



Энергосервисная компания
Тепло Севера



Энергосервисная компания
Тепло Севера

Финансирование проектов по энергосервису в многоквартирных домах, опыт Мурманской области

Особенности финансирования энергосервиса в жилом секторе

1. **Точно оценить будущий эффект сложно** и практически невозможно. Следовательно это высокий риск и каждый дом – это по сути отдельный проект, отдельный бизнес-план.
2. **Сложно оценить точный размер вложений** т.к. возможно возникновение непредвиденных расходов на доп. оборудование или материалы, исполнение требований РСО
3. **Выполнение работ может затянуться** по вине третьих лиц на слишком длительный период, либо стать невозможным (выдача техусловий, согласование проектов и т.п.)
4. Существуют высокие **риски досрочного расторжения договора** со стороны потребителя (в МКД много собственников, проблемы с УК и ТСЖ и т.п)
5. ЭСКО ведет работу с предприятиями **ЖКХ** – а это сфера **высокого риска** для банков и инвесторов
6. **Отсутствует какое-либо обеспечение, либо гарантии**

Для получения возможности реализовать проект ЭСКО требуется выполнение следующих действий

- 1. Первоначальная оценка экономической целесообразности заключения договора.** Определяется после вычисления удельных показателей потребления тепловой энергии на 1 м² в зависимости от серии дома.
- 2. Расчет стоимости работ.** Детальное обследование объектов, проведение энергоаудита, составление перечня работ для проведения с разбивкой по годам, составление предварительной сметы по каждому объекту.
- 3. Подготовка бизнес-плана.** Необходим для привлечения финансирования со стороны кредитных учреждений или инвестиционных компаний.
- 4. Проведение собраний собственников.** Перформанс-контракты могут быть заключены только по решению общего собрания собственников.
- 5. Подписание договоров** между энергосервисной компанией и управляющей организацией по поручению общего собрания собственников.
- 6. Открытие финансирования** в соответствии с финансовым планом.
- 7. Поставка и монтаж оборудования, проведение запланированных работ, обучение персонала заказчика.**
- 8. Эксплуатация объектов и оборудования, оплата цены энергосервисного договора за счет экономии.**

Стороны энергосервисного договора



Схема работы

PCO

Плата за отопление и подогрев по базовым показателям

Потребители

Оплата цены энергосервисного договора

Отчет по ЭСКО договору

ООО «Энергосервисная компания «ТЕПЛО СЕВЕРА»

Отчет о выполнении энергосервисных мероприятий

ИКУ
(УК/ТСЖ)

Перечень работ по энергосервису

Работы по модернизации и обслуживанию теплового пункта

1. Установка общедомового прибора учета либо модернизация существующего
2. Установка системы автоматической регулировки подачи теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха
3. Диспетчеризация ОДПУ
4. Обслуживание ОДПУ
5. Переход с открытой системы ГВС на закрытую

Перечень работ по энергосервису

Снижение потерь тепловой энергии

1. Тепловая изоляция (уплотнение и утепление дверных и оконных блоков), герметизация межпанельных швов
2. Ремонт инженерных коммуникаций (замена розливов, тепловая изоляция)
3. Утепление фасадов и т.п.

Экономический эффект при реализации энергосервисных контрактов

- Капитальные затраты на 1 квадратный метр площади здания составляют примерно от 100 до **400 руб.** на 1 кв.м площади дома.
- В случае перехода на закрытую систему ГВС затраты увеличиваются до 500 руб. на 1 кв.м
- В натуральном выражении затраты на каждый дом составляют от 250 тыс. до 1,5 млн.
- Срок окупаемости мероприятий составляют от **1 до 5 лет (при сроках ЭСКО от 5 до 10 лет).**

Пример экономического эффекта от проведенного комплекса мероприятий

Параметры МКД	До установки ОДПУ, расчетные нагрузки	После установки ОДПУ	После установки погодозависимой автоматики, окон и т.п.	Сумма вложенных средств	Процент снижения потребления между расчетной нагр. и фактом с автоматикой	Процент снижения потребления между ОДПУ и фактом с автоматикой	Сумма сэкономленных средств в прогнозе за за 5 лет
9 этажей, 4 подъезда, площадь 8720 м ²	2500	1500	1200	1,7 млн	52%	20%	2,5 млн
5 этажей, 3 подъезда, площадь 2 408 м ²	569	460	370	1,2 млн	20%	20%	1,5 млн
5 этажей, 6 подъездов, площадь 7347 м ²	1595	1600	1400	0,8 млн	0	13%	2,3 млн

Варианты решения вопроса финансирования мероприятий по энергосбережению

Внешние условия в которых шел поиск источников финансирования:

- Невозможно получить банковский кредит, гарантию, залог
- Отсутствуют какие-либо программы финансирования мероприятий со стороны государства, фондов и т.д.

В итоге появились следующие источники финансирования:

1. Собственные средства
2. Средства экономии (на втором и последующих годах ЭСКО договора)
3. Инвесторы
4. Поставка и монтаж оборудования с рассрочкой платежа

Тепло Севера: статистика

- Количество заключенных энергосервисных договоров – 171;
- Суммарная площадь многоквартирных домов, заключивших энергосервисные контракты – более 650 000 м²;
- Планируемый объем работ, выполненный в рамках заключенных контрактов до конца 2018 года – 190 млн. руб.;
- Срок заключения энергосервисного контракта – 5 лет;
- Планируемая экономия расхода теплового ресурса на момент окончания действия контракта – более 20%.

Собственные средства

В связи с тем, что энергосервисный договор – новое явление для российской экономики, никто не горел желанием выделять средства на энергосервисные мероприятия. Чтобы доказать его эффективность пришлось вложить собственные средства.

Безусловно собственных средств предприятия для развития энергосервиса не может быть достаточно.

Средства экономии

ЭСКО может воспользоваться средствами от появившейся экономии при учете следующих факторов:

- средства от экономии появляются после вложения первоначальных сумм;
- Экономия должна быть посчитана максимально корректно. Это сложно сделать в прогнозе на 5 лет. Каждый дом должен быть по сути с отдельным бизнес-планом.
- Необходимо учитывать возможное условие договора о разделении достигнутой экономии с потребителем

Инвесторы

Несмотря на то, что российские банки не горят желанием выделять кредиты для ЭСКО считая это рискованным бизнесом, вкладывать в понятную систему возврата желают частные инвесторы, в том числе иностранные

В 2014 г. появился совместный пилотный проект с норвежской энергосервисной компанией (2 МКД): компания выступает в качестве ЭСКО и является инвестором для проводимых мероприятий в домах. ООО «ЭКТС» при этом выступает подрядчиком и делит полученную экономию с норвежской ЭСКО.

Поставка и монтаж оборудования с рассрочкой платежа

При исследовании возможности воспользоваться товарным кредитом, пришли к тупику из-за нежелания производителей предоставлять кредит в рискованной и новой сфере.

Однако неожиданно предложение появилось от подрядчика, который являясь дилером производителя АУУ, предложил поставить и смонтировать АУУ с рассрочкой оплаты оборудования и работ.

Этот вариант оказался чрезвычайно выгоден всем сторонам.

Тепло Севера: итоги 2013

За 2013 год за счет собственных средств было проведено мероприятий на 42 млн. руб. В основной массе это были:

- Оборудование общедомовыми приборами учета тепловой энергии – 11,5 млн. руб. (в том числе модернизация имеющихся);
- Замена внутридомовых инженерных коммуникаций – 14 млн. руб.;
- Утепление внешнего контура дома – 11 млн. руб., из которых порядка (ремонт и утепление кровельного покрытия, работы по утеплению межпанельных швов, установка стеклопакетов и дверей второго контура с доводчиками);
- На модернизацию тепловых пунктов было потрачено всего 6,5 млн. руб., из которых 2,5 составили мероприятия по установке погодозависимой автоматики.

Тепло Севера: итоги 2014

В 2014 году в г. Мурманске израсходовано порядка 15 млн.:

- Модернизация тепловых пунктов (в т.ч. мероприятия по установке погодозависимой автоматики, установка ИТП);
- Замена теплообменников;
- Замена внутридомовых инженерных коммуникаций;
- Утепление внешнего контура дома: кровли, межпанельные швы, гидрофобизация, утепление фасадов, утепление дверей и окон МОП, утепление трубопроводов;
- Оборудование общедомовыми приборами учета тепловой энергии;

Финансирование мероприятий 2015 года

1. В 2015 году проводится завершение установки погодозависимой автоматики, заключены контракты по системе поставки-подряда с рассрочкой платежа на общую сумму 12 млн. руб. (60 штук)
2. Готовится к дальнейшему развитию начатый проект по привлечению иностранных инвестиций (Норвегия). Планируется работа с 30 МКД (порядка 6 млн. руб.)



Энергосервисная компания
Тепло Севера

Контакты:

г. Мурманск, ул. Седова, д. 18

тел./факс (8152) 26-04-34

сайт: teplosevera.rf

e-mail: teplo51@bk.ru