

Методика вовлечения энергосервисных компаний в модернизацию регионального жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров

Дирекция по проблемам ЖКХ

27 марта 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Содержание	2
Раздел 1. Краткий обзор законодательной и нормативной базы в сфере энергосбережения в МКД	3
Процедура заключения энергосервисного договора в многоквартирном доме	6
Раздел 2. Существующая ситуация по энергосбережению в МКД.	9
2.1. Процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	9
2.2. Отсутствие достоверной информации о жилищном фонде	11
2.3. Другие причины, сдерживающие развитие энергосервиса по схеме энергосервисных договоров в МКД	12
Раздел 3. Анализ потребления тепловой энергии в МКД.	18
3.1. Камеральный анализ потребления тепловой энергии в МКД	18
3.2. Методология проведения камерального анализа жилищного фонда на примере Южного административного округа города Москвы	19
Раздел 4. Предложения для участников отношений в сфере энергосервиса	23
Программа Аналитического центра по поддержке реализации мер, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности в жилищном фонде.	24
1. Региональный план работ по внедрению мероприятий по энергосбережению в МКД по схеме энергосервисных договоров.	24
2. Обучение и методические материалы для региональных администраций и органов местного самоуправления, управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК, ЖК, жителей.	29
3. Организационные схемы взаимодействия при внедрении энергосервисных мероприятий в МКД.	31
Раздел 5. Результаты реализации методики Аналитического центра	35
5.1. Результаты для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления	35
5.2. Результаты для жителей	36
5.3. Результаты для организаций, осуществляющих управление МКД	36

Раздел 1. Краткий обзор законодательной и нормативной базы в сфере энергосбережения в МКД

Необходимым условием возникновения рынка энергосервиса является наличие законодательства, позволяющего свободно заключать многолетние энергосервисные договоры.

Основным нормативным документом, регулирующим отношения в сфере энергосбережения и энергоэффективности в Российской Федерации, является Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении).

Предусмотренные Законом об энергосбережении меры государственного регулирования в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, которые непосредственно направлены на обеспечение рационального использования энергетических ресурсов в жилищном фонде, можно условно разделить на несколько групп.

Первая группа мер государственного регулирования направлена на установление требований по реализации организационных мероприятий, предшествующих энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Осуществление данных мер не ведет к непосредственной экономии энергии и воды или повышению эффективности их использования, но является необходимой предпосылкой для разработки системы мероприятий, направленных на реализацию технического потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Данные меры охватывают:

- обязанности по учету используемых энергетических ресурсов;
- требования к проведению энергетического обследования.

Вторая группа мер государственного регулирования связана с использованием программного метода для решения проблемы энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде и включает в себя требования к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Третья группа мер государственного регулирования призвана обеспечить реализацию технических мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в жилищном фонде. В число данных мер входят:

- требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений;

- обязанности проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Четвертая группа мер государственного регулирования охватывает комплекс обеспечивающих мероприятий, которые призваны стимулировать рациональное использование энергетических ресурсов в жилищно-коммунальном комплексе. В данном случае речь идет, прежде всего, о государственной поддержке энергосбережения и повышения энергетической эффективности в форме мер бюджетного или налогового стимулирования.

В соответствии с пунктом 8 статьи 2 Закона об энергосбережении под энергосервисным договором (договором) понимается договор (договор), предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком.

В настоящее время в отечественном законодательстве предусматривается несколько специальных видов энергосервисных договоров (договоров), для которых устанавливается специальное правовое регулирование:

- государственные или муниципальные энергосервисные договоры (договоры), заключаемые для обеспечения государственных или муниципальных нужд;
- энергосервисные договоры (договоры), направленные на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества;
- договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов, включающие в себя условия энергосервисного договора (договора).

В соответствии со статьей 12 Закона об энергосбережении на лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома, возлагается обязанность по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов. Альтернативным вариантом является заключение этим лицом энергосервисного договора (договора), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 августа 2010 г. № 646 утверждены принципы формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий по энергосбережению и повышению

энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с указанными принципами органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации формируется перечень мероприятий в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Исполнителем по энергосервисному договору (договору) может, в частности, являться организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора. При этом такая организация регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования.

В части 4 статьи 19 Закона об энергосбережении уточняется, что в случае заключения энергосервисного договора (договора) с лицом, которое ответственно за содержание многоквартирного дома и которому собственниками помещений в многоквартирном доме переданы полномочия на заключение и исполнение энергосервисного договора (договора), вправе принимать на себя по энергосервисному договору (договору) обязательства, для надлежащего исполнения которых собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо совершать определенные действия. Однако это возможно только при наличии в письменной форме согласия на их совершение каждого собственника помещения в многоквартирном доме, которому эти действия необходимо совершить. В противном случае такое условие энергосервисного договора (договора) является ничтожным.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (договора) на общедомовые нужды, с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

В данном случае под общедомовыми нуждами понимаются все мероприятия, направленные на сбережение и (или) повышение эффективности потребления

коммунальных ресурсов при использовании общего имущества, состав которого определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Примерные условия энергосервисного договора).

Однако главным барьером для широкого применения механизма энергосервисных договоров в России является отсутствие долгосрочного финансирования для инжиниринговых компаний и энергосервисных компаний (далее – ЭСКО) с низкой капитализацией. Энергосервис – это новый механизм, с которым коммерческие банки незнакомы и под который они на данном этапе не готовы предоставлять ЭСКО кредиты, обеспеченные исключительно теми денежными средствами, которые генерируются на объектах за счет экономии ресурсов.

У малых и средних инжиниринговых компаний нет ни возможностей по привлечению проектного финансирования, ни долгосрочных кредитных ресурсов в связи с высокой оценкой рисков кредитования таких компаний со стороны коммерческих банков и соответствующим требованием последних о предоставлении значительного ликвидного обеспечения. В то же время крупные инжиниринговые компании, способные привлечь долгосрочные кредитные средства, не готовы брать на свои балансы дополнительные долги для реализации энергосервисных проектов (со сроками окупаемости 3 – 7 лет) из-за ограниченных возможностей по выдаче корпоративных гарантий под такие кредиты. Обычно корпоративные гарантии резервируются такими компаниями на цели финансирования традиционных строительных и инжиниринговых договоров со сроками окупаемости в пределах 2 – 3 лет.

Таким образом, в настоящее время не существует финансового игрока, готового принять риски неплатежей в долгосрочных проектах, а у потенциальных исполнителей (ЭСКО) отсутствует долгосрочный капитал для данных целей.

Процедура заключения энергосервисного договора в многоквартирном доме

В соответствии с пунктом 38² Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды.

При этом исполнителем по такому договору могут быть:

- управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК;
- ресурсоснабжающая организация;
- ЭСКО.

Наиболее оптимальным и для собственников, и для ЭСКО вариантом заключения энергосервисного договора является договор, по которому от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах действует управляющая организация (либо ТСЖ, ЖСК, ЖК). С одной стороны, ЭСКО взаимодействует с представителями специализированной жилищной организации, а не напрямую с собственниками, с другой стороны – в случае смены управляющей организации или способа управления МКД, энергосервисный договор, заключенный от имени и в интересах собственников, сохранит силу и не будет досрочно расторгнут по этой причине.

Решение собственников помещений о заключении энергосервисного договора принимается на общем собрании собственников и должно содержать¹, в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

- величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;
- цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;
- срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Алгоритм заключения энергосервисного договора включает следующие этапы:

¹ Пункт 38³ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

1. Определение текущего потребления энергоресурсов (возможно проведение энергоаудита).
2. Определение величины экономии и сроков окупаемости энергосервисного договора.
3. Поиск источника финансирования энергосберегающих мероприятий.
4. Согласование условий договора со всеми участниками отношений.
5. Подписание энергосервисного договора.
6. Реализация энергосервисных мероприятий.
7. Подписание актов приемки с периодичностью, установленной энергосервисным договором.
8. Осуществление ежемесячных платежей в оговоренном в договоре размере в пользу ЭСКО в течение срока договора.
9. Переход оборудования в собственность заказчика.

При этом этапы заключения энергосервисного договора могут варьироваться, как и количество участников данного договора.

Однако в любом случае для заключения энергосервисного договора собственники помещений в доме должны провести общее собрание таких собственников.

Раздел 2. Существующая ситуация по энергосбережению в МКД.

В период апрель – ноябрь 2013 года Аналитический центр провел мониторинг использования энергосервисной модели для энергоэффективной модернизации жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры. Итоги мониторинга показали, что на отечественном рынке существуют компании, обладающие материальными и интеллектуальными ресурсами для такой модернизации. Вместе с тем, развитие энергосбережения в жилищной сфере идет крайне медленными темпами.

Основными препятствиями для проведения энергосервисных мероприятий в МКД являются:

1. Сложная процедура принятия решения о заключении энергосервисного договора на общем собрании собственников.
2. Отсутствие достоверной информации о техническом состоянии жилищного фонда, необходимой для выборки объектов энергосервиса.

2.1. Процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

В настоящее время в жилищном законодательстве закреплена многоэтапная сложная процедура проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД).

Для проведения общего собрания необходимо:

1. Сформировать повестку дня, подобрать помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, определить дату и место его проведения, выявить собственников всех жилых и нежилых помещений в данном МКД.
2. Направить всем собственникам помещений МКД уведомление о его проведении. При этом такое уведомление может быть передано собственнику только в письменном виде (заказным письмом, вручено каждому собственнику под подпись, размещено в качестве объявления в общедоступном для всех собственников помещений в МКД месте).
3. Провести общее собрание, для которого необходимо оформление в письменном виде листа регистрации его участников.

При этом проведение общего собрания собственников без их совместного присутствия, т.е. в форме заочного голосования, возможно, только если проведение общего собрания собственников помещений в МКД в очной форме не имело установленного Жилищными кодексом Российской Федерации кворума.

Таким образом, даже если практика проведения общих собраний в доме показывает низкую активность собственников, необходимо сначала провести собрание в очной форме, потратив на его организацию время и деньги, и только после этого можно воспользоваться заочными (условно-дистанционными) способами голосования.

4. Определить результаты голосования, для чего:

- организовать сбор бюллетеней, которые могут быть оформлены только на бумажном носителе и которые необходимо либо самостоятельно собрать инициатору проведения общего собрания, обойдя все квартиры дома, либо самим проголосовавшим непосредственно прийти, например, в квартиру инициатора проведения собрания, чтобы передать ему заполненный бюллетень, или опустить такой бюллетень в специальный ящик для сбора бюллетеней;
- подсчитать голоса, предварительно определив доли каждого проголосовавшего собственника в общем имуществе МКД.

5. После того, как все бюллетени собраны, тщательно изучены, установлены полномочия проголосовавших, определены их доли в общем имуществе собственников МКД, проверен кворум собрания, наступает следующий этап: необходимо исключительно на бумажном носителе оформить результаты голосования, составив протокол общего собрания собственников МКД.

6. И последний этап – это доведение результатов голосования до собственников помещений в МКД.

Уведомление о результатах общего собрания также должно осуществляться исключительно в письменной форме.

Сложность и многоэтапность процедуры проведения общего собрания собственников помещений в МКД является одной из основных причин, препятствующих заключению энергосервисных договоров.

Инициаторами проведения такого собрания могут быть только собственники помещений в МКД, в большинстве случаев это физические лица. Именно они несут расходы на организацию и проведение общих собраний (оплата расходных материалов, почтовых расходов, времени людей-организаторов, аренда помещения и пр.), при этом, не имея реальной возможности предварительного обсуждения повестки дня.

Кроме того, у жителей отсутствует мотивация к проведению таких собраний по причине плохой осведомленности, недостатка информации и доверия к ЭСКО.

Таким образом, организовать проведение общего собрания собственников помещений в МКД в настоящее время способна только организация, осуществляющая управление таким домом. В свою очередь, для ЭСКО самостоятельно провести всю предварительную работу с жителями, а также собрать информацию о собственниках,

необходимую для проведения собрания, без участия организации, осуществляющей управление МКД, практически невыполнимо.

Однако даже если все предварительные этапы для проведения собрания будут пройдены, это вовсе не означает, что собственники примут в таком собрании участие.

В большинстве случаев у жителей просто нет времени на участие во всех процедурах общего собрания. Возможно, время для участия в общем собрании собственников и нашлось, если бы вопросы в повестке дня казались собственнику действительно важными и затрагивающими непосредственно его интересы. Однако отсутствие предварительного обсуждения тем повестки приводит к тому, что вопросы общего собрания неинтересны или непонятны потенциальным участникам, а у инициатора проведения собрания нет возможности представить всем свои аргументы и обсудить их.

Кроме того, убедить жильцов в необходимости заключения энергосервисного договора очень сложно, практически невозможно вследствие отсутствия у населения доверия к жилищно-коммунальным службам из-за плохого содержания домов и малого количества проводимых ремонтных работ в последние годы.

2.2. Отсутствие достоверной информации о жилищном фонде

Кроме сложностей с проведением общих собраний собственников, не менее важным фактором, препятствующим заключению энергосервисного договора, является отсутствие достоверной информации о жилищном фонде и структуре потребления энергетических ресурсов для принятия решения о выборе объекта энергосервиса.

Для выбора объекта с целью заключения энергосервисного договора ЭСКО применяется широкий спектр различных критериев, для чего необходимо большое количество технической информации по МКД.

Обладателями данной информации могут быть организации, осуществляющие управление МКД, региональные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления. При этом, как показывает практика формирования региональных программ по капитальному ремонту, информация о состоянии жилищного фонда, имеющаяся у органов власти, зачастую недостоверна. Кроме того, управляющие организации и органы власти неохотно предоставляют данные по жилищному фонду энергосервисным компаниям.

Таким образом, для получения необходимых данных ЭСКО вынуждены самостоятельно и за свой счет делать сплошной мониторинг жилищного фонда. Учитывая, что такой мониторинг не является профильным видом деятельности для

ЭСКО, самостоятельное получение необходимой информации увеличивает затраты ЭСКО и период окупаемости по энергосервисному договору (иногда в разы).

2.3. Другие причины, сдерживающие развитие энергосервиса по схеме энергосервисных договоров в МКД

1. Отсутствие типового договора и связанные с этим сложности с финансированием.

Немаловажным препятствием для заключения энергосервисного договора является необходимость одновременно учитывать интересы и требования значительного числа участников отношений в этой сфере: собственников помещений в доме, управляющей организации и банка.

Организовать проведение общего собрания собственников, на основании решения которого может быть заключен энергосервисный договор, для ЭСКО возможно только с помощью управляющей организации. Вместе с тем, для того, чтобы управляющая организация начала содействовать ЭСКО – ее тоже необходимо заинтересовать в проведении такого собрания и в заключении энергосервисного договора. Это также требует дополнительных ресурсов от ЭСКО, т.к. зачастую уровень осведомленности управляющей организации или ТСЖ о мероприятиях по энергосбережению в МКД не сильно отличается от уровня осведомленности жителей.

Для получения кредита ЭСКО необходимо предоставить, кроме прочего, необходимые расчеты о потенциальной экономии энергетических ресурсов, а также согласованный с заказчиком (т.е. с собственниками помещений в МКД) текст энергосервисного договора.

При этом любое изменение текста договора требует повторного утверждения его условий на общем собрании собственников. Здесь для ЭСКО особенно важна активная позиция управляющей организации, а также ее содействие в части предоставления достоверных данных по дому.

2. Система налогообложения в сфере энергосервиса.

Еще одним обременением для ЭСКО в части получения кредитов коммерческих банков является существующая система налогообложения, которая способствует увеличению срока действия договора. ЭСКО приходится выплачивать НДС после подписания актов выполненных работ, а возврат инвестированных средств ЭСКО получает в течение нескольких лет. Таким образом, ЭСКО необходимо увеличивать сумму кредита для уплаты НДС и, соответственно, увеличивается сумма выплат процентов по кредиту.

По этим же причинам банки считают энергосервисный бизнес крайне рискованным, а потому отказывают мелким и средним компаниям в кредитовании энергосервисных договоров без 100% покрытия рисков.

3. Потеря (частичная потеря) отдельными категориями граждан льгот и субсидий по оплате коммунальных услуг.

В соответствии с пунктом 38⁴ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Предоставление мер социальной поддержки на оплату энергосервисных услуг действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, меры социальной поддержки (субсидии и льготы) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются собственнику без учета энергосервисных услуг, вследствие чего размер общего платежа за жилое помещение и коммунальные услуги у такого собственника может возрасти.

Сфера, где собственник заинтересован в реализации энергосервисного договора, находится там, где размер собственного платежа собственника за коммунальные услуги до получения экономии в результате реализации энергосервисного договора больше или равняется сумме размера собственного платежа собственника за коммунальные услуги и оплаты за энергосервисный договор после получения экономии.

Индикатором пересечения этой сферы будет уменьшение размера субсидии, предоставляемой собственнику, в связи с тем, что ее размер начал превышать фактические расходы семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. В результате уменьшения размера субсидии и появления дополнительных расходов на оплату энергосервисного договора мотивация таких собственников помещений в МКД к заключению энергосервисных договоров значительно снижается.

В части льгот, если собственник, например, получает льготу в размере 50 % оплаты коммунальных услуг по отоплению, то доля экономии тепловой энергии, которая по энергосервисному договору сохраняется у собственника, должна быть не менее указанных 50 % для того, чтобы у этого собственника не появились дополнительные платежи. В обратном случае мотивация таких собственников помещений в многоквартирном доме к заключению энергосервисных договоров значительно снижается.

4. Сложность с определением (расчетом) базового периода энергосервисного договора.

Для того чтобы приступить к реализации энергосервисного договора сторонам необходимо знать объем потребления ресурса, который планируется экономить, за предыдущий период. Для определения объема достигнутой экономии он служит отправной точкой.

В соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме» базовый период, т.е. период времени до выполнения ЭСКО работ (услуг) по энергосервисному договору, должен быть не менее двенадцати последовательных месяцев. В течение этих двенадцати месяцев по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета определяются объемы потребления коммунальных ресурсов, которые принимаются сторонами за базовые (далее - базовые объемы потребления).

При этом размер экономии, достигнутый в результате исполнения договора, должен определяться без учета экономии, полученной за счет установки прибора учета используемого коммунального ресурса.

Вместе с тем, так как данный приказ Минрегиона России утверждает только «примерные условия» энергосервисного договора, стороны вправе самостоятельно определить, какой период времени принимать за базовый. Однако более короткий период не позволит в полной мере отследить колебания в потреблении коммунальных ресурсов во время сезонных изменений.²

² Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 октября 2013 г. № 859 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 августа 2010 г. № 636» в ближайшее время Минэнерго России должна быть утверждена методика определения расчетно-измерительным способом объема потребления энергетического ресурса в натуральном выражении для реализации мероприятий по повышению энергетической эффективности систем теплоснабжения зданий, строений и сооружений.

5. Низкая информированность граждан об энергосберегающих мероприятиях и их экономической выгоде.

В настоящее время немногие граждане знают, что такое энергосервис. Однако оценить желание граждан снизить потребление энергетических ресурсов, а также причины, побуждающие их к экономии, можно на примере электрической энергии.

18 ноября 2013 г. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) представил данные о том, сколько россиян стремятся экономить электроэнергию и какие мотивы ими движут, удастся ли сэкономить на платежах, и чем те, кто не следит за потреблением электроэнергии, объясняют свою позицию³.

Россияне предпринимают следующие меры для экономии электроэнергии: в первую очередь – это использование энергосберегающих лампочек (28%) и экономичное использование электрического света (25%). Гораздо меньше тех, кто пользуется двухтарифными счетчиками (5%), рационально использует электроприборы (4%), выключает из розеток неиспользуемую в данный момент технику (3%), а также приобретает технику класса «А» (2%).

Сэкономить благодаря предпринимаемым действиям удастся большинству опрошенных (64%). В основном – пожилым (71%), жителям малых городов и сел (71-73%). И именно возможность снизить размер платежей за электроэнергию и является ключевым мотивом к тому, чтобы стараться расходовать ее более экономно (64%), а не забота о ресурсах планеты (9%). Впрочем, каждый четвертый экономит электроэнергию просто потому, что это традиционное поведение для семьи (23%).

36% опрошенных отметили, что никаких мер для экономии электроэнергии не предпринимают – в основном это жители крупных городов (48%), молодежь (51%). Те, кто не экономит электроэнергию, в 33% случаев не могут объяснить свое поведение. Остальные не видят в этом смысла (28%) или просто не задумывались об этом вопросе (26%). Каждый десятый в этой группе полагает, что и так тратит немного (10%).

Инициативный всероссийский опрос ВЦИОМ проведен 9-10 ноября 2013 г. Опрошено 1600 человек в 130 населенных пунктах в 42 областях, краях и республиках России. Статистическая погрешность не превышает 3,4%.

³ <http://wciom.ru/index.php?id=459&uid=114606>

Предпринимаете ли Вы (Ваша семья) что-либо для экономии электроэнергии или нет? Если да, то что именно? (открытый вопрос, любое число ответов)

Энергосберегающие лампочки	28
Выключаю свет, не включаю лишний раз без надобности	25
Двухтарифный счетчик	5
Рационально используем электроприборы	4
Выключаем из розеток ненужные бытовые приборы	3
Современная бытовая техника, электроприборы класса «А»	2
Да, делаем все возможное	1
Не предпринимаю никаких мер для экономии электроэнергии	36
Другое	1
Затрудняюсь ответить	4

Удается ли Вам сэкономить на оплате электроэнергии благодаря предпринимаемым Вами мерам или нет? (закрытый вопрос, один ответ, % от тех, кто экономит электричество)

	Март 2013 г.	Ноябрь 2013 г.
Скорее да	60	64
Скорее нет	34	25
Затрудняюсь ответить	6	11

Вы (члены Вашей семьи) предпринимаете названные меры, потому что... (закрытый вопрос, один ответ, % от тех, кто экономит электричество)

	Март 2013 г.	Ноябрь 2013 г.
Стараетесь бережно относиться к ресурсам планеты, рационально их использовать	9	9
Хотите сэкономить деньги на оплате электроэнергии	56	64
Так заведено в Вашей семье, это вошло в привычку	31	23
Затрудняюсь ответить	3	4

Если Вы (Ваша семья) ничего не предпринимаете для экономии электроэнергии дома, то почему? (открытый вопрос, % от тех, кто не экономит электричество)

	Март 2013 г.	Ноябрь 2013 г.
Бесполезно, не вижу смысла	27	28
Достаточно зарабатываем	10	2
Много не тратим	10	10
Не задумываюсь над этим, не считаю это нужным	29	26
Другое	2	1
Затрудняюсь ответить		

Основными факторами, сдерживающим развитие энергосервиса в жилищной сфере, являются:

сложная процедура утверждения условий энергосервисного договора на общем собрании собственников;

необходимость взаимоувязать интересы множества участников отношений в сфере энергосервиса (собственники, управляющая компания, банк, ЭСКО);

недостаток достоверной информации о жилищном фонде;

отсутствие приборов учета энергетических ресурсов, необходимых для осуществления расчетов по энергосервисному договору;

низкая информированность населения.

Для решения указанных проблем Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации подготовил методику вовлечения энергосервисных компаний в модернизацию регионального жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров.

Раздел 3. Анализ потребления тепловой энергии в МКД.

3.1. Камеральный анализ потребления тепловой энергии в МКД

В соответствии с решениями Президента и Правительства Российской Федерации об ограничении среднегодового роста тарифов для населения в размере 6 % Аналитическим центром при Правительстве Российской Федерации в мае 2013 г. в инициативном порядке была отработана методология проведения камерального анализа жилищного фонда на примере Южного административного округа (ЮАО) города Москвы. Анализ был проведен по параметру потребления тепловой энергии на цели отопления как дающего наибольший вклад в платежи конечных потребителей.

По результатам этого анализа был определен конкретный адресный перечень многоквартирных домов, потребление тепловой энергии на отопление которых кратно превышает средние удельные значения потребления тепловой энергии по округу. При суммарной полезной площади таких домов не более 5 % от общей площади проанализированных домов, потребление тепловой энергии составило почти 25 % от общего потребления домами ЮАО. При этом объем оплаченной «перепотребленной» тепловой энергии только в 2012 г. по 322 домам составил более 700 млн. рублей. Устранение причин такого «перепотребления» автоматически решает проблему снижения роста платежей за потребленную тепловую энергию.

Таким образом, были выявлены объекты с максимально неэффективным потреблением тепловой энергии, приведение которых в надлежащее состояние позволит существенно снизить общие затраты на оплату тепловой энергии потребителями и, как результат, – снизить платежи граждан за коммунальные услуги. Более того, выявленный объем оплаты «перепотребленной» тепловой энергии является фактическим источником средств для реализации полноценных проектов и мероприятий по энергосбережению и приведению систем теплоснабжения в надлежащее состояние по схеме энергосервисного договора.

Проведенный укрупненный экспертный анализ показывает схожую ситуацию практически по всем муниципальным образованиям Российской Федерации с преобладающей многоэтажной жилой застройкой.

Применение подходов, предлагаемых Аналитическим центром, позволяет в адресном режиме выявлять и снижать теплоснабжение, что будет снижать и платежи потребителей. А учитывая, что будут выявляться наиболее неэффективно потребляющие объекты и на них будут реализовываться соответствующие проекты, то эффект по снижению теплоснабжения будет максимальным.

3.2. Методология проведения камерального анализа жилищного фонда на примере Южного административного округа города Москвы

1. Исходные данные.

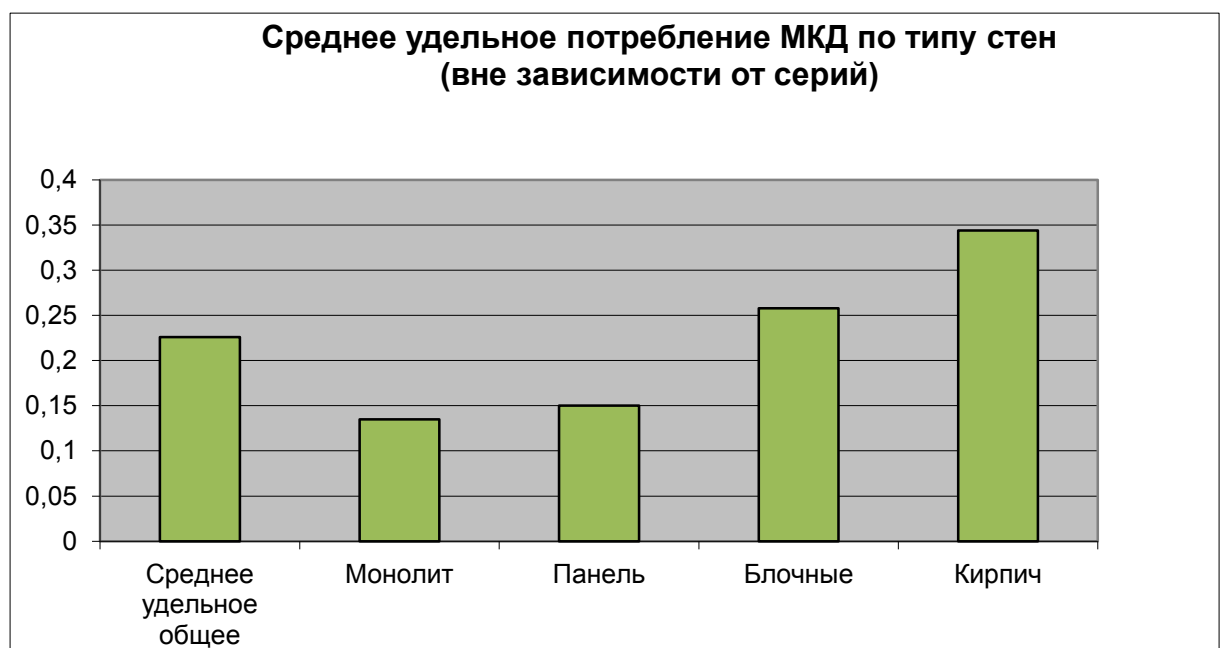
Для проведения анализа были использованы следующие исходные данные:

1. Всего было проанализировано (объем выборки) – 2 888 многоквартирных домов, расположенных на территории Южного административного округа города Москвы.
2. Были проанализированы многоквартирные дома 21 серии.
3. В качестве исходных данных приняты данные об объеме потребленной МКД тепловой энергии для нужд отопления за 2012 год, предоставленные ОАО «МОЭК».
4. Расчеты удельных показателей производились на 1 кв. м полезной площади многоквартирного дома.

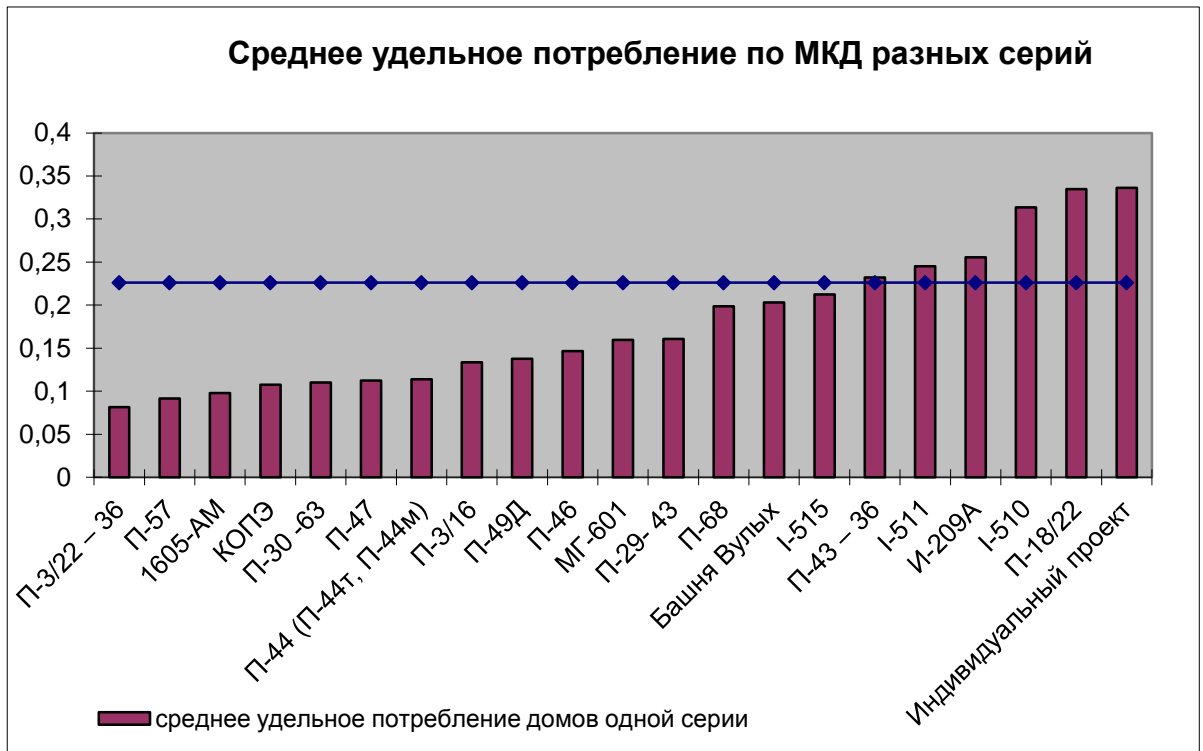
2. Результаты проведенного анализа. Ключевые выводы.

По итогам проведенного анализа потребления тепловой энергии для нужд отопления в многоквартирных домах Южного административного округа могут быть сделаны следующие основные выводы:

1. Среднее удельное потребление тепловой энергии на 1 кв. м полезной площади дома составляет **0,226 Гкал на кв. метр в год**.
2. Анализ удельного потребления тепловой энергии в зависимости от типа стен показывает, что наибольшее потребление у домов с кирпичными стенами, наименьшее – у монолитных домов.



3. Анализ удельного потребления по сериям (проектам) домов показывает, что наибольшее потребление у домов, построенных по индивидуальным проектам, наименьшее – у домов **серии П-3/22**.



Сводные данные о среднем значении удельного потребления на 1 кв. м полезной площади по сериям домов приведены в таблице 1.

Таблица 1.

№	Серия (проект) дома	Кол-во домов в выборке	Среднее значение удельного потребления (Гкал/1 кв. м полезной площади в год)
1.	I-510	66	0,313755
2.	I-511	32	0,245301
3.	I-515	304	0,212431
4.	1605-AM	124	0,097954
5.	Башня Вулых	42	0,203063
6.	И-209А	108	0,255681
7.	Индивидуальный проект	654	0,33641
8.	КОПЭ	50	0,107399
9.	МГ-601	36	0,15979
10.	П-18/22	186	0,334692
11.	П-29-43	43	0,160588
12.	П-3/16	60	0,133653

№	Серия (проект) дома	Кол-во домов в выборке	Среднее значение удельного потребления (Гкал/1 кв. м полезной площади в год)
13.	П-3/22 – 36	36	0,081601
14.	П-30 -63	63	0,110259
15.	П-43 – 36	36	0,231995
16.	П-44 (П-44т, П-44м)	227	0,114023
17.	П-46	62	0,146666
18.	П-47	62	0,112381
19.	П-49Д	239	0,137542
20.	П-57	50	0,091399
21.	П-68	182	0,198771

4. Проведенный анализ удельного потребления тепловой энергии для нужд отопления выявил 322 многоквартирных дома, удельное потребление которых превышает среднее по ЮАО более чем в 2 раза, из них:

- 130 МКД – с удельным потреблением в 2 – 2,5 раза превышающим среднее в ЮАО;
- 60 МКД – с удельным потреблением в 2,5 – 3 раза превышающим среднее в ЮАО;
- 63 МКД – с удельным потреблением в 3 – 4 раза превышающим среднее в ЮАО;
- 69 МКД – с удельным потреблением более чем в 4 раза превышающим среднее в ЮАО.

5. Проведенный анализ показывает, что из 322 МКД, являющихся наиболее энергозатратными:

- 17 МКД – 1991 и более поздних годов постройки;
- 82 МКД – 1970 – 1990 годов постройки;
- 190 домов – 1950 – 1970 годов постройки;
- 33 дома – 1950 и более ранних годов постройки.

По итогам анализа было установлено, что суммарная полезная площадь этих 322 домов составила 1 153 499 кв. м, а суммарное потребление тепловой энергии – 787 260 Гкал. То есть в общей полезной площади проанализированных домов по Южному административному округу города Москвы эти 322 дома составляют всего 4,64 %, а по потреблению тепловой энергии – **22,4 %**.

Если бы удельное потребление по таким домам было на уровне среднего, то суммарное потребление тепловой энергии составило бы 260 694 Гкал.

Таким образом, «перепотребление» тепловой энергии по этим 322 домам составило 526 566 Гкал или в денежном эквиваленте «переплата» составила почти 740 млн.

рублей (в тарифах 2012 года). Эти средства, так или иначе, направляются на оплату избыточно потребленной тепловой энергии, что не требовалось бы при условии приведения таких домов к среднестатистическому уровню удельного теплопотребления.

Учитывая изложенное, фактически имеется финансовый ресурс в размере не менее 700 млн. рублей ежегодно, который можно использовать для приведения этих же 322 домов в надлежащее техническое состояние.

Важным аспектом эффективности проведения подобного анализа является не только его универсальность для всех муниципальных образований, но и возможность адаптации предлагаемой методики под конкретные особенности того или иного территориального образования.

Аналогичные подходы работают и для бюджетной сферы. Более того, при наличии единой методологии, появляется возможность интеграции результатов таких анализов в муниципальные и региональные информационные системы, централизованная обработка результатов и последующая реализация комплексных энергосберегающих проектов.

Раздел 4. Предложения для участников отношений в сфере энергосервиса

На долю потребителей жилых домов (МКД и индивидуальных) приходится около 42% тепловой энергии, 16% электроэнергии и 25% природного газа. При этом более 60% конечной энергии приходится на цели отопления, более 18% – на горячее водоснабжение и около 17% - на прочие нужды.

Несмотря на то, что в последние годы расход энергии на 1 кв. м жилой площади сократился на 14%, а число помещений, оборудованных приборами учета ресурсов, выросло, в ряде случаев показатели энергоэффективности в жилищном секторе оказались хуже запланированных.

Многие эксперты связывают эту ситуацию с принятием в январе 2013 г. СП 50-13330-2012 (актуализированный СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»), который, по мнению многих специалистов, не отвечает современным требованиям к теплозащите зданий.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» из части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающей минимальный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, были исключены работы по утеплению фасадов МКД, а также по установке коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

И хотя указанные работы могут быть включены в региональные программы по капитальному ремонту, анализ 26 уже принятых региональных законов по данной теме показал, что меры по утеплению фасада и установке приборов учета предусмотрены только в 8 из них.

За прошедший период с 2000 г. размер расходов граждан на коммунальные услуги вырос в 12 раз и в настоящее время превысил так называемый порог доступности – 7 – 8 % от среднего дохода. Таким образом, долги населения растут, а качество коммунальных услуг, в том числе из-за непоступающей оплаты, падает.

В целях сокращения роста потребления энергии в МКД необходимо создать благоприятные условия для заключения энергосервисных договоров, в связи с чем обеспечить:

- наличие актуальной и доступной информации об МКД для целей проведения энергосберегающих мероприятий;

- наличие примерной формы энергосервисного договора, в идеале утвержденной на региональном уровне.

Реализация указанных мер наряду с существенным повышением требований СНиП к удельному расходу теплоты на отопление и вентиляцию новых домов, а также повышением доли ежегодно ремонтируемых по комплексным энергоэффективным проектам МКД до 2% и с введением системы бюджетной поддержки реализации проектов капитального ремонта с обязательной энергоэффективной модернизацией, позволят к 2050 г. сократить потребление энергии на 33% по сравнению с 2010 г.

Программа Аналитического центра по поддержке реализации мер, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности в жилищном фонде.

Аналитический центр в целях организационной и методической поддержки региональных органов власти, а также управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, ЖК подготовил программу для субъектов Российской Федерации, поэтапная реализация которой будет способствовать развитию энергосервиса по схеме энергосервисных договоров в МКД.

В состав программы входят:

1. Региональный план работ по внедрению мероприятий по энергосбережению в МКД по схеме энергосервисных договоров.
2. Обучение и методические материалы для:
 - региональных администраций и органов местного самоуправления;
 - управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК, ЖК;
 - жителей.
3. Организационные схемы взаимодействия при внедрении энергосервисных мероприятий в МКД.

1. Региональный план работ по внедрению мероприятий по энергосбережению в МКД по схеме энергосервисных договоров.

Подводя итоги анализа проблем в сфере заключения договоров на проведение энергосервисных мероприятий МКД, Аналитический центр предлагает региональным органам власти и органам местного самоуправления разделить план работ по внедрению энергосберегающих мероприятий в МКД на три этапа:

1. Подготовительный.
2. Основной.
3. Системный.

Первый этап представляет собой мероприятия по подготовке к заключению энергосервисных договоров в МКД и 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, принять необходимые региональные нормативные правовые акты.

В рамках подготовительного этапа необходимо, в первую очередь, провести камеральный анализ жилищного фонда территориального образования по методике Аналитического центра.

Региональные органы власти / органы местного самоуправления запрашивают у организаций, осуществляющих управление МКД, информацию по МКД:

- общие характеристики МКД (адрес, технические характеристики, количество общедомовых приборов учета энергоресурсов в разрезе видов ресурсов);
- данные о фактическом потреблении тепловой энергии (код БТИ, поставщик ресурсов, тип подключения дома, схема теплоснабжения, потребитель ресурса, вид ресурса, количество приборов учета тепловой энергии, суммарное фактическое потребление МКД по всем вводам ежемесячно в разрезе методов расчета, договорная нагрузка, нормативный температурный график, схема присоединения системы отопления (зависимая/независимая), количество элеваторных узлов (при их наличии), наличие транзита на отопление (разгружен/не разгружен);
- данные о фактическом потреблении электрической энергии в местах общего пользования (код БТИ, поставщик ресурсов, потребитель ресурса, электроэнергия в разрезе силовой нагрузки и освещения мест общего пользования, наличие прибора учета электроэнергии, использование для расчетов прибора учета электроэнергии, суммарное фактическое потребление МКД по всем вводам ежемесячно в разрезе методов расчета).

После поступления данной информации необходимо осуществить выборку МКД для последующего запроса по ним тепловых отчетов в соответствии со следующими критериями:

1. В зависимости от наличия и работоспособности прибора учета тепловой энергии:
 - используется в расчетах за тепловую энергию (работает);
 - не используется в расчетах за тепловую энергию (не работает);

- прибор учета отсутствует.
2. В зависимости от суммарного объема потребления 2013 г. по сравнению с предыдущими годами (2011 и 2012):
- увеличение потребления более чем на 10 % (высока вероятность «перетопа»);
 - увеличение потребления более чем на 30% и выше (необходима дополнительная проверка достоверности сведений).
3. В зависимости от системы подключения теплоснабжения по МКД:
- зависимая;
 - независимая.
4. В зависимости от фактического потребления по сравнению с договорной нагрузкой МКД.
5. В зависимости от договорной нагрузки МКД:
- менее 0,3 Гкал/час;
 - более 0,3 Гкал/час.
6. В зависимости от системы теплоснабжения:
- с транзитом;
 - без транзита.
7. При этом данные по п. 2, 3, 4, 5 и 6 необходимо разбить по сериям домов, либо, при отсутствии серийности, - по типам стен, годам постройки, этажности.

По итогам камерального анализа можно сделать вывод, что для заключения энергосервисных договоров пригодны дома при одновременном обязательном наличии четырех условий:

- 1) с договорной нагрузкой более 0,3 Гкал/час;
- 2) с зависимой системой подключения теплоснабжения;
- 3) с системой теплоснабжения без транзита;
- 4) при наличии и использовании в расчетах прибора учета.

Кроме того, дополнительными условиями для проведения энергосервиса могут быть:

- 5) дома с превышением среднесерийного потребления;
- 6) дома с превышением фактического потребления над нагрузкой.

Региональные органы власти / органы местного самоуправления запрашивают у организаций, осуществляющих управление МКД, указанную информацию по формам, подготовленным Аналитическим центром.

Данный анализ («крупное сито») позволит осуществить выборку МКД для последующего запроса по ним тепловых отчетов.

После предоставления тепловых отчетов на основании данных таких отчетов совместно с ЭСКО осуществляется углубленный анализ выбранных МКД, по итогам которого формируется адресный перечень МКД, пригодных для проведения энергосервиса.

Для заключения энергосервисных договоров в выбранных МКД необходимо провести общие собрания собственников помещений этих домов. С этой целью рекомендуется составить и утвердить график проведения таких собраний, а также выявить помещения в МКД, относящиеся к государственному и муниципальному жилищному фонду.

Для максимального снижения риска неутверждения на общем собрании собственников помещений в МКД энергосервисного договора и исключения необходимости проведения повторного собрания желательно утверждение в рамках региональной рабочей группы с участием профильных органов исполнительной власти рекомендуемой формы энергосервисного договора (приложение 1) и региональной методики расчетов по энергосервисному договору (рекомендуемая методика представлена в приложении 2).

Далее в рамках региональной рабочей группы при участии ЭСКО рекомендуется разработать комплекс энергосервисных мероприятий для МКД в зависимости от их технических характеристик.

Одновременно целесообразно организовать обучение региональных администраций и органов местного самоуправления, управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК, ЖК, а также провести широкую информационную кампанию с населением.

Одним из завершающих этапов подготовки к заключению энергосервисных договоров в МКД является обеспечение их финансирования. Данный этап осуществляется ЭСКО, возможно, с привлечением кредитных средств банков.

Финальной стадией подготовительного этапа должна быть организация и проведение общих собраний собственников помещений в МКД, на основании решений которых будет осуществляться подписание энергосервисных договоров.

Учитывая, что инициаторами проведения такого собрания могут быть только собственники помещений в МКД, целесообразно, в первую очередь, провести общие собрания в домах, где есть помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду. В таких домах инициатором проведения собрания может стать региональный орган власти или орган местного самоуправления.

В дальнейшем положительный пример заключения энергосервисных договоров побудит собственников МКД без государственного (муниципального) участия организовать такие собрания и у себя.

Основной этап по внедрению энергосервисных мероприятий в МКД реализуется ЭСКО при активном участии организаций, осуществляющих управление МКД.

После принятия решения собственниками помещений в МКД о заключении энергосервисного договора управляющая организация, действующая в интересах собственников помещений дома, от имени собственников заключает энергосервисный договор на условиях, утвержденных решением общего собрания.

После заключения энергосервисного договора ЭСКО приступает к реализации энергосберегающих мероприятий в МКД. Для реализации этих мероприятий управляющая организация обязана обеспечить ЭСКО доступ к помещениям МКД для предпроектного обследования, монтажа и эксплуатации энергосберегающего оборудования или осуществить такой монтаж самостоятельно на основании отдельного соглашения с ЭСКО.

На протяжении всего срока действия энергосервисного договора управляющая организация в силу возложенных на нее обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обязана обеспечивать целостность конструкции МКД, внутридомовых инженерных систем и его коммуникаций, осуществлять мероприятия по предотвращению потерь энергетических ресурсов.

В свою очередь, ЭСКО, при соблюдении управляющей организацией обязанностей по надлежащему техническому обслуживанию МКД, должна обеспечивать и поддерживать плановый уровень экономии ресурсов, при этом сохраняя комфортные условия для проживания граждан в МКД.

Завершающей стадией основного этапа является передача энергосберегающего оборудования собственникам помещений в МКД по истечении срока действия энергосервисного договора.

После реализации первого и второго этапов у региональных органов власти (органов местного самоуправления) остается вся нормативная и методическая база в области энергосервиса, а у собственников помещений в МКД – необходимое энергосберегающее оборудование.

Однако с целью сохранения налаженной системы реализации энергосервиса в МКД на территории региона (муниципального образования) до истечения срока заключенных

энергосервисных договоров и «ухода» из региона инвесторов целесообразно внедрить комплексное информационно-аналитическое решение, которое обеспечивало бы процесс принятия решений на основании аналитической и статистической информации о состоянии энергетического комплекса, контроль над планированием и исполнением мероприятий для повышения энергоэффективности субъекта Российской Федерации и дальнейшего привлечения инвестиций для мероприятий по энергоэффективности из внебюджетных источников.

Таким комплексным решением может стать внедрение региональной системы управления энергосбережением.

2. Обучение и методические материалы для региональных администраций и органов местного самоуправления, управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК, ЖК, жителей.

В целях методической поддержки региональных органов власти, а также управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, ЖК Аналитический центр разработал и разместил в открытом доступе следующие материалы:

1. Рекомендуемую форму энергосервисного договора, разработанную совместно с ведущими ЭСКО и апробированную в городе Москве (приложение 1).
2. Методические рекомендации по расчету размера платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме (приложение 2), включающие в себя следующие разделы:
 - Понятие и порядок расчета базового периода.
 - Порядок определения экономии в рамках энергосервисного договора.
 - Порядок формирования платежного документа с включением платежей за услуги по энергосервисному договору.
 - Порядок предоставления льгот и субсидий по оплате коммунальных услуг: проблемы и пути решения.
 - Порядок предоставления субсидий ресурсоснабжающим и управляющим организациям.
3. Методические рекомендации для региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления (приложение 3), включающие в себя следующие разделы:
 - Энергосервис в многоквартирном доме.

- Порядок формирования программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, осуществления контроля их выполнения (инструменты контроля).
 - Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору.
 - Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений.
 - Порядок проведения общих собраний собственников помещений в МКД с целью заключения энергосервисного договора с приложениями (рекомендуемые формы повестки, протокола, решения). Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления.
 - Результаты реализации энергосервисных мероприятий в МКД.
 - Порядок организации и проведения информационной кампании для населения.
 - Основные причины, препятствующие ЭСКО заключать энергосервисные договоры в МКД.
 - Методика анализа потенциальных объектов энергосервиса и формирование адресного перечня МКД. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления.
 - Методика организации работы региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления с целью реализации энергосервиса в МКД с приложениями (проект типового распоряжения по этой теме; протоколы совещаний).
4. Методические рекомендации для жителей (приложение 4), включающие в себя следующие разделы:
- Энергосервис в многоквартирном доме.
 - Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору.
 - Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений.
 - Порядок проведения общих собраний собственников помещений в МКД с целью заключения энергосервисного договора с приложениями (рекомендуемые формы повестки, протокола, решения).
 - Порядок расчетов по энергосервисному договору.
 - Результаты энергосервисных мероприятий для МКД и жителей.

5. Методические рекомендации для управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК, ЖК (приложение 5), включающие в себя следующие разделы:
 - Энергосервис в многоквартирном доме.
 - Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору.
 - Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений.
 - Порядок проведения общих собраний собственников помещений в МКД с целью заключения энергосервисного договора с приложениями (рекомендуемые формы повестки, протокола, решения).
 - Порядок расчетов по энергосервисному договору.
 - Результаты энергосервисных мероприятий для МКД, жителей и управляющих организаций / ТСЖ, ЖСК, ЖК.
6. Типовые вопросы и ответы (приложение 6).
7. Методика камерального анализа МКД (приложение 7).

3. Организационные схемы взаимодействия при внедрении энергосервисных мероприятий в МКД.

По итогам круглого стола «Методика вовлечения энергосервисных компаний в модернизацию регионального жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров» Аналитический центр размещает в открытом доступе на своем сайте в сети Интернет следующие документы и информацию:

- а) Настоящий аналитический отчет и презентации.
- б) Методические и рекомендуемые документы (приложения к аналитическому отчету, перечень приведен в подразделе 2 настоящего раздела).

С помощью указанных материалов региональные органы власти (органы местного самоуправления) могут реализовывать мероприятия по энергосбережению на территории соответствующего территориального образования, адаптировав их к специфике того или иного региона: действующим на территории региона нормативным документам, особенностям жилищного фонда, климатическим условиям.

Вместе с тем, в качестве дополнительной поддержки, на основании соглашений Аналитический центр предлагает региональным органам власти (органам местного самоуправления) всестороннюю помощь по внедрению предлагаемой технологии, в том числе проведение обучающих семинаров для региональных органов власти,

органов местного самоуправления, управляющих организаций, жилищных объединений, а также собственников помещений в МКД с целью обучения практическим шагам по организации и финансированию энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах.

Кроме того, региональным органам власти (органам местного самоуправления) может быть оказано содействие в адаптации и практической реализации всех методических и рекомендуемых документов применительно к специфике конкретного региона, что позволит гарантированно получить качественный результат, который устроит потенциальных инвесторов (ЭСКО и кредитные учреждения), в том числе:

1. Проведение экспертного анализа системы энергосбережения региона:

- анализ действующих региональной / муниципальных программ энергоэффективности;
- анализ результатов уже реализованных мероприятий;
- анализ существующих возможных схем финансирования на мероприятия по повышению энергоэффективности и энергосбережению;
- анализ используемых методов стимулирования и развития энергосбережения в различных направлениях.

По итогам анализа будут подготовлены предложения по повышению эффективности реализации региональных/муниципальных программ, рекомендации по направлениям и конкретным мероприятиям по энергосбережению

2. Разработка/корректировка региональных и муниципальных программ энергоэффективности с целью:

- повышения эффективности реализации региональных/муниципальных программ;
- корректировки приоритетов реализации мероприятий по энергосбережению.

В результате будут сформированы региональные и муниципальные программы энергосбережения и повышения энергоэффективности, отвечающие необходимым требованиям.

3. Проведение камерального анализа объектов по методикам, разработанным Аналитическим центром, согласно приоритетам региональной программы, в результате которого будут получены:

- общая оценка необходимого объема финансирования на мероприятия по энергосбережению;
- оценка потенциала энергосбережения в натуральном и денежном выражении;

- отбор и формирование наиболее интересных для внебюджетных фондов проектов и активное привлечение ЭСКО.

4. Формирование концепции построения системы энергосбережения:

Разработка концепции построения системы энергосбережения в регионе, в том числе с учетом межрегиональных объектов, расположенных на территории региона, возможностей бюджетов региона и привлечения инвестиций в регион.

Формирование региональной нормативной правовой базы и организационных решений по созданию системы стимулирования и финансирования реализации проектов и мероприятий по энергосбережению:

- региональные гарантийные фонды;
- система региональных льгот и преференций;
- система субсидий и софинансирования реализации проектов и мероприятий по энергосбережению;
- региональные банковские продукты (в увязке под конкретные решения местных администраций) и т.п.

5. Разработка и реализация проектов по энергосервису:

- нормативное, организационное обеспечение;
- бизнес-план;
- проектные решения;
- разработка схемы финансирования;
- полное сопровождение реализации проекта.

Кроме того, региональными органами власти (органами власти местного самоуправления) может быть получена дополнительная возможность внедрения региональной системы управления энергосбережением, обеспечивающей процесс принятия решений, а также осуществление контроля в области энергосбережения и повышения энергоэффективности субъекта Российской Федерации.

При этом заключить соглашения на получение дополнительной организационной и методической поддержки могут как региональные органы власти, органы местного самоуправления, так и организации, осуществляющие управление МКД.

Проведение за счет бюджета комплекса мероприятий по адаптации и практической реализации методических и рекомендуемых документов применительно к специфике конкретного региона позволит органам власти:

- получить достоверные данные о состоянии жилищного фонда на территории региона;
- снизить затраты ЭСКО на проведение мониторинга жилищного фонда и, таким образом, сократить период окупаемости энергосервисных услуг, что позволит жителям и управляющим организациям быстрее получить результат в виде экономии платы за энергоресурсы.

После адаптации методических материалов к специфике региона (муниципального образования), выпуска необходимых нормативных документов, проведения информационной кампании с населением, организации общих собраний собственников помещений с целью заключения энергосервисных договоров ЭСКО приступит к осуществлению энергосберегающих мероприятий в МКД за свой счет.

Заключив энергосервисный договор, ЭСКО устанавливает оборудование, а также осуществляет мероприятия, необходимые для достижения экономии энергетических ресурсов при сохранении комфортных условий для проживания граждан в соответствии с нормативными документами.

Оплата по энергосервисному договору осуществляется за счет экономии тепловой энергии. При этом для собственников помещений в МКД размер платы за коммунальные услуги остается неизменным по сравнению с размером платы, который вносился собственниками за аналогичный период времени предыдущего года.

После истечения срока действия энергосервисного договора оборудование, установленное ЭСКО, переходит в состав общедомового имущества собственников помещений в МКД, а потребители коммунальных услуг в МКД оплачивают коммунальные услуги с учетом экономии, полученной от установки энергосервисного оборудования.

Раздел 5. Результаты реализации методики Аналитического центра

5.1. Результаты для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления

В соответствии с Законом об энергосбережении субъектами Российской Федерации приняты региональные программы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Однако, как показывает опыт, цели и показатели, установленные этими программами, на практике малоисполнимы по причине отсутствия инструментов для их достижения.

В результате реализации предложений Аналитического центра барьеры, препятствующие в настоящее время осуществлять энергосервисные мероприятия, в МКД будут во многом преодолены или вовсе сняты:

- появится информация о МКД, проведение энергосервиса в которых необходимо и выгодно всем участникам этих отношений;
- будет проведена широкая и адресная информационная кампания с жителями региона (муниципального образования);
- будет оказана помощь в проведении общих собраний собственников помещений в МКД;
- региональные нормативные документы о предоставлении мер социальной поддержки будут адаптированы с учетом особенностей энергосервисных договоров.

В итоге регион станет привлекательным с точки зрения инвестиций в энергосервис МКД как для внешних инвесторов, так и для региональных ЭСКО и кредитных учреждений.

Заключение энергосервисных договоров неминуемо повлечет за собой экономию энергетических ресурсов, что в свою очередь, предоставит возможность в рамках допустимых индексов роста платежа за коммунальные ресурсы увеличить тарифы для ресурсоснабжающих организаций.

Регион получит энергоэффективную модернизацию жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры.

В результате требования федерального законодательства об энергосбережении регионом (муниципальным образованием) будут выполнены при минимальных затратах бюджета.

5.2. Результаты для жителей

В настоящее время дополнительные мероприятия по ремонту МКД (если они осуществляются) не вызывают энтузиазма у жителей из-за отсутствия доверия к тому, что работы будут выполнены действительно качественно, а также потому что такие работы требуют дополнительных затрат из семейного бюджета.

Заключение энергосервисных договоров предоставляет собственникам МКД исключительную возможность улучшить технические характеристики своего дома без каких-либо вложений с их стороны.

Все энергосервисные мероприятия осуществляются ЭСКО за счет экономии энергетических ресурсов. Таким образом, в течение действия энергосервисного договора жители будут получать небольшую экономию денежных средств по оплате коммунальных услуг. При этом по истечении срока договора и передачи оборудования в состав общедомового имущества собственников всю экономию, полученную от установки энергосберегающего оборудования, будут получать жители.

5.3. Результаты для организаций, осуществляющих управление МКД

Заключение энергосервисных договоров экономически выгодно не только жителям. Организации, осуществляющие управление МКД, также получают возможность сэкономить на оплате энергетических ресурсов ресурсоснабжающим организациям.

Кроме того, для монтажа энергосберегающего оборудования ЭСКО зачастую заключают подрядные договоры на строймонтаж такого оборудования с управляющими организациями, которые как нельзя лучше знают особенности технического состояния управляемых ими домов.

Таким образом, организации, осуществляющие управление МКД, получают возможность заработать дополнительные денежные средства, улучшить технические характеристики управляемого МКД, не привлекая дополнительных взносов со стороны собственников, и тем самым повысить уровень доверия жителей к деятельности своей организации.