

## Проект з термомодернізації в місті Ніжин

Перший проект здійснення комплексного проекту з термомодернізації багатоквартирного будинку в Україні шляхом залучення кредитних коштів (модель кредитування за участю ЕСКО) був реалізований у м. Ніжин, Чернігівська область. Сьогодні цей будинок залишається єдиним в Україні, який був модернізований таким чином. Очевидно, що модель кредитування (з залученням кредитних коштів) не прижилась в Україні, можливо через те, що мешканці поки що не готові брати на себе такі фінансові зобов'язання (або немає стопроцентної згоди мешканців). Тим не менше, такі позитивні приклади варто більше популяризувати, демонструючи не лише очевидні переваги для мешканців будинку щодо комфорту, підвищення температури, зменшення тепловтрат, збільшення енергоефективності будинку, але й реальність повернення кредитних коштів, що вдалось зробити в Ніжині.

У даному розділі буде описано основні стадії проекту, в тому числі, що передувало початку проекту, яким чином було визначено саме цей будинок, а також механізм реалізації проекту, учасники проекту, модель фінансування модернізації, процес виконання робіт і стан будинку сьогодні – чи виправдали себе розрахунки енергоаудиту, чи вдалось досягти економії енергії.

Проект **«Стале самоуправління багатоквартирних будинків»** розпочався в далекому червні 2005 року. Метою проекту було створити нові об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (надалі ОСББ), які в свою чергу підготують і запровадять реалістичні довго-термінові плани утримання будинків і інвестиційні плани. Фінансування відбувалось за рахунок Програми соціальних перетворень у Центральній та Східній Європі (**MATRA**) Міністерства закордонних справ Королівства Нідерландів. За допомогою голландської організації **DIGH** було створено механізм отримання

гарантій, щодо надання позики під низький відсоток на впровадження двадцятирічного інвестиційного плану. Партнерами проекту виступали:

**1. Фундація Agora Europa за демократію та культуру,** створена в 1990 році в Нідерландах. Мета роботи організації – розвиток демократичного процесу залучення громадян до прийняття рішень та підживлення громадської дискусії. AGORA Europa за довгий час своєї роботи провела багато акцій, які мали на меті поліпшення відносин між владними структурами та громадою: конференції, телевізійні дискусії, крупно масштабні громадські дослідження, культурні проекти та дискусії.

**2. Міжнародна громадська організація «Центр сприяння житловим та муніципальним реформам»,** що працює в Україні з 1997 року. Місія організації полягає в сприянні громадянам, юридичним і фізичним особам, органам державної влади і місцевого самоврядування у врегулюванні суспільних відносин у житлово-комунальній сфері для створення безпечних і комфортних умов проживання.

**3. Голландський міжнародний фонд надання гарантій в житловій сфері DIGH** – неприбуткова організація, створена об'єднанням голландських житлових корпорацій й іншими сторонами

поза житловим сектором 12 квітня 2000 р. Ці корпорації – неприбуткові організації, які займаються розробкою житлових проектів і володіють 40% соціального житлового фонду Голландії, що має загальну вартість понад 500 млрд. грн.

За угодою з Міністерством житла Нідерландів, DIGH підтримує заходи з розвитку соціального житла за межами Нідерландів. Фонд DIGH діє як посередник між претендентами на фінансову підтримку міжнародних проектів суспільного житлового будівництва і постачальниками гарантій, позичок і/або пожертвувань. DIGH забезпечує доступ до позик особам та

організаціям, які не можуть отримати доступних довгострокових кредитів. Це здійснюється з застосуванням кредитного рейтингу найвищої надійності «triple-A» голландських житлових асоціацій для гарантій щодо позик у міжнародних пілотних проектах.

Умовою інвесторів було те, що проект має розвиватись в містах районного значення, де на той час досить успішною була робота по розвитку руху по створенню ОСББ. Такими містами було обрано Бердичів, Житомирської області та Ніжин, Чернігівської області.

### **Стадії реалізації проекту:**

- Проведені загальні збори на рівні міста, за участю мерів, місцевих депутатів, керівників комунальних служб, голів та членів ОСББ. Результатом був Протокол про початок реалізації проекту, який підписали представники керівництва міст, міністерства житлово-комунального господарства України, обласних рад, посол Королівства Нідерландів в Україні та голови ОСББ міст Ніжина та Бердичева;

- Відібрано 20 будинків, де створено ОСББ і проведено на них енергетичний аудит, щоб показати дійсну картину по енергоспоживанню власникам та оцінити потенціал можливого скорочення споживання енергетичних ресурсів в них;

- З цих 20-ти будинків відібрано до реалізації 4 будинки в Бердичеві та 2 - в Ніжині;

Розроблено 2 бізнес-плани для отримання інвестицій (кредиту) – Бердичів: 710,0 тис. євро, в т.ч. 581,3 тис. євро кредиту, Ніжин: 684,7 тис. євро, в т.ч. 481,5 тис. євро кредиту.

В результаті, коли бізнес-плани було схвалено інвестором, постало питання, кому перераховувати ці кошти. Державні установи не підходили умовам інвестора, ОСББ відверто побоювалось це брати на себе. От тоді і виникла необхідність створення схеми реалізації проектів із залученням сторонньої

компанії, яка буде посередником в отриманні кредиту для проведення термомодернізації обраних житлових будинків, відповідати за її проведення і саме головне – гарантуватиме повернення отриманих коштів по кредиту. Такою компанією погоди-лось стати ТОВ «Центральна енергосервісна компанія «ЕСКО ЦЕНТР», яка і проводила енергетичні аудити на всіх обраних будинках. Умова була проста: «ви *розрахували економію – вам і необхідно довести правдивість розрахунків!*» в силу певних політичних колізій місцевого значення проект в Бердичеві не був реалізований, оскільки мешканці будинків, обраних для реалізації проекту в останній момент відмовились від участі, відчувши, що керівництво міста повело себе не дуже впевнено стосовно надання гарантій, що проект не шахрайство. Хоч кредит в сумі 210 тис. євро для міста був вже отриманий. Інша ситуація була в Ніжині, де керівництво міста виступало з самого початку і до кінця в захист проекту, даючи постійні роз'яснення в ЗМІ міста, приймаючи участь в багатьох загальних зборах ОСББ. Для Ніжина було залучено 508,3 тис. євро.

#### **Схема реалізації проекту. Витяг з бізнес-плану «Проект»:**

- ЕСКО стає виконавцем послуги з централізованого опалення та постачання гарячої води для всіх мешканців будинку. Для цього на своїх загальних зборах ОСББ визначає ЕСКО виконавцем зазначених послуг і укладає відповідний договір.

- Для надання послуг споживачам ЕСКО купує теплову енергію в КП «Теплокомуненерго» і розплачується з ним за фактично поставлені Гкал. на підставі показань приладу обліку. Споживачі, у свою чергу, вносять ЕСКО плату за послугу за нормативом (тариф встановлюється для 1 кв.м. опалювальної площі). Провівши за кредитні кошти енергозберігаючі заходи, ЕСКО зменшує витрати тепла. Завдяки цьому ЕСКО зменшує обсяги закупівлі тепла в КП «Теплокомуненерго», у той час як тариф для споживачів не міняється, – і за рахунок цього

досягається економія коштів, достатня для погашення тіла кредиту та відсотків.

### **Забезпечення**

Правовідносини між залученими сторонами схематично зображені (див.рис.б.1):

1. На загальних зборах ОСББ ЕСКО було визначено виконавцем послуг з централізованого опалення та постачання гарячої води для мешканців будинків №\_\_\_\_\_ по вул. \_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_ по вул. \_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_ по вул. \_\_\_\_\_ в м. Ніжин (Протоколи №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ (Додаток 5).

На цих же загальних зборах був наданий дозвіл ЕСКО на проведення у вищезазначених будинках енергозберігаючих заходів, зазначених у Кошторисі (додається до договору).

2. Відповідно до прийнятого рішення загальних зборів, між ОСББ та ЕСКО (як виконавцем послуг) укладено договори щодо надання споживачам послуг централізованого опалення та постачання гарячої води (Додаток 6).

Строк дії договорів – до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року.

Договори, зокрема, передбачають:

- обов'язок ЕСКО надавати споживачам у будинку вищезазначені послуги;
- обов'язок (і дозвіл) ЕСКО щодо проведення енергозберігаючих заходів та встановлення необхідного обладнання;
- до завершення вищезазначеного строку дії договору ЕСКО лишається власником встановленого обладнання та інших проведених поліпшень;
- обов'язок ЕСКО передати ОСББ безоплатно обладнання по завершенні вищезазначеного строку;

- право ЕСКО демонтувати встановлене обладнання в разі, якщо договір буде розірвано раніше строку з ініціативи ОСББ без вини ЕСКО;
- право ЕСКО вимагати повернення вартості проведених поліпшень в разі, якщо договір буде розірвано раніше строку з ініціативи ОСББ без вини ЕСКО;
- щодо будинку №\_\_ по вул. \_\_\_\_\_ – передачу встановленого в будинку приладу обліку теплової енергії, який належить ОСББ, в оренду ЕСКО;
- мешканці здійснюють оплату за послугу з централізованого опалення за нормою відповідно до метражу;
- платежі від споживачів надходять безпосередньо ЕСКО.

3. На підставі рішення загальних зборів ОСББ та укладеного з ОСББ договору, ЕСКО укладає договори про надання послуг з централізованого опалення та постачання гарячої води з кожним споживачем у будинку – відповідно до Типового договору, затвердженого Постановою КМУ від 21.07.2005 №630. Договори передбачають оплату за послугу з розрахунку \_\_\_ грн. за 1 кв. м. опалювальної площі. Зазначений тариф погоджено Виконкомом \_\_\_\_\_ кої міської ради (Рішення №\_\_ від \_\_\_\_\_, додається до договору).

4. З КП «Теплокомуненерго» ЕСКО уклало договір про постачання теплової енергії (додається до договору), за яким КП «Теплокомуненерго» зобов'язується постачати ЕСКО теплову енергію (теплоносій – перегріту воду), а ЕСКО зобов'язується оплачувати фактично поставлену теплову енергію з розрахунку грн. за 1 Гкал. Розрахунки між сторонами проводяться за показаннями приладу обліку.

5. Для одержання коштів на реалізацію цілей проекту ЕСКО укладає кредитний договір з DIGI. В забезпечення виконання своїх обов'язків за цим кредитним договором ЕСКО

пропонує передати в заставу DIGN належні ЕСКО права вимоги до споживачів щодо сплати платежів за послугу з централізованого опалення.

Більш детально про цей проект можна ознайомитись в книгах, які були видані по результатах виконаної роботи:

- Модель залучення кредитних ресурсів на оновлення будинку.
- Збірник матеріалів з питань створення ОСББ.

Практичну реалізацію проекту термомодернізації будинку ТОВ «Центральна енергосервісна компанія «ЕСКО ЦЕНТР» розпочало в травні 2008 року, коли було підписано договір між ОСББ та ЕСКО «На надання послуг з централізованого опалення та централізованого постачання гарячої води». При реалізації проекту не треба забувати про важливу роль голови ОСББ, від якого залежить 99% успішності проекту. Дуже важливо, щоб він сам проникся суттю проекту, мав уяву, що буде в результаті, користувався довірою в своїх співмешканцях будинку і міг просто переконувати. Такими виявились в Ніжині на будинку ОСББ «Зоря» – Самусь Василь Миколайович, на будинку ОСББ «Будівельник» – Мороз Олександра Миколаївна.

Нажаль, проект реалізовувався тільки в будинку ОСББ «Зоря», оскільки на ньому було виконано ще одну, саму основну вимогу інвестора – проект має отримати не менше 25% співфінансування з боку держави, місцевого бюджету або іншого джерела. Тому будинок ОСББ «Будівельник» залишився чекати виконання цієї умови, хоч роль голови цього ОСББ не менша, ніж «Зорі».

До початку реалізації проекту, обраний у Ніжині багатоквартирний будинок був звичайною п'ятиповерховою «панельною» радянської забудови на 10 під'їздів, 100 квартир і майже 300 мешканців, розташований по вул. Незалежності 23. Проблеми будинку також були дуже типові для панельних

будинків: холодні квартири, дах, що тече, двері під'їздів, що не зачиняються, вікна в під'їздах з вибитими шибками і ще багато інших (*див.рис. 6.2-6.4*).

Особливо турбувало те, що взимку мешканці сплачуючи за опалення квартир, обігрівали заодно і вулицю – це вразило всіх, коли було проведено тепловізійне обстеження стін.

Роботи розпочались в травні 2009 року. Рік, що пройшов після підписання Договору, було витрачено на з'ясування фінансових питань між кредитором та ЕСКО, викликаних нестабільністю на фінансових ринках. Спочатку планувалось виконати роботи етапами протягом 2-х років але, з початком робіт стало зрозуміло, що можна поєднати виконання по фасадам і роботу всередині будинку, в підвалі, що і було зроблено. На жаль, мешканці не дозволили будівельникам проводити частину робіт зсередини, тобто з квартир окремих мешканців, і навіть не дозволили їм проводити роботи з своїх балконів (*див.рис. 6.5*).

Треба зауважити, що частина робіт була виконана за кошти держбюджету (ми вже згадували про 25% фінансування), решта 75% за кредитні кошти, залучені ЕСКО. Оскільки цей проект був пілотним, фінансування від мешканців не вимагалось, хоч до уваги було взято, що ще до початку проекту ОСББ само виконало ремонти у під'їздах, герметизували міжпанельні шви (*див.рис. 6.6-6.13*).

Закінчення робіт, за винятком окремих дрібних доопрацювань, припало на початок листопада 2009 року, лиш незначно увійшовши в опалювальний сезон, причому доопрацювання не стосувалось системи опалення і мешканці вчасно отримали тепло в квартирах.

Під час реалізації проекту ЕСКО зіткнулась з численними проблемами, які тривалий час не можна було вирішити. Так, після закінчення всіх робіт, ЕСКО не змогла укласти угоду про купівлю теплової енергії від місцевого теплокомуненерго, яке просто



відмовило, не аргументуючи своїх дій. Довгих 2 роки тривала боротьба за цей договір. Тільки в лютому-березні 2011 року все скінчилось – завдячуючи зусиллям, міністерства ЖКГ, обласного управління ЖКГ, мера міста все-таки вдалось організувати надання послуги по опаленню від ЕСКО, як це і передбачалось по бізнес-плану. Весь цей час ЕСКО терпіло непередбачувані збитки, які вдалось подолати тільки частково. Але мешканці, які «безкоштовно» отримали красивий, теплий будинок, отримували якісну послугу з опалення не відразу кинулись укладати угоди з ЕСКО на послугу з опалення – на це знадобилось більш як півроку, щоб платежі почали надходити регулярно.

На сьогодні «ЕСКО ЦЕНТР» продовжує надавати послугу по опаленню та гарячому водопостачанню в цьому будинку. Переважна більшість мешканців сприйняла цей проєкт як посмішку долі, так як всі на дуже пільгових умовах отримали відновлений, термо-модернізований будинок. Особливо показовим щодо практичних наслідків термомодернізації був випадок, коли в аварійному порядку було відключено опалення на 4 дні, а температура в квартирах термо-модернізованого будинку не знизилась нижче 18-19 градусів, в той час, коли в сусідніх будинках було 11-12 градусів.

**Скорочення теплоспоживання.** Звернемось до фактів: на початку реалізації проєкту було зафіксовано цифру річного фактичного споживання теплової енергії цим будинком на рівні 864,33 Гкал (142,5 кВт/м<sup>2</sup> в рік), хоч розрахункове споживання, яке надали розрахунки енергоаудиту було дещо більше - 996 Гкал на рік (164,1 кВт/м<sup>2</sup> в рік). В перший рік експлуатації при не повністю налаштованій системі опалення (договору не було, тому і не експлуатували на повну віддачу) річне споживання було 619 Гкал (102 кВт/м<sup>2</sup> в рік) - 38% від розрахованого по енергоаудиту. На даний час роботи по зменшенню тепло споживання тривають шляхом регулювання системи без зменшення комфорту в

квартирах (зима 2011 року показала, що **деякі квартири перегріваються** і наше завдання локалізувати цей надлишок тепла на нашу користь). Станом на сьогодні вигляд будинку не змінився, як і його оновлені технічні характеристики. Мешканці продовжують отримувати переваги від його модернізації і зменшення теплоспоживання (*див.рис. 6.14-6.16*).