

**Правовые аспекты инвестирования  
в проекты энергосбережения  
в области многоквартирных домов<sup>©</sup>**

**Вадим Арутюнович Мхитарян. Москва. 2018**

Главным регуляторным драйвером рынка ЭСК в России стал Указ Президента РФ о повышении энергетической эффективности

Обязанности сторон и основные условия энергосервисного контракта были закреплены в федеральном законе, принятом в ноябре 2009 г.

Для участия бюджетных организаций в энергосервисных проектах в 2010-2014 гг. была принята необходимая нормативная база

В 2010 г. в перечень для оценки эффективности органов исполнительной власти субъектов РФ (в т.ч. губернаторов) были внесены 5 новых показателей, связанных с энергосбережением, что стало дополнительным стимулом для властей регионов продвигать развитие ЭСК

Энергоемкость ВВП России снижается медленнее, чем запланировано, что может вызвать ряд дополнительных действий от государства

## Ключевые факты

- ❑ Ключевым регуляторным фактором развития рынка ЭСК\* в России стал Указ Президента РФ от 4 июня 2008 г., в рамках которого была поставлена цель «снизить к 2020 г. энергоемкость валового внутреннего продукта на 40% от уровня 2007 г.» (в текущих ценах)
- ✓ Считается, что к 2015 г. снижение энергоемкости ВВП России достигло ок.6% (замедление относительно плана)
- ✓ Таким образом, государству придется прикладывать дополнительные усилия для достижения целевого показателя в 40% снижения относительно 2007 г.
- ❑ Основные особенности заключения энергосервисного контракта определил Федеральный закон №44 «О контрактной системе...» от 2014 г.

## Энергоемкость ВВП России\*\*



## История развития законодательства в сфере ЭСК\* в России



Источник: КонсультантПлюс, Росстат

\* Энергосервисный контракт

\*\* Энергоемкость ВВП рассчитывается как отношение объема

потребляемого топлива к ВВП в текущих ценах

Является ли энергосервис в МКД частью капитального ремонта? Если да, то как тогда осуществлять энергосервис: одновременно или отдельно от работ по капитальному ремонту дома?

## За счет каких средств могут осуществляться работы по внедрению технологий энергосбережения и энергоэффективности в многоквартирных домах?

В ФРГ энергосбережение в многоквартирных домах внедряется в рамках капитального ремонта таких домов. В ФРГ нет понятия капитального ремонта и применяется понятие «восстановление первоначального технического состояния». А сама программа по ремонту и повышению энергоэффективности жилого сектора называется «**санация**»

**Примечательно, но именно капитальный ремонт самого здания при санации в ФРГ не занимает центрального места. Основной акцент делается именно на энергосбережении и энергоэффективности**

Россия	Белоруссия	ФРГ
<p><b>энергосбережение</b> - реализация организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования (в том числе объема произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг);</p> <p><b>энергетическая эффективность</b> - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю;</p>	<p><b>Энергосбережение</b> – это организационная научная, практическая, информационная деятельность государственных органов, юридических и физических лиц, направленная на снижение расхода (потерь) топливно-энергетических ресурсов в процессе их добычи, переработки, транспортировки, хранения, производства, использования и утилизации. Эффективное использование топливно-энергетических ресурсов – это использование всех видов энергии экономически оправданными, прогрессивными способами при существующем уровне развития техники и технологий и соблюдении законодательства.<sup>1</sup></p>	<p><b>Санация</b> – это комплекс мероприятий с учётом технических, экономических/финансовых и социальных факторов многоэтажного жилого дома в целях:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• восстановления первоначального технического состояния дома;</li><li>• проведения строительных мероприятий для улучшения условий проживания на длительный срок времени;</li><li>• устойчивой экономии энергии, ресурсов, сокращения потерей и повышения рыночной стоимости жилья</li></ul>

**Отсутствие в РФ единого комплексного толкования понятий энергосбережения и энергоэффективности сегодня является одним из сдерживающих факторов развития отрасли**

<sup>1</sup>Давыдянец Д.Е., Жидков В.Е., Зубова Л.В. К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОНЯТИЙ «ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ» И «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ» // Фундаментальные исследования. – 2014. – № 9-6. – С. 1294-1296; URL: <http://www.fundamental-research.ru/ru/article/view?id=35057> (дата обращения: 20.04.2018).

**ДЕЙСТВУЮЩАЯ  
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ  
БАЗА НЕ ПОЗВОЛЯЕТ  
ЭФФЕКТИВНО ПРИВЛЕКАТЬ  
ИНВЕСТИЦИИ В  
ЭНЕРГОСЕРВИС МКД НА  
УСЛОВИЯХ  
МАСШТАБИРУЕМОСТИ И  
ДОСТУПНОСТИ**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению (ч. 4 ст. 12 ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ)

## ч. 2 ст. 166 ЖК РФ

- Косвенно сформулирован перечень ЭС-мероприятий, которые могут быть осуществлены в рамках капитального ремонта в МКД

## 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

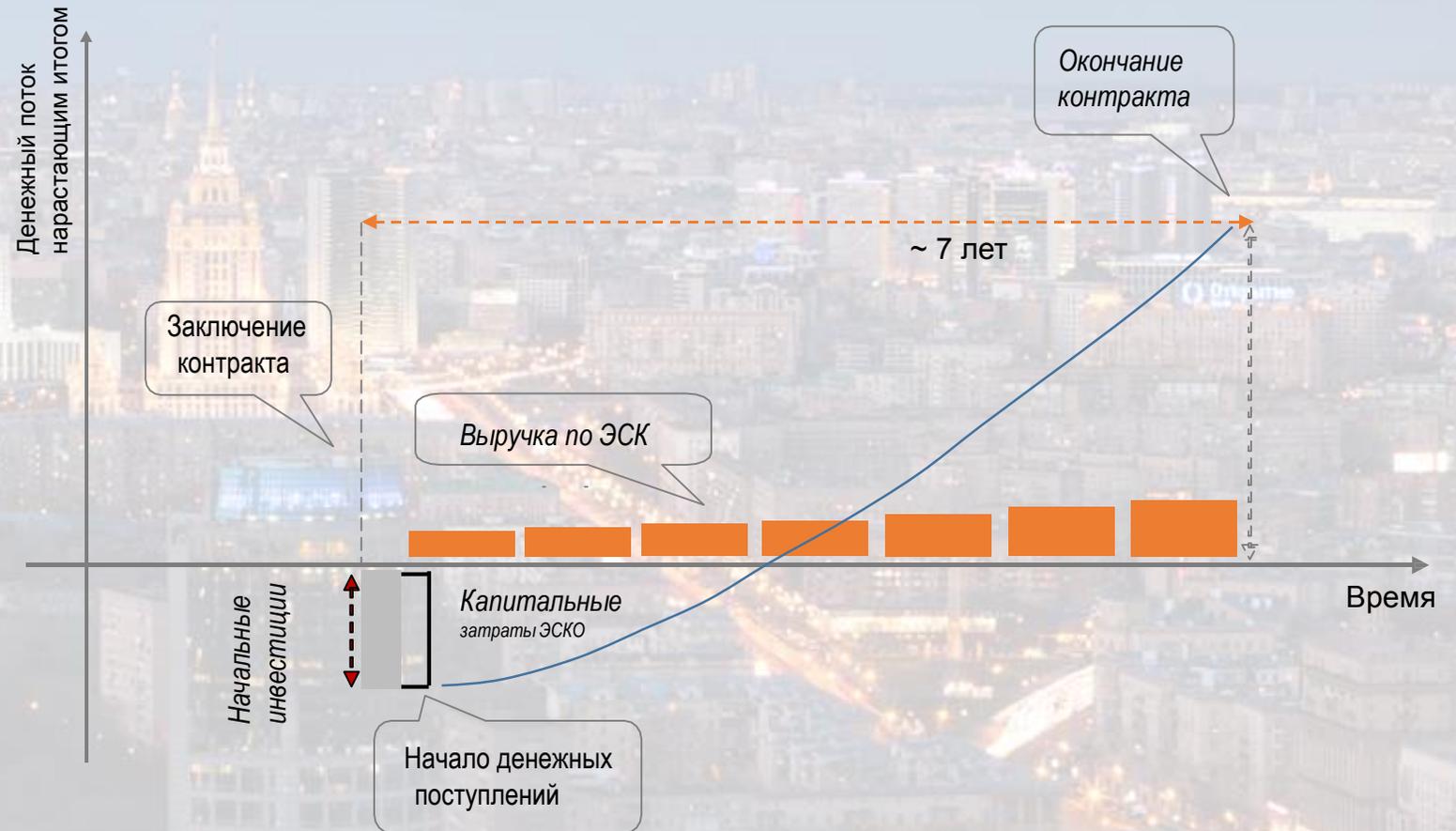
## ст. 189 ЖК РФ

- Право собственников принять решение о капитальном ремонте с учетом энергосервисных мероприятий

## Ст. 12 ФЗ от 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Закреплены обязательства управляющих компаний, поставщиков энергетических ресурсов по разработке и внедрению мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности

- ✓ Энергосервисный контракт – эффективный механизм модернизации и повышения энергетической эффективности
- ✓ ЭСКО устанавливает энергосберегающее оборудование, после чего забирает часть поступлений от экономии на протяжении срока действия контракта
- ✓ Помимо денежной экономии заказчик получает новое оборудование
- ✓ Ежегодная экономия от контрактов составляет в среднем от 20 до 40% расходов заказчика



# Как выглядит действующая схема реализации ЭСК в МКД



Сегодня реализация проектов в области энергосбережения в МКД имеет ряд естественных ограничений. Помимо рисков правового характера и неготовности законодательства защищать интересы инвестора, такими ограничениями являются:

1. ограниченность набора мероприятий, которые могут быть одновременно совершены на одном и том же МКД, что обусловлено низкой маржинальностью бизнеса;

2. долгий срок действия энергосервисного контракта (7-10 лет), обусловленный долгой окупаемостью и низкой маржинальностью.

3. первые 2 фактора, в свою очередь, обуславливают низкий интерес среди населения к заключению ЭСК (для населения эффект энергосбережения неосязаем, сомнителен и значительно растянут во времени) и приводят к плохой масштабируемости (распространению) ЭСК по территории РФ.

Для повышения интереса частных инвесторов к решению национальных задач в области энергосбережения в МКД, с одной стороны, и появления встречного интереса у потребителей (жильцов МКД) энергосервисных услуг, с другой стороны, необходимо внедрять рыночные механизмы стимулирования.

## Ключевые недостатки

### Управляющая компания

Нестабильный и сомнительный баланс для большей части финансирующих банков. У УК часто плохое финансовое положение и/или короткая история деятельности. Высокий риск банкротства. В свою очередь, сами УК не выражают желания фиксировать обязательства по ЭСК на своем балансе.

### Собрание собственников

Множественность лиц на стороне заказчика является непонятным явлением с точки зрения банковских нормативов и статистики поведения. Сложность управления и коммуникации. Возможность в любой момент отказаться от принятых обязательств. Нет механизмов защиты интересов кредитора от возможного злоупотребления.

### ГАРАНТ реализации и функционирования схемы

В схеме отсутствует независимый специализированный профессиональный субъект – организатор сделки по заключения ЭСК. Наличие такого субъекта является обязательным для снижения оцениваемых рисков жизненного цикла долгосрочного обязательства.

### Единство судьбы МКД и установленного в нем энергосервисного оборудования

При банкротстве УК, с которой ранее был заключен ЭСК, не регламентирован механизм правопреемства новой УК в части исполнения обязательств по ЭСК

**ФАКТИЧЕСКИ РИСКОВ ДЛЯ ИНВЕСТОРА ЗНАЧИТЕЛЬНО БОЛЬШЕ**

# Возможная схема реализации ЭСК в МКД при производстве капитального ремонта



**Спасибо за внимание!**

**Вадим Арутюнович Мхитарян – заместитель по правовым вопросам Директора Департамента стратегических проектов и инвестиций группы компаний ACTIVE CIS**

**119435, г. Москва, улица Правды, 26**  
**+7 (903) 506-1627**