

Энергосервис в многоквартирных домах: возможности и преграды

Дмитрий Пакка, коммерческий директор, ООО «ЭКТС», г. Мурманск

В ходе своей деятельности, мы убедились в том, что каждый понимает «энергосервис» по-своему. Для кого-то это приборование объекта, а для кого-то юридическое обоснование поставляемого в лизинг оборудования. Итак, что же энергосервисный договор для нас?

Предмет энергосервисного договора (контракта) – это комплекс работ и мероприятий, направленных на повышение энергетической эффективности объекта. Энергосервисная компания вкладывает собственные или привлеченные средства в проведение данных работ и мероприятий, а восполняет затраченные средства из экономии, образовавшейся в результате реализации энергоэффективных мероприятий.

Объекты, в отношении которых можно заключать энергосервисные договора, для себя мы условно разделяем на три группы:

- бюджетные предприятия, когда собственником является государство;
- производство, нежилая недвижимость, объекты коммунальной инфраструктуры (собственник – частное лицо);
- многоквартирные дома (МКД), когда собственников большое количество.

Наша энергосервисная компания родилась из управляющей компании, поэтому мы специализируемся на энергосервисных контрактах в многоквартирных домах.

Почему энергосервис крайне актуален для России?

Основной массив многоквартирных домов в Российской Федерации, в которых проживает более 60% населения, был построен в 1960-1980-х годах. По причине развала Советского Союза, приватизации жилья, реформирования жилищно-коммунальной сферы, а так же большого количества недобросовестных игроков на рынке, подавляющая часть домов не имела никаких инвестиций со времен постройки. Внутренние инженерные коммуникации, конструктивные элементы многих домов пришли в негодное состояние и требуют полной замены.

По оценкам Фонда содействия реформированию ЖКХ общий износ жилого фонда в России составляет 40%. Для восстановления жилого фонда до нормативных значений необходимо порядка 5 трлн руб. (100 млрд евро). Если учитывать требования к энергоэффективности зданий, то необходимо 25 трлн руб. (500 млрд евро). В то же время по оценкам Международной финансовой корпорации (IFC) потенциал экономии потребления тепловой энергии в многоквартирных домах составляет 40-50%. В денежном исчислении экономия может быть оценена в 600-750 млрд руб. (12-15 млрд евро) в год.

Так же важно отметить, что именно за потребление тепловой энергии собственники МКД платят больше всего. Вот как выглядит структура платежей за коммунальные ресурсы в РФ (рис.1).

Возникает вопрос: почему именно потребление тепловой энергии столь нерационально? Вот основные проблемы системы отопления, являющиеся причиной высокого теплотребления у одних потребителей и недостаточного у других:

- отсутствие регулирования подачи теплоносителя на вводе в здание – элеваторный узел не способен эффективно регулировать подачу теплоносителя в

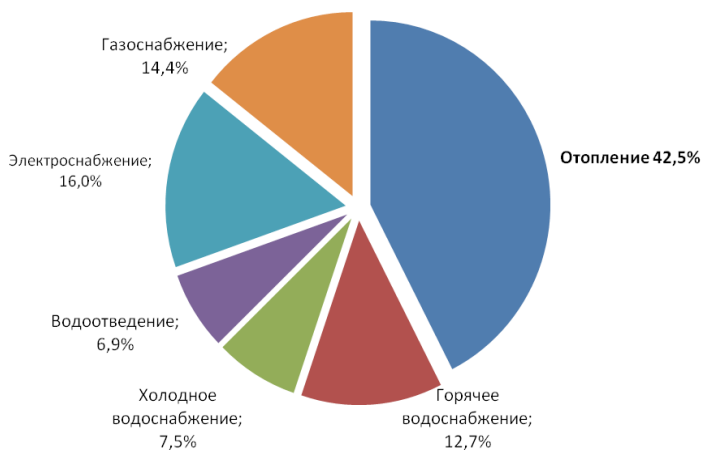


Рис. Структура платежей за коммунальные ресурсы в РФ.

здание в соответствии с погодными условиями;

- неравномерное распределение теплоносителя как по стоякам системы отопления, так и по отопительным приборам, что приводит к перетопам в одной части здания и недотопам в другой;

- отсутствие либо нестабильная работа узлов учета тепловой энергии как на уровне здания в целом, так и на уровне конечного потребителя, что существенно снижает экономический эффект от установки энергосберегающего оборудования;

- большие потери через трубопроводы, межпанельные швы, окна, двери и т.п.

В рамках реализации энергосервисного договора выполняются два блока работ:

1. Работы по модернизации и обслуживанию теплого пункта:

- установка общедомового прибора учета (ОДПУ) либо модернизация существующего;

- установка системы автоматической регулировки подачи теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха;

- диспетчеризация ОДПУ, обслуживание ОДПУ.

2. Снижение потерь тепловой энергии:

- тепловая изоляция (уплотнение и утепление дверных и оконных блоков), герметизация межпанельных швов;

- ремонт инженерных коммуникаций;

- утепление фасадов и т.п.

Однако далеко не все возможные работы выгодно реализовывать. Ведь все они имеют как разную стоимость, так и различный эффект по сни-

Таблица. Пример расчета рациональности вложений в реконструкцию 5-ти этажного 6-ти секционного многоквартирного дома площадью 5537 м² при стоимости 1 Гкал = 1920 руб.

Наименование энергосберегающего мероприятия	Стоимость работ, руб.	Удельная стоимость работ, руб./ м ²	Экономия тепловой энергии, Гкал	Экономия тепловой энергии, %	Экономия тепловой энергии, руб.	Удельная экономия тепловой энергии, руб./м ²	Эффективность*
1	2	3	4	5	6	7	8
Установка ИТП с автоматическим регулированием	600 000	108,36	158,21	13,24	303 600	54,83	1,98
Гидравлическая балансировка и промывка системы отопления	165 000	29,80	34,39	2,88	66 000	11,92	2,50
Установка регулятора давления холодной воды	20 000	3,61	4,30	0,36	8 250	1,49	2,42
Теплоизоляция труб и арматуры в основной распределительной системе	260 000	46,96	31,81	2,66	61 050	11,03	4,26
Установка термостатических радиаторных клапанов	644 000	116,31	74,81	6,26	143 550	25,93	4,49
Замена окон на лестничных клетках	315 000	56,89	22,36	1,87	42 900	7,75	7,34
Утепление теплоизоляцией (100 мм) внешних стен	5 396 000	974,53	269,99	22,59	518 100	93,57	10,41
Утепление теплоизоляцией (100 мм) плоской кровли	2 249 000	406,18	90,28	7,55	173 250	31,29	12,98
Итого	9 649 000	1 742,64	686,15	57,41	1 316 700	237,81	

*Эффективность рассчитывается по формуле: $1 + ([\text{графа 3}] - [\text{графа 7}]) / [\text{графа 7}]$

жению потребления тепловой энергии. Рассмотрим реальный пример (см. табл.).

Как видно из табл. 1, утепление внешнего контура здания дает наибольший эффект по снижению потребления тепловой энергии, однако является самым дорогостоящим мероприятием, и в рамках заключенного энергосервисного договора не может окупиться ни за пять, ни за семь лет. Установка же погодозависимой автоматики, при сравнительно небольшой стоимости, окупится менее чем за два года эксплуатации.

Если обратиться к опыту реализации энергосервисных контрактов у нашей компании и взять «среднюю температуру по больнице», то экономика выглядит следующим образом: капитальные затраты на 1 м² площади здания составляют примерно 300-500 руб., срок окупаемости мероприятий – от 3 до 4 лет. К примеру, затраты на стандартную панельную 4-х подъездную девятиэтажку оцениваются примерно в 2,5-3,0 млн руб.

Почему энергосервис выгоден собственникам?

При непосредственном управлении – собственники помещений в МКД обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Собственники помещений в МКД обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий.

При заключении энергосервисного договора сумма оплаты жилищно-коммунальных услуг не меняется на срок его действия, при этом после реализации мероприятий объем потребления энергоресурсов уменьшается. В ходе реализации контракта проводится большой объем мероприятий как по оборудованию тепlopункта, так и по работе с конструктивами и коммуникациями здания. При этом собственники осуществляют капитальные вложения в свою собственность, увеличивая ее стоимость и улучшая качество жизни.

Почему энергосервис выгоден управляющей (обслуживающей) организации?

Лицо, ответственное за содержание МКД, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (261-ФЗ). Энергосервис помогает привести дом в нормальное техническое состояние, не тратя средства, собранные на содержание и ремонт жилья. В результате улучшается качество обслуживания, снижается количество аварий на коммуникациях, у

жителей появляется «эффект собственника», удовлетворенного работой УК, ТСЖ, ОК.

Почему энергосервис выгоден городским властям?

Согласно закону 261-ФЗ, целевыми показателями муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, отражающими повышение эффективности использования энергетических ресурсов в жилищном фонде являются:

- повышение уровня оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- увеличение количества объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность и высокий класс энергетической эффективности;
- сокращение расходов бюджетов на субсидии гражданам на внесение платы за коммунальные услуги с учетом изменений объема использования энергетических ресурсов в указанных сферах;
- увеличение объема внебюджетных средств, используемых на финансирование мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Энергосервисные контракты помогают в решении этих задач.

Заключение

Несмотря на явные выгоды для всех сторон, энергосервисные контракты так и не получили должного развития на территории Российской Федерации. Прежде всего, это связано с:

- отсутствием полноценного нормативно-правового регулирования на федеральном и региональном уровнях;
- недостатком собственных оборотных средств ЭСКО и практической невозможности получения заемных средств;
- недостатком опыта ЭСКО внедрения новейших технологий и квалифицированных специалистов;
- правовой безграмотностью и безответственностью собственников МКД;

Поэтому, как бы на первый взгляд привлекательным энергосервис в России не выглядел, это все еще очень сложный бизнес, который находится только в самом начале своего развития. Конечно же, мы верим, что должное развитие он получит.