование до 25 % необходимой инвестиционной суммы

## **Выводы из немецко-российского пилотного проекта и рекомендации**

### Кредитное финансирование

В настоящее время собственники жилья не принимают кредитное финансирование – высокая процентная ставка 18 % + нет доверия в международные кредиты в связи с экономическим кризисом.

Юридический инструментарий ипотечного кредитования существует. На практике возникают трудности в связи с оформлением в собственность земельного участка многоэтажных домов

Тем важнее становится государственное обеспечение кредитов или предоставление государственных кредитов.

# Выводы из немецко-российского пилотного проекта и рекомендации

## Обучение и повышение квалификации

- обеспечение качества проектирования и проведения санации требует специализированных / профессиональных проектировщиков, руководителей стройки и рабочих в достаточном объёме
- практическое применение жилищного кодекса ставит новые задачи перед товариществами собственников жилья, а также государственными и частными управляющими компаниями. Здесь также должна быть достигнута эффективность за счет осуществления мероприятий в области образования и повышения квалификации

## Выводы из немецко-российского пилотного проекта и рекомендации

- разработка целевых программ должна опираться на практический опыт реализации пилотных проектов. Для этого желательно разрабатывать стратегии комплексной и частичной санации, а также концепции развития кварталов новостроек, которые бы соответствовали принципу устойчивого развития
- для реализации пилотных проектов целесообразно выбрать дома, в которых большинство квартир было бы в муниципальной собственности или где ТСЖ либо управляющие компании имеют хорошие финансовые возможности («выше среднего»), а также желание проводить санацию

## **Выводы из немецко-российского пилотного проекта и рекомендации**

В целях ускорения проведения реформирования ЖКХ предлагаем немецкий «ноу-хау» в сфере строительства, санации, управления жильём и финансирования процесса санации.

Для практической реализации требуется присутствие немецких фирм на российском рынке. Существуют проблемы доступа к рынку. Поэтому предлагаем кооперацию немецких и российских проектировщиков, а также привлечение немецких производителей стройматериалов.

Предлагаем кооперацию и в сфере образования.

**Спасибо за внимание!**

## Контакт с ИВО

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO ) e.V.

Bernhard Schwarz

Friedrichstraße 95

10117 Berlin

Bundesrepublik Deutschland

Телефон: +49 30 20 67 98 02

Факс: +49 30 20 67 98 04

[schwarz@iwoev.org](mailto:schwarz@iwoev.org)

**см.: [www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)**