

Типовые вопросы и ответы об энергосервисе в многоквартирных домах

Дирекция по проблемам ЖКХ

июнь 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Как снизить счет за отопление?

В силу конструктивных особенностей применяемые в настоящее время системы централизованного отопления несовершенны. Большинство домов испытывают «перетопы». Поставщики тепла вынуждены подавать в дом больше тепловой энергии, чем это необходимо, поскольку сегодняшняя технология не позволяет им быстро реагировать на изменения температуры наружного воздуха. В результате оплачиваемый жильцами счет за тепло оказывается завышен на 10-30%.

Для предотвращения данной ситуации и снижения платы за отопление можно установить на тепловом узле (в подвале) многоквартирного дома Автоматизированный Узел Управления (АУУ), который гарантирует поступление в дом ровно такого количества тепла, которое нужно для обеспечения комфортной температуры в жилых помещениях в соответствии с принятыми нормативами.

Сколько нужно заплатить за установку АУУ?

Собственникам помещений в доме и другим, проживающим в доме лицам, - нисколько. АУУ устанавливается в рамках энергосервисного договора, по которому специализированная организация (энергосервисная компания) ставит все оборудование за свой счет, а возвращает инвестированные средства за счет части средств, полученных от достигнутой экономии тепла. Возврат средств осуществляется в течение срока, оговоренного с собственниками помещений в доме. Если экономия не будет достигнута, энергосервисная компания не получит свое вознаграждение.

Таким образом, риск от того, будет ли установка АУУ эффективной и позволит ли экономить на потреблении коммунальных ресурсов, несет исключительно энергосервисная компания.

Увеличится ли платеж за отопление?

При неизменном тарифе – не увеличится, а даже уменьшится, потому что часть экономии будет оставаться у собственников помещений в доме. В результате сумма расходов жителей на отопление и за работу энергосервисной компании будет меньше, чем сегодняшний платеж за одно отопление. Через оговоренный срок, когда энергосервисная компания окупит свои вложения, ВСЯ экономия будет доставаться жителям дома, и относительно действующего тарифа такие жители станут платить еще меньше.

Будет ли оплата услуг по энергосервисному договору видна в платежном документе (счетах на оплату ЖКУ)?

Конечно, в платежном документе появится строка «Энергосервис», а также расчет достигнутой экономии и размер снижения оплаты для жителей.

Однако суммарный размер платы по строке «Отопление» и строке «Энергосервис» в платежном документе будет меньше, чем размер платы за «Отопление» до установки АУУ.

Если платеж жителя не увеличится, за счет каких средств энергосервисная компания будет выполнять работы и оказывать услуги?

По энергосервисному договору денежные средства, которые были сэкономлены за счет уменьшения потребления тепловой энергии благодаря установке АУУ, будут разделены между жителями и энергосервисной компанией. За счет этих средств энергосервисная компания в течение оговоренного с собственниками помещений срока будет окупать свои расходы на установку АУУ и иные затраты.

От чего зависит срок окупаемости расходов энергосервисной компании, который должен быть согласован с собственниками?

Срок окупаемости расходов энергосервисной компании зависит от:

- затрат на установку и обслуживание АУУ, а также на оказание энергосервисной компанией других услуг по энергосервисному договору;
- размера тепловой энергии, который планирует сэкономить энергосервисная компания;
- доли денежных средств, полученных за счет экономии тепловой энергии, которые будут поступать энергосервисной компании.

При этом все эти условия до заключения энергосервисного договора должны быть оговорены и согласованы с собственниками и не могут быть в дальнейшем изменены энергосервисной компанией в одностороннем порядке.

Будет ли температура в квартире действительно комфортной после установки АУУ?

АУУ автоматически регулирует температуру теплоносителя, поступающего в систему отопления многоквартирного дома, в соответствии с температурой наружного воздуха. При понижении температуры воздуха снаружи дома температура теплоносителя увеличивается, при повышении температуры воздуха температура теплоносителя, поступающего в систему отопления дома, уменьшается.

Наверное, многим знакома ситуация, когда на улице относительно тепло, а батареи в квартире горячие – приходится открывать окна, чтобы не задохнуться. То есть жители испытывают дискомфорт и при этом должны еще оплатить «лишнюю» тепловую энергию.

Принцип работы АУУ позволяет исключить данную ситуацию и заключается в следующем. Теплоноситель, поступающий в дом, движется через АУУ. В составе АУУ есть контроллер. В нем - предварительно установлен температурный график, записанный на режимной карте. С помощью датчиков производится сравнение фактической и заданной температуры теплоносителя. Если температура снаружи дома повышается, то с помощью насосов производится смешение теплоносителя из обратной магистрали (уже отдавшего тепло для отопления дома) с теплоносителем из подающей магистрали, благодаря чему температура теплоносителя снижается.

Таким образом, температура в помещениях многоквартирного дома комфортна для жителей и соответствует установленным нормативам, а избыточная тепловая энергия не потребляется и, соответственно, не оплачивается.

Может ли управляющая компания, например ДЕЗ, самостоятельно провести мероприятия по энергосервису за счет содержания и ремонта?

В соответствии с действующими нормативными документами управляющая организация обязана осуществлять перечень обязательных энергосберегающих мероприятий в отношении общего имущества многоквартирного дома. Однако установка АУУ к перечню таких обязательных мероприятий не относится и не может быть оплачена за счет услуги «содержание и ремонт жилого помещения» (если иное не установлено решением общего собрания собственников). Для установки АУУ управляющей организации одновременно потребуются дополнительные денежные средства, для получения которых ей необходимо будет провести общее собрание собственников, на основании решения такого собрания выставить жителям дополнительный платеж, размер которого будет весьма значителен для семейного бюджета. Таким образом, жителям сначала надо будет оплатить приобретение и установку АУУ, а уже потом они смогут получать экономию за счет его установки.

В свою очередь, энергосервисная компания сначала устанавливает энергосберегающее оборудование и только потом получает за это плату, и лишь при условии, что тепловой энергии действительно будет затрачиваться меньше. Кроме того, энергосервисная компания является организацией, которая специализируется на предоставлении услуг по энергосбережению, имеет в своем штате квалифицированных специалистов, которые смогут, при необходимости, устранить технические неполадки и разъяснить все возникающие вопросы.

Кто будет отвечать за сохранность установленного АУУ и ремонтировать его в случае выхода из строя?

Так как АУУ будет установлен внутри многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность обязана организация, которая осуществляет управление этим домом и имеет доступ к техническим помещениям дома.

При этом в течение срока действия энергосервисного договора АУУ остается в собственности энергосервисной компании, поэтому все расходы, связанные с его ремонтом несет энергосервисная компания. После истечения срока действия договора АУУ передается в состав общего имущества многоквартирного дома, и отвечать за его содержание в дальнейшем будет управляющая организация. Для того, чтобы эксплуатация АУУ в дальнейшем осуществлялась правильно, специалисты энергосервисной компании, при необходимости, могут провести обучение сотрудников управляющей организации.

Как будет начисляться плата за отопление, если АУУ выйдет из строя?

В соответствии с действующими нормативными документами плата за услуги отопления начисляется жителям по показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии. Поломка АУУ никак не повлияет на работоспособность общедомового прибора учета тепловой энергии, поэтому начисления, как и прежде, будут осуществляться по его показаниям.

Однако выход из строя АУУ не позволит экономить тепло в доме, а значит энергосервисная компания (в случае если поломка произошла по ее вине) не получит причитающиеся ей денежные средства. Вот почему энергосервисная компания будет прилагать максимум усилий для поддержания установленного ею оборудования в исправном состоянии.

В случае отсутствия экономии тепловой энергии, кто будет виноват, кто будет определять причины отсутствия экономии, и кто за это будет платить?

Необходимо отметить, что прежде чем заключать энергосервисный договор энергосервисная компания оценивает возможность получения экономии тепловой энергии по каждому многоквартирному дому. Если получение экономии тепла в доме за счет установки АУУ невозможно, энергосервисная компания просто не будет заключать энергосервисный договор, так как не захочет нести убытки.

Если же энергосервисный договор заключен, то по его условиям в случае отсутствия экономии тепловой энергии энергосервисная компания не получит денежных средств. При этом управляющая организация должна обеспечить сохранность АУУ, а также отсутствие сверхнормативных потерь тепла (держат закрытыми двери и окна в подъездах, содержать дом в исправном состоянии).

Зачем разъяснять все это жителям дома, если энергосервисный договор так выгоден и не требует предварительной оплаты?

Установка АУУ относится к видам работ по капитальному ремонту, а также влечет за собой внесение изменений в состав общего имущества многоквартирного дома. Поэтому в соответствии с законодательством необходимо получить согласие собственников помещений дома.