



# **Механизмы применения энергосервисных контрактов при реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов**

**Сысоев Павел Валерьевич** – заместитель исполнительного  
директора Ассоциации региональных операторов  
капитального ремонта многоквартирных домов

г. Санкт - Петербург  
апрель 2018 г.





**СТРАТЕГИЯ**

**РАЗВИТИЯ**

**ЖКХ**

**Чибис Андрей Владимирович**

Заместитель Министра строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации



## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ. СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

- ☑ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ФОНДОВ КАПРЕМОНТА;
- ☑ ЛЬГОТНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СПЕЦСЧЕТОВ;
- ☑ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ КАПРЕМОНТ:



СТАНДАРТНЫЙ  
КАПРЕМОНТ

+



ЭНЕРГОСЕРВИС =



ЭКОНОМИЯ НА  
ПЛАТЕ ЗА ЖКХ

## Цели внедрения энергосервисных контрактов при выполнении региональных программ капитального ремонта МКД

- 1 Повысить финансовую устойчивость региональной системы капитального ремонта
  - 2 Привлечь внебюджетные инвестиции в систему капитального ремонта МКД
    - 3 Оптимизировать расходы на потребление энергоресурсов в МКД
      - 4 Обеспечить установку более качественного и долговечного оборудования в МКД
        - 5 Энергоэффективный капремонт («стандартный» капремонт + энергосервис)



## Выгоды энергосервисных контрактов для собственников МКД и региона

### Собственники МКД

---

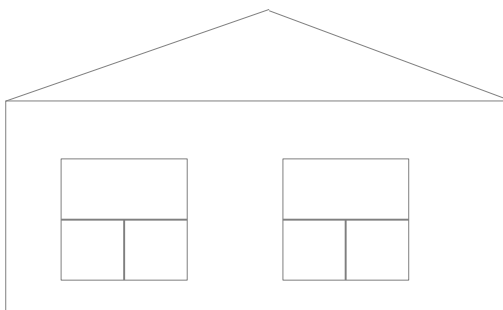
Более комфортные условия проживания без дополнительной финансовой нагрузки

Работы по энергоэффективному капитальному ремонту выполняются в более ранние сроки по сравнению со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта

Дополнительный источник инвестиций для проведения энергоэффективных мероприятий в своем доме

Уменьшение расходов на оплату электро- и теплоэнергии

Модернизацию системы освещения и отопления в своем доме



### Регион РФ

---

Снижение дефицита региональной программы капитального ремонта МКД (более 70% субъектов РФ имеют дефицитные финансовые модели региональных программ)

в рамках региональной программы большинство МКД не обеспечивают возврат средств по проведенным (запланированным) ремонтам

Ускорение темпов и объемов выполнения региональных программ капитального ремонта без существенного увеличения минимального размера взноса на капитальный ремонт

Модернизация объектов жилого фонда в регионе



## Энергосервисный контракт как способ привлечения внебюджетных инвестиций в МКД

- Энергосервисный контракт в МКД – это эффективный способ привлечения внебюджетных инвестиций.
- Капитальные затраты (инвестиции) по энергосервисному контракту осуществляет исполнитель – энергосервисная компания. Таким образом, собственники жилых помещений МКД не несут расходы на выполнение энергоэффективных мероприятий и приобретение необходимого оборудования.
- Возврат инвестиций энергосервисной компании осуществляется исключительно за счет и только при наличии экономии расходов на оплату энергоресурсов (электро- и теплоэнергии) собственников жилых помещений МКД.
- Срок действия энергосервисного контракта в соответствии с требованиями федерального законодательства составляет 7 лет. Таким образом, на протяжении всего срока действия контракта исполнитель (энергосервисная компания) сопровождает заключенный контракт и обеспечивает исправность установленного оборудования.

## Возможные виды энергосервисных мероприятий:

### Электроснабжение

монтаж/замена дворовых ламп накаливания и ртутных ламп всех видов в МОП на энергоэффективные, лампы (светильники) на энергосберегающие;

установка оборудования для автоматического регулирования освещения помещений в МОП, включения (выключения) освещения, реагирующего на движение (звук);

модернизация электродвигателей или замена на более энергоэффективные, установка частотно-регулируемых приводов.

### Теплоснабжение

установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов и, при наличии повысительных насосных установок;

установка узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств терморегуляции, автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления;

замена общедомовых приборов.

## Возможные виды энергосервисных мероприятий:

### Водоснабжение

Перевод дома на закрытую схему теплоснабжения путем установки бойлерных систем либо теплообменников;

Установка систем рециркуляции воды в системе ГВС;

Установка систем первой ступени приготовления горячей воды с помощью тепловых насосов;

Установка первой ступени приготовления горячей воды за счет утилизации тепла вентиляционных выбросов;

Устройство гибридной системы ГВС с аккумулярованием тепла и тепловыми насосами, использующими теплоту грунта и тепло вентиляционных выбросов.

## Возможные виды энергосервисных мероприятий:

### Ремонт и/или утепление фасада:

Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей и повышение теплозащиты наружных стен до действующих нормативов;

Ремонт входных наружных дверей (групп) с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении, с установкой доводчиков, обеспечивающих автоматическое закрывание дверей;

Повышение теплотехнической однородности наружных ограждающих конструкций - остекление балконов и лоджий;

Повышение теплозащиты оконных и балконных дверных блоков до действующих нормативов.



## Возможные виды энергосервисных мероприятий:

### Ремонт и/или утепление кровли:

Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия в соответствии с современными строительными нормами и правилами, утепление розливов, утепление выходов на кровлю;

Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия;

Повышение теплозащиты пола чердака до действующих нормативов;

Повышение теплозащиты крыши до действующих нормативов, устройство теплого чердака.

## Правовое обоснование

**ч. 1 ст. 167; ч. 4  
ст. 190 ЖК РФ**

Установлено право субъекта РФ принять НПА по составу работ

**ч. 3 ст. 166 ЖК  
РФ**

Право собственников принять решение о выполнении любых работ и услуг за счет средств **сверх** минимального взноса

**ч. 3 ст. 185 ЖК РФ**

Право субъекта РФ установить положения, обязывающие регоператора формировать предложение о капремонте с учетом размера ФКР МКД – как требование фин. устойчивости

**ч. 2 ст. 182; ч. 3  
ст. 189 ЖК РФ**

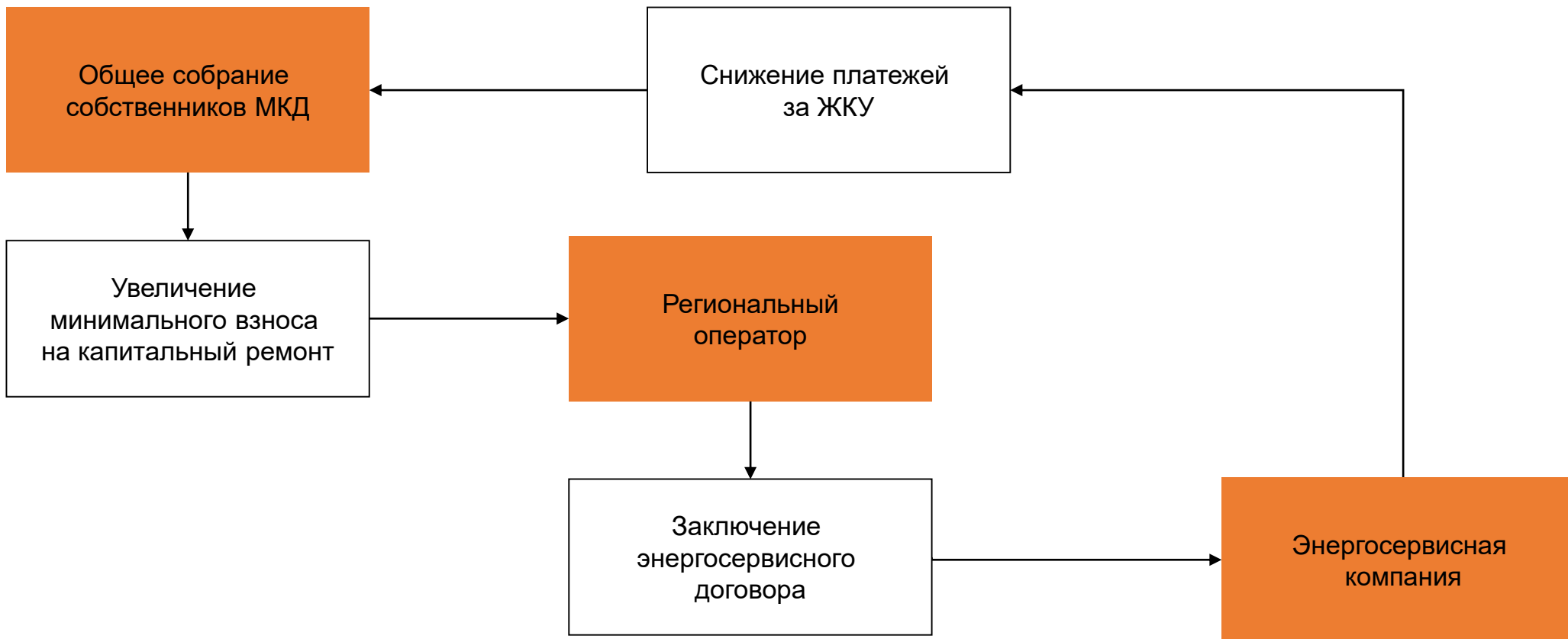
Право регоператора направить собственникам предложение о капремонте с учетом возможности выполнения энергосервисных мероприятий

**ст. 189 ЖК РФ**

Право собственников принять решение о капитальном ремонте с учетом энергосервисных мероприятий

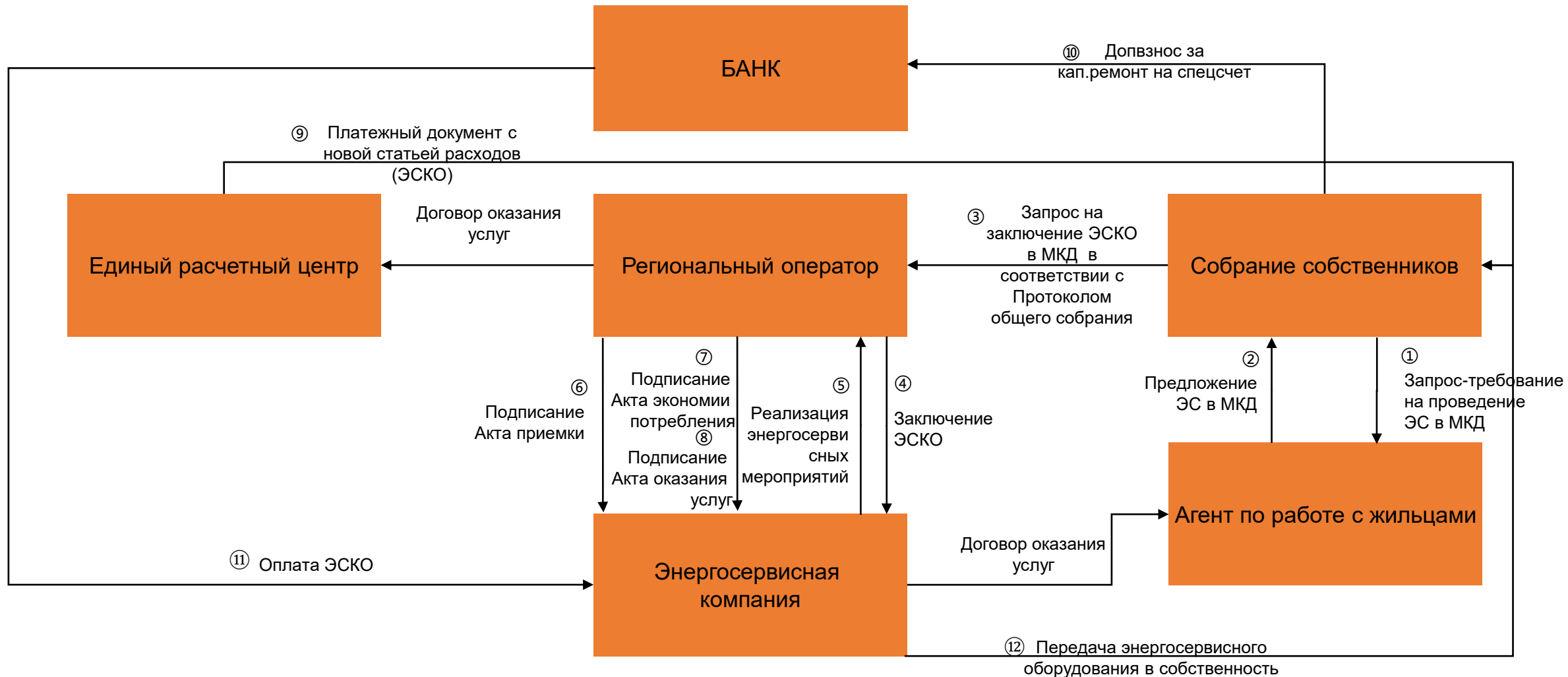
## Проект внедрения энергосервисных контрактов при реализации региональных программ капитального ремонта МКД

### 1. Счёт регионального оператора («котёл»)

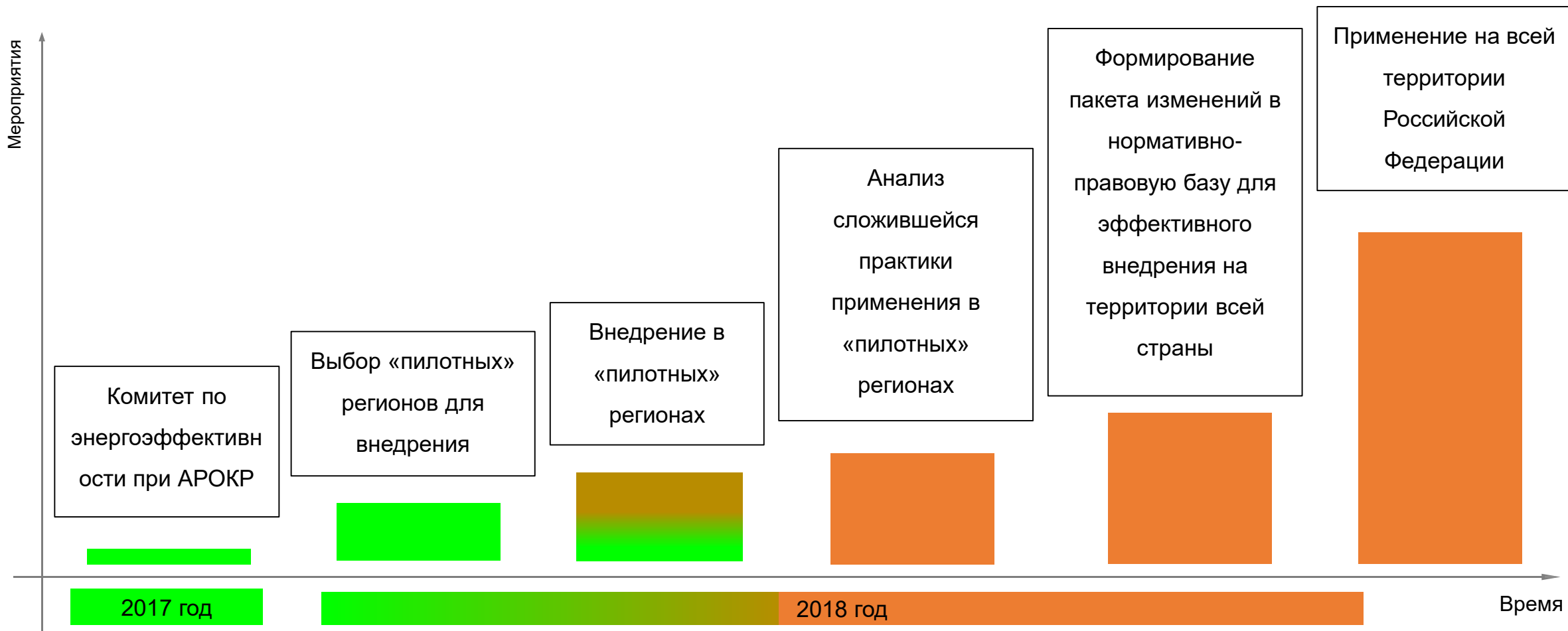


## Проект внедрения энергосервисных контрактов при реализации региональных программ капитального ремонта МКД

### 2. Спец. счёт регионального оператора (вариант 1-без УК)



## Текущее состояние и планы по применению энергосервисных контрактов при реализации региональных программ капитального ремонта МКД





**РМЭФ**  
Российский Международный  
Энергетический Форум

**25-27**  
**АПРЕЛЯ 2018**

XXV  
МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА  
**ЭНЕРГЕТИКА И**  
**ЭЛЕКТРОТЕХНИКА**



**Спасибо за внимание!**

**Сысоев Павел Валерьевич** – заместитель исполнительного  
директора Ассоциации региональных операторов  
капитального ремонта многоквартирных домов

119435, г. Москва, улица Малая Пироговская, дом 13, стр. 1,  
e-mail: [pvsysoev@arokr.ru](mailto:pvsysoev@arokr.ru) 8-922-668-50-62