

Методические рекомендации по энергосервису в многоквартирных домах для региональных органов власти и органов местного самоуправления

Дирекция по проблемам ЖКХ

июнь 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Содержание

Раздел 1. Энергосервис в многоквартирном доме	3
Раздел 2. Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору.	5
Раздел 3. Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений	11
Раздел 4. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисного договора. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления	12
Раздел 5. Результаты реализации энергосервисных мероприятий в МКД	13
Раздел 6. Порядок организации и проведения информационной кампании для населения	15
Раздел 7. Основные причины, препятствующие ЭСКО заключать энергосервисные договоры в МКД	17
Раздел 8. Методика анализа потенциальных объектов энергосервиса и формирование адресного перечня МКД. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления	20
Раздел 9. Методика организации работы региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления с целью реализации энергосервиса в МКД	22
Приложение 1 Уведомление о проведении общего собрания	24
Приложение 2 Лист регистрации участников общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	30
Приложение 3 Примерный протокол решения	32
Приложение 4 Проект протокола организационного совещания	42
Приложение 5 Проект нормативного документа по вопросу реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров	50

Раздел 1. Энергосервис в многоквартирном доме

В соответствии с пунктом 38² Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (договора), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор), со следующими организациями:

1. с организацией, оказывающей энергосервисные услуги (в этом случае собственники должны наделить полномочиями на заключение энергосервисного договора в интересах собственников от своего имени или от имени собственников управляющую организацию, товарищество собственников жилья или жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив);
2. с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Наиболее оптимальным и для собственников, и для энергосервисной компании (далее также ЭСКО) вариантом заключения энергосервисного договора является договор, по которому от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах действует управляющая организация (либо ТСЖ, ЖСК, ЖК). С одной стороны, ЭСКО взаимодействует с представителями специализированной жилищной организации, а не напрямую с собственниками, с другой стороны – в случае смены управляющей организации или способа управления МКД, энергосервисный договор, заключенный от имени и в интересах собственников, сохранит силу и не будет досрочно расторгнут по этой причине.

Решение собственников о заключении энергосервисного договора принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать, в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора¹:

- величину экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;
- цену энергосервисного договора и порядок его оплаты;
- срок действия энергосервисного договора.

Кроме того, в решении собственников целесообразно также указать описание реализуемых мероприятий, а также наименование энергосервисной компании, и поручение управляющей организации (либо ТСЖ, ЖСК, ЖК) о заключении энергосервисного договора. В противном случае, если организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, является бюджетным учреждением, ей придется проводить конкурсный отбор на заключение энергосервисного контракта.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 (далее – Примерные условия энергосервисного договора).

Оплата цены энергосервисного договора осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Цена энергосервисного договора определяется соглашением сторон такого договора.

¹ Пункт 38³ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Раздел 2. Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору.

1. Предмет энергосервисного договора

В соответствии с п. 8 ст. 2 и п. 1 ст. 19 Закона об энергосбережении предметом энергосервисного договора является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком. При этом стороны договора могут выбрать в качестве предмета любые мероприятия по энергосбережению. В соответствии с Примерными условиями энергосервисного договора такими мероприятиями могут быть мероприятия из включенных в утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

Согласно Примерным условиям энергосервисного договора перечень мероприятий, которые необходимо выполнить, может быть определен на основании:

- энергетического паспорта и (или) отчета, составленного по результатам проведения энергетического обследования многоквартирного дома;
- данных об объеме потребления коммунальных услуг, определенном по показаниям приборов учета коммунальных ресурсов, которые либо предоставлены заказчиком за период, предшествующий дате заключения энергосервисного договора, либо выявлены по показаниям установленных исполнителем по энергосервисному договору приборов учета.

Кроме того, стороны в договоре вправе определить, будут ли действия исполнителя касаться только лишь общего имущества или многоквартирного дома в целом. В последнем случае, очевидно, в предмет энергосервисного договора войдут работы в отношении внутриквартирного оборудования. Одновременно каждый собственник в индивидуальном порядке вправе заключить энергосервисный договор на выполнение энергосберегающих мероприятий в отношении внутриквартирного оборудования без согласований с соседями или организацией, осуществляющей управление домом.

2. Величина экономии по энергосервисному договору и срок, необходимый для достижения такой величины экономии

Согласно Закону об энергосбережении и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, существенным условием энергосервисного договора является величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении, которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии.

При этом под величиной экономии по договору понимается уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов.

Для расчета величины экономии по энергосервисному договору необходимо:

1. Определить объем потребления коммунальных ресурсов в доме по показаниям приборов учета. При этом такой объем может определяться отдельно по различным видам потребления в случае наличия приборов учета по каждому виду потребления (потребление тепловой энергии для целей отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, кондиционирования; потребление электроэнергии на освещение мест общего пользования, работу лифта и т.д.).

Объем потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды равен разности между общим объемом ресурса, поставленного в дом, и объемом потребления услуг в помещениях дома.

Исключением является тепловая энергия: объем тепловой энергии на общедомовые нужды может определяться, только если кроме общедомового прибора учета тепловой энергии во всех помещениях дома установлены индивидуальные приборы учета тепловой энергии, однако отсутствие индивидуальных приборов учета тепловой энергии не является препятствием для заключения энергосервисного договора. Выполнение энергосберегающих мероприятий в доме без индивидуальных приборов учета тепловой энергии позволяет сократить общий объем потребления тепловой энергии по дому.

2. Определить периоды для сравнения показаний приборов учета ресурсов: базовый и отчетный. Путем сопоставления объема потребления коммунального ресурса в этих периодах и выявляется фактическая экономия.

В соответствии с Примерными условиями энергосервисного договора **базовым периодом** называется период времени до выполнения исполнителем работ (услуг) по энергосервисному договору (должен быть не менее двенадцати последовательных месяцев), в течение которого по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета определяются объемы потребления коммунальных ресурсов, которые принимаются сторонами за базовые.

При отсутствии приборов учета энергосервисной компании следует их установить до заключения энергосервисного договора.

Однако необходимо помнить, что размер экономии, достигнутый в результате исполнения договора, должен определяться без учета экономии, полученной за счет установки прибора учета используемого коммунального ресурса.

Таким образом, в случае необходимости установки приборов учета согласно Примерным условиям энергосервисного договора потребуется год для определения базовых объемов потребления энергоресурсов.

В то же время, учитывая, что утвержденные приказом Минрегиона России условия являются только «примерными», стороны вправе самостоятельно определить, как период времени принимать за базовый. Однако более короткий период (менее 12 месяцев) не позволит в полной мере отследить колебания в потреблении коммунальных ресурсов во время сезонных изменений.

Отчетный период представляет собой период времени после выполнения энергосервисной компаний энергосберегающих мероприятий, в течение которого по показаниям приборов учета будут определяться объемы потребления ресурса для подтверждения экономии. Начало и длительность отчетного периода должны быть зафиксированы в энергосервисном договоре. При необходимости отчетный период может быть отодвинут от момента окончания выполнения работ по энергосервисному договору.

3. Учесть условия сопоставимости. Согласно приказу Примерным условиям энергосервисного договора такими условиями могут быть:

- количество проживающих в МКД;
- температура наружного воздуха, используемая для приведения к сопоставимым условиям объемов потребления тепловой энергии (мощности).

Кроме этого, к условиям сопоставимости можно отнести продолжительность отопительного периода (дни), площадь отапливаемых помещений, а также ввод/вывод помещений в разряд жилых/нежилых и использование первых этажей зданий, пристроек и подземных помещений для новых нужд (изменение структуры потребления).

Экономия может быть:

- плановой – это экономия ресурса, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора;
- фактической – это экономия ресурса, которая определяется как разность объемов потребления за месяц (квартал, полугодие) базового периода и объемов потребления коммунальных ресурсов в соответствующем месяце (квартале, полугодии) отчетного периода с учетом приведения этих объемов к сопоставимым условиям.

3. Цена энергосервисного договора и порядок его оплаты

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, цена энергосервисного договора определяется соглашением сторон такого договора.

По общему правилу цена энергосервисного договора определяется исходя из показателей, достигнутых или планируемых для достижения в результате реализации мероприятий по договору, в том числе исходя из стоимости сэкономленных

энергетических ресурсов. Однако Примерные условия энергосервисного договора предлагают определять цену такого договора так:

- стоимость сэкономленных ресурсов;
- величина (доля величины) плановой или фактической экономии в стоимостном выражении, рассчитанная на основе тарифов на коммунальный ресурс, действующих на дату подписания договора или на дату осуществления платежей.

Поскольку стороны свободны в установлении цены договора, они могут выбрать любой вариант или разработать собственный.

В соответствии с п. 13 Примерных условий платежа собственников помещений по энергосервисному договору не могут превышать фактическую величину экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении.

Хотя данное условие не обязательно для сторон договора, в то же время оно обоснованно необходимостью обеспечения психологического комфорта заказчика. Для собственника помещения энергосервисный договор представляет интерес, только если позволяет не оплачивать одновременно расходы на энергосберегающие мероприятия, а сохранить прежний уровень суммарного платежа, рассчитываясь с исполнителем за счет полученной экономии.

Также цена договора может зависеть от установленных тарифов на коммунальные услуги.

По этим же причинам расчеты по энергосервисному договору рекомендуется осуществлять исключительно после фактически достигнутой и подтвержденной экономии коммунальных ресурсов в соответствующем периоде.

Стороны свободны в установлении обязанности заказчика вносить платежи сразу после достижения экономии в первом же месяце отчетного периода, не дожидаясь окончания такого периода в целом и итоговой оценки результативности мероприятий по энергосбережению.

Учитывая, что все работы по энергосервисному договору связаны с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений несут соответствующие расходы по расчетам с исполнителем энергосервисного договора пропорционально доле в праве общей собственности.

Размер платы за коммунальные услуги для потребителей должен исчисляться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, то есть исходя из показаний приборов учета. Получается, что после проведения работ по энергосбережению и получению экономии размер платы за коммунальные услуги, выставяемый к уплате в платежных документах, уменьшится. Однако в платежный документ будет дополнительно включена плата по энергосервисному договору.

3. Срок действия энергосервисного договора.

В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 19 Закона об энергосбережении срок энергосервисного договора должен быть не меньше срока, необходимого для достижения установленной договором величины экономии энергетических ресурсов.

Кроме того, согласно Примерным условиям энергосервисного договора этот срок также должен быть не меньше срока, необходимого для оплаты исполнителю цены договора.

4. Стороны договора

В Примерных условиях энергосервисного договора перечислены возможные варианты условия о сторонах энергосервисного договора.

1 вариант:

- заказчик - собственники помещений в многоквартирном доме,
- исполнитель - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив либо ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

2 вариант:

- заказчик - товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив,
- исполнитель - управляющая организация.

3 вариант:

- заказчик - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах,
- исполнитель - ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

4 вариант:

- заказчик - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив в интересах собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени,
- исполнитель - ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

5. Порядок заключения энергосервисного договора

В качестве примера алгоритма заключения энергосервисного договора могут послужить следующие этапы:

1. Определение текущего потребления энергоресурсов (возможно проведение энергоаудита).
2. Определение энергосберегающих мероприятий, планируемых к внедрению в рамках энергосервисного договора и их стоимости.
3. Определение величины экономии и сроков окупаемости энергосервисного договора.
4. Сбор предложений от энергосервисных компаний.
5. Утверждение условий договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
6. Подписание энергосервисного договора.
7. Внедрение мероприятий энергосервисной компанией за свой счет или с привлечением заемных средств.
8. Подписание актов приемки.
9. Обеспечение эксплуатации установленного оборудования и регулярное проведение замеров для подтверждения достигнутой экономии.
10. Анализ фактической экономии в сопоставимых условиях.
11. Осуществление ежемесячных платежей в оговоренном в договоре размере в пользу энергосервисной компании в течение срока договора.
12. Переход оборудования в собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом этапы заключения энергосервисного договора могут варьироваться, как и количество участников данного договора.

Однако в любом случае для заключения энергосервисного договора собственники помещений в доме должны провести общее собрание таких собственников.

Энергосервисный договор, как уже говорилось выше, может быть заключен исполнителем непосредственно с организацией, осуществляющей управление МКД и действующей от своего имени, но в этом случае у ЭСКО возникает риск досрочного расторжения договора в случае смены управляющей организации или способа управления МКД.

В ходе реализации энергосервисного договора между заказчиком, исполнителем и жителями МКД могут возникать вопросы, связанные с эффективностью внедренных энергосберегающих мероприятий, величиной достигнутой экономии и объемом средств, направленных на оплату по договору. В связи с этим в энергосервисный

договор целесообразно предусмотреть третью сторону (организацию осуществляющую контроль) и возложить на нее функции по:

- оценке эффективности и контролю качества внедренного на МКД энергосберегающего оборудования;
- подтверждению достигнутой экономии энергетических ресурсов, в том числе в сопоставимых условиях;
- контролю за соблюдением сторонами договора взятых на себя обязательств в течение всего срока действия энергосервисного договора.

Организацией, осуществляющей контроль, может быть любая специализированная организация, в том числе государственная. Деятельность организации, осуществляющей контроль в рамках энергосервисного договора, может осуществляться на возмездной основе (коммерческая деятельность) либо на безвозмездной основе, в случае если данная функция включена в перечень оказываемых ею государственных услуг.

Раздел 3. Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений

Основным источником финансирования энергосберегающих мероприятий являются кредиты коммерческих банков.

Для исполнения мероприятий по энергосервисному договору исполнитель вправе привлекать заемные средства, в том числе средства кредитных учреждений, которые потом должны возвращаться исполнителем за счет полученной экономии по договору.

Однако энергосервис – новый механизм, с которым коммерческие банки незнакомы, в связи с чем их требования обеспечить кредит залогом имущества или поручительством сторонней организации неосуществимы для энергосервисной компании из-за долгосрочности энергосервисных договоров, т.е. подобная схема бесперспективна для энергосервисной компании из-за ограниченного количества имущества и поручителей.

Кроме того, для поиска источника финансирования своих услуг энергосервисной компании необходимо согласовать проект договора на их оказание с соответствующей кредитной организацией. Одновременно с этим, текст договора должен быть согласован с заказчиком.

Учитывая, что заказчиком на проведение работ в МКД выступают собственники помещений в МКД, любое изменение текста договора должно пройти всю процедуру утверждения на общем собрании собственников, что требует немало времени и сил. При этом никто не гарантирует, что собрание соберет необходимый кворум, и тогда всю процедуру придется начинать сначала.

Таким образом, для привлечения потенциального инвестора энергосервисной организации необходима максимально стабильная форма энергосервисного договора.

Раздел 4. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисного договора. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления

Для проведения общего собрания необходимо:

1. Сформировать повестку дня, подобрать помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, определить дату и место его проведения, выявить собственников всех жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме (далее – МКД).
2. Направить всем собственникам помещений доме уведомление о проведении общего собрания (приложение 1). При этом такое уведомление может быть передано собственнику только в письменном виде (заказным письмом, вручено каждому собственнику под подпись, размещено в качестве объявления в общедоступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме месте).
3. Провести общее собрание, для которого необходимо оформление в письменном виде листа регистрации его участников (приложение 2).

При этом проведение общего собрания собственников без их совместного присутствия, т.е. в форме заочного голосования, возможно, только если проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме по вопросам повестки дня не имело установленного Жилищными кодексом Российской Федерации кворума.

4. Определить результаты голосования, для чего:
 - организовать сбор бюллетеней, которые могут быть оформлены только на бумажном носителе и которые необходимо либо самостоятельно собрать инициатору проведения общего собрания, обойдя все квартиры дома, либо самим проголосовавшим непосредственно прийти, например, в квартиру инициатора проведения собрания, чтобы передать ему заполненный бюллетень, или опустить такой бюллетень в специальный ящик для сбора бюллетеней;
 - подсчитать голоса, предварительно определив доли каждого проголосовавшего собственника в общем имуществе МКД.

Необходимо отметить, что поскольку энергосервисные мероприятия относятся к модернизации многоквартирного дома, то решение по вопросу их проведения принимается 2/3 голосов собственников.

5. После того, как все бюллетени собраны, тщательно изучены, установлены полномочия проголосовавших, определены их доли в общем имуществе собственников МКД, проверен кворум собрания, наступает следующий этап: необходимо исключительно на бумажном носителе оформить результаты

голосования, составив протокол общего собрания собственников МКД (приложение 3).

- б. И последний этап – это доведение результатов голосования до собственников помещений в МКД.

Уведомление о результатах общего собрания также должно осуществляться исключительно в письменной форме.

Инициаторами проведения такого собрания могут быть только собственники помещений в МКД, в большинстве случаев – это физические лица. Однако у жителей отсутствует мотивация к проведению таких собраний по причине плохой осведомленности, недостатка информации и доверия к энергосервисной компании.

В этих условиях возрастает роль региональных органов власти, а также органов местного самоуправления, которые при наличии в доме квартир, относящихся к муниципальному жилищному фонду или жилищному фонду субъекта Российской Федерации, могут выступить в качестве инициатора проведения общего собрания по вопросу заключения энергосервисного договора.

Раздел 5. Результаты реализации энергосервисных мероприятий в МКД

5.1. Результаты для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления

В соответствии с Законом об энергосбережении субъектами Российской Федерации приняты региональные программы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Однако, как показывает опыт, цели и показатели, установленные этими программами, на практике малоисполнимы по причине отсутствия инструментов для их достижения.

В результате реализации предложений Аналитического центра барьеры, препятствующие в настоящее время осуществлять энергосервисные мероприятия, в МКД будут во многом преодолены или вовсе сняты:

- появится информация о МКД, проведение энергосервиса в которых необходимо и выгодно всем участникам этих отношений;
- будет проведена широкая и адресная информационная кампания с жителями региона (муниципального образования);
- будет оказана помощь в проведении общих собраний собственников помещений в МКД;
- региональные нормативные документы о предоставлении мер социальной поддержки будут адаптированы с учетом особенностей энергосервисных договоров.

В итоге регион станет привлекательным с точки зрения инвестиций в энергосервис МКД как для внешних инвесторов, так и для региональных ЭСКО и кредитных учреждений.

Заключение энергосервисных договоров неминуемо повлечет за собой экономию энергетических ресурсов, что в свою очередь, предоставит возможность в рамках допустимых индексов роста платежа за коммунальные ресурсы увеличить тарифы для ресурсоснабжающих организаций.

Регион получит энергоэффективную модернизацию жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры.

В результате требования федерального законодательства об энергосбережении регионом (муниципальным образованием) будут выполнены при минимальных затратах бюджета.

5.2. Результаты для жителей

В настоящее время дополнительные мероприятия по ремонту МКД (если они осуществляются) не вызывают энтузиазма у жителей из-за отсутствия доверия к тому, что работы будут выполнены действительно качественно, а также потому что такие работы требуют дополнительных затрат из семейного бюджета.

Заключение энергосервисных договоров предоставляет собственникам МКД исключительную возможность улучшить технические характеристики своего дома без каких-либо вложений с их стороны.

Все энергосервисные мероприятия осуществляются ЭСКО за счет экономии энергетических ресурсов. Таким образом, в течение действия энергосервисного договора жители будут получать небольшую экономию денежных средств по оплате коммунальных услуг. При этом по истечении срока договора и передачи оборудования в состав общедомового имущества собственников всю экономию, полученную от установки энергосберегающего оборудования, будут получать жители.

5.3. Результаты для организаций, осуществляющих управление МКД

Заключение энергосервисных договоров экономически выгодно не только жителям. Организации, осуществляющие управление МКД, также получают возможность сэкономить на оплате энергетических ресурсов ресурсоснабжающим организациям.

Таким образом, организации, осуществляющие управление МКД, получают возможность заработать дополнительные денежные средства, улучшить технические характеристики управляемого МКД, не привлекая дополнительных взносов со стороны собственников, и тем самым повысить уровень доверия жителей к деятельности своей организации.

Раздел 6. Порядок организации и проведения информационной кампании для населения

Цели информационно-разъяснительной кампании:

- повысить грамотность населения, его заинтересованность в проведении энергосервисных мероприятий;
- сформировать понимание личной ответственности собственников за модернизацию жилищного фонда путем заключения энергосервисных договоров многоквартирных домов. Стимулировать личные инициативы собственников к заключению энергосервисных договоров.

Задачи информационно-разъяснительной кампании:

1. Разъяснить, что такое энергосервис.
2. Дать базовые знания по вопросу заключения энергосервисного договора: рассказать о существенных условиях и общем содержании, порядке заключения, сторонах энергосервисного договора, порядке оплаты услуг по договору.
3. Проинформировать о порядке финансирования энергосервиса, в том числе о роли кредитных учреждений.
4. Разъяснить порядок проведения общих собраний собственников помещений в МКД с целью заключения энергосервисного договора.
5. Рассказать о порядке расчетов по энергосервисному договору.
6. Проинформировать о результатах энергосервисных мероприятий для МКД и жителей.

Основные мероприятия информационно-разъяснительной кампании:

1 этап

1. Средства массовой информации.

Наиболее эффективными каналами коммуникации являются средства массовой информации (региональные информационные агентства, телевидение, радио, региональные электронные средства массовой информации, а также региональные печатные издания).

2. Проведение мероприятий.

Организация и проведение круглых столов, пресс-конференций и иных информационных поводов для СМИ, посвященных текущим событиям в области энергосервиса (новые нормативные правовые акты, правила, решения и т.п.)

Инициирование или использование общественных и профессиональных мероприятий для пропаганды энергосервиса.

3. Обеспечение участия экспертов и специалистов в области энергосервисных мероприятий в программах, актуализирующих энергосервис.
4. Трансляция в радиозфире тематических программ на региональных радиостанциях, имеющих максимальный охват аудитории в регионе вещания.
5. Размещение рекламных, информационных, методических материалов и оригиналов статей по темам энергосервисных мероприятий.
 - аналитические и экспертные статьи;
 - актуальные комментарии по этапам реализации энергосервиса;
 - интервью, ответы на вопросы читателей;
 - публицистические и обзорные материалы.
6. Размещение в специализированных изданиях методических и разъяснительных материалов о проблемных вопросах энергосервиса.
7. Производство, публикация и рассылка информационных и методических брошюр.
8. Размещение рекламных, информационно-просветительских и методических материалов на информационных ресурсах Интернета.

2 этап

9. Организация работы непосредственно с населением:
 - организация телефонной «горячей линии» с участием профильных экспертов;
 - размещение наглядной информации (плакаты, информационные стенды);
 - организация консультационных пунктов;
 - информационная работа с председателями жилищных объединений, советами многоквартирных домов, старшими по дому;
 - поквартирная рассылка информационных материалов.

Раздел 7. Основные причины, препятствующие ЭСКО заключать энергосервисные договоры в МКД

В период апрель – ноябрь 2013 года Аналитический центр провел мониторинг использования энергосервисной модели для энергоэффективной модернизации жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры. Итоги мониторинга показали, что на отечественном рынке существуют компании, обладающие материальными и интеллектуальными ресурсами для такой модернизации. Вместе с тем, развитие энергосбережения в жилищной сфере идет крайне медленными темпами.

Основными препятствиями для проведения энергосервисных мероприятий в МКД являются:

1. Сложная процедура принятия решения о заключении энергосервисного договора на общем собрании собственников.
2. Отсутствие достоверной информации о техническом состоянии жилищного фонда, необходимой для выборки объектов энергосервиса.

7.1. Процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Для заключения энергосервисного договора собственники помещений в доме должны провести общее собрание таких собственников. Сложность и многоэтапность процедуры проведения общего собрания собственников помещений в МКД является одной из основных причин, препятствующих заключению энергосервисных договоров.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды, теоретически, может быть заключен энергосервисной компанией (далее – ЭСКО) непосредственно с организацией, осуществляющей управление МКД и действующей от своего имени, но в этом случае у ЭСКО возникает риск досрочного расторжения договора в случае смены управляющей организации или способа управления МКД.

Основные этапы проведения общего собрания собственников были изложены в разделе 5 настоящих методических рекомендаций. Повторимся только, что взаимодействие между инициатором проведения собрания и другими собственниками может осуществляться только в письменном виде, что значительно замедляет процесс.

При этом проведение общего собрания собственников без их совместного присутствия, т.е. в форме заочного голосования, возможно, только если проведение общего собрания собственников помещений в МКД в очной форме не имело установленного Жилищными кодексом Российской Федерации кворума.

Таким образом, даже если практика проведения общих собраний в доме показывает низкую активность собственников, необходимо сначала провести собрание в очной форме, потратив на его организацию время и деньги, и только после этого можно воспользоваться заочными (условно-дистанционными) способами голосования.

Инициаторами проведения такого собрания могут быть только собственники помещений в МКД, в большинстве случаев это физические лица. Именно они несут расходы на организацию и проведение общих собраний (оплата расходных материалов, почтовых расходов, времени людей-организаторов, аренда помещения и пр.), при этом, не имея реальной возможности предварительного обсуждения повестки дня.

Кроме того, у жителей отсутствует мотивация к проведению таких собраний по причине плохой осведомленности, недостатка информации и доверия к ЭСКО.

Таким образом, организовать проведение общего собрания собственников помещений в МКД в настоящее время с не самой высокой долей вероятности способна только организация, осуществляющая управление таким домом. Провести же такое собрание ЭСКО – попросту невозможно из-за отсутствия необходимых для этого сведений.

Однако даже если все предварительные этапы для проведения собрания будут пройдены, это вовсе не означает, что собственники примут в таком собрании участие.

В большинстве случаев у жителей просто нет времени на участие во всех процедурах общего собрания. Возможно, время для участия в общем собрании собственников и нашлось, если бы вопросы в повестке дня казались собственнику действительно важными и затрагивающими непосредственно его интересы. Однако отсутствие предварительного обсуждения тем повестки приводит к тому, что вопросы общего собрания неинтересны или непонятны потенциальным участникам, а у инициатора проведения собрания нет возможности представить всем свои аргументы и обсудить их.

Кроме того, убедить жильцов в необходимости заключения энергосервисного договора очень сложно, практически невозможно вследствие отсутствия у населения доверия к жилищно-коммунальным службам из-за плохого содержания домов и малого количества проводимых ремонтных работ в последние годы.

7.2. Отсутствие достоверной информации о жилищном фонде

Кроме сложностей с проведением общих собраний собственников, не менее важным фактором, препятствующим заключению энергосервисного договора, является отсутствие достоверной информации о жилищном фонде и структуре потребления энергетических ресурсов для принятия решения о выборе объекта энергосервиса.

Для выбора объекта с целью заключения энергосервисного договора ЭСКО применяется широкий спектр различных критериев, для чего необходимо большое количество технической информации по МКД.

Обладателями данной информации могут быть организации, осуществляющие управление МКД, региональные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления. При этом, как показывает практика формирования региональных программ по капитальному ремонту, информация о состоянии жилищного фонда, имеющаяся у органов власти, зачастую недостоверна. Кроме того, управляющие

организации и органы власти неохотно предоставляют данные по жилищному фонду энергосервисным компаниям.

Таким образом, для получения необходимых данных ЭСКО вынуждены самостоятельно и за свой счет делать сплошной мониторинг жилищного фонда. Учитывая, что такой мониторинг не является профильным видом деятельности для ЭСКО, самостоятельное получение необходимой информации увеличивает затраты ЭСКО и период окупаемости по энергосервисному договору (иногда в разы).

Раздел 8. Методика анализа потенциальных объектов энергосервиса и формирование адресного перечня МКД. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления

Анализ потенциала экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома производится на основании данных общедомового прибора учета о фактическом потреблении тепловой энергии за полный отопительный период. В качестве исходных данных используется информация о суточном потреблении тепловой энергии, температуры наружного воздуха с ближайшей к объекту метеостанции, температурах в подающем и обратном трубопроводах на тепловом вводе здания, площади и объемов здания, типа проекта здания (его проектных характеристик).

При проведении анализа производится верификация показаний общедомового прибора учета с исключением и/или заменой некорректных показаний, поверочный расчет тепловых нагрузок здания и сравнение с договорными нагрузками, а также нормирование суточного фактического потребления тепловой энергии на отопление к расчетным значениям.

Полученные массивы значений позволяют определить динамику изменения теплового сопротивления здания, выделить и рассчитать соответствующие производные в моменты резких перепадов температур наружного воздуха, определить характерные минимальные и максимальные значения фактического теплового сопротивления жилого дома. В случае некомфортного повышения температуры внутри помещений жители вынуждены проветривать помещения, что автоматически приводит к увеличению нормированных величин фактических нагрузок и наоборот, при резко отрицательных значениях температур наружного воздуха эти нормативные значения уменьшаются. Для расчета потенциала экономии используются методы корреляционного анализа.

Полученные описанным выше методом расчетные значения теплового сопротивления жилого дома сравниваются с договорными нагрузками, результатами поверочных расчетов и при их разумном совпадении принимаются за основу. Потенциал экономии рассчитывается как разница между фактической тепловой нагрузкой за анализируемый (базовый) период и полученным расчетным значением теплового сопротивления здания исходя из предположения, что система автоматического регулирования отпуска тепла на отопление, установленная на вводе здания, будет обеспечивать расчетные значения во всем диапазоне температур наружного воздуха.

Осуществить централизованное проведение анализа потенциальных объектов энергосервиса в территориальном образовании: запросить необходимые данные и сформировать адресный перечень МКД, в которых проведение энергосервисных мероприятий целесообразно, могут только региональные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления.

Проведение такого анализа позволит органам власти:

- получить достоверные данные о состоянии жилищного фонда на территории региона (муниципального образования);
- снизить затраты ЭСКО на проведение мониторинга жилищного фонда и, таким образом, сократить период окупаемости энергосервисных услуг, что позволит жителям и управляющим организациям быстрее получить результат в виде экономии платы за энергоресурсы.

Раздел 9. Методика организации работы региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления с целью реализации энергосервиса в МКД

Для реализации энергосервиса в МКД необходимо проводить работу в двух направлениях:

Направление 1. Организация работы «внутри» муниципального образования.

Направление 2. Организация работы с управляющими организациями, жилищными объединениями, населением.

Что нужно делать «внутри» муниципального образования

Шаг 0. 1) Провести организационное совещание и утвердить календарный план-график работ (приложение 4).

2) Определить ответственных должностных лиц:

(руководитель структурного подразделения, который будет непосредственно курировать тему энергосервиса в МКД).

3) Определить график текущего контроля работ (например, еженедельные совещания).

Шаг 1. 1) Сформировать перечень многоквартирных домов, в которых целесообразно проведение энергосервиса.

2) Выявить в данном перечне многоквартирные дома, в которых помещения принадлежат субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

3) Подготовить и выпустить проект нормативного документа по вопросу реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (приложение 5)

Шаг 2. Сформировать календарный план-график проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисных договоров.

Шаг 3. Провести в многоквартирных домах, в которых помещения принадлежат субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, общие собрания собственников по вопросу заключения энергосервисного договора

Как работать с управляющими организациями, жилищными объединениями, населением

Шаг 4. Одновременно с Шагом 0:

1) Провести установочное совещание с организациями, осуществляющими управление МКД (сообщить им о необходимости проведения энергосервисных мероприятий, о получении данных о МКД,

раздать информационные и методические документы)

На этом же совещании необходимо указать, что в течение месяца с организациями, осуществляющими управление МКД, будет проведен обучающий семинар.

2) Начать первый этап информационно-разъяснительной кампании для населения

- Шаг 5.
- 1) Одновременно с Шагом 2 - начать второй этап информационно-разъяснительной кампании для населения.
 - 2) Проведение обучающего семинара для организаций, осуществляющих управление МКД

Приложение 1 Уведомление о проведении общего собрания

Приложение 1.1

Кому _____

Куда _____

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: _____
О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭРНЕРГОСЕРВИСНОГО ДОГОВОРА**

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений, которое будет проводиться _____ 20__ г. в ____ ч. ____ мин. в помещении _____ по адресу: _____

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии общего собрания.
3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании².
4. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу _____, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с _____ (указать наименование энергосервисной компании) _____ (далее – исполнитель).
5. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.
6. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

² Вопросы 3, 11, 12 и 13 относятся к вопросу о Порядке проведения общего собрания собственников (ОСС). В данном случае они уместны, если в вашем доме еще не установлен порядок проведения ОСС или настоящее общее собрание решает определить иной порядок по отношению к вопросам, рассматриваемым на собрании.

7. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
8. Определение срока действия энергосервисного договора.
9. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты.
10. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.
11. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания.
12. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания.
13. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений.

Ознакомиться с информационными материалами по повестке дня можно _____.

(указать где, когда)

Инициаторы проведения собрания _____

(указать Ф.И.О., № кв.)

Контактные телефоны _____.

Приложение: проект энергосервисного договора.

Приложение 1.2

Кому _____

Куда _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: _____
О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭНЕРГОСЕРВИСНОГО ДОГОВОРА
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Одновременно направляем Вам письменное решение собственника по вопросам повестки дня для заполнения и передачи по месту приема таких решений:

(указать кому, куда)

Начало приема решений с _____ 20__ г. с _____ ч.

Последний день приема заполненных решений собственников _____ 20__ г.
_____ ч.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены _____ 20__ г.

Повестка дня:

1. Избрание счетной комиссии общего собрания.
2. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу _____, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с _____ (указать наименование энергосервисной компании) _____ (далее – исполнитель).
3. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.
4. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

5. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
6. Определение срока действия энергосервисного договора.
7. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты.
8. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.

Ознакомиться с информационными материалами по повестке дня можно _____.

(указать где, когда)

Инициаторы проведения собрания _____

(указать Ф.И.О., № кв.)

Контактные телефоны _____.

Приложение: 1. Письменное решение собственника.

2. Проект энергосервисного договора.

Приложение № 1 к уведомлению о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ о заключении энергосервисного договора в форме заочного голосования

**Примерная форма письменного решения
собственника помещения при проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____
о заключении энергосервисного договора
в форме заочного голосования**

Дата подведения итогов _____.

Вид жилищного фонда (государственный, муниципальный, частный)

(Фамилия, имя, отчество собственника, представителя собственника, наименование юридического лица)

Документ, удостоверяющий личность и его реквизиты (серия, номер, кем и когда выдан) _____.

Адрес жилого/нежилого помещения _____.

Документ, подтверждающий право собственности _____.

Дата выдачи _____. Общая площадь жилого помещения без учета балконов и лоджий _____ кв. м.

Общая площадь нежилого помещения _____ кв. м.

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество _____.

Вопросы, поставленные на голосование:

1. Выбрать счетную комиссию в составе _____,
(кандидатуры)

_____.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

2. Уполномочить организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, от имени и в интересах собственников заключить энергосервисный договор с

(указать наименование организации) _____.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

3. Утвердить перечень услуг и работ по энергосервисному договору согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

4. Утвердить величину экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, в размере не менее _____ процентов от потребления в базовом периоде в сопоставимых условиях и порядок ее определения (в том числе в стоимостном выражении), согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

5. Установить срок, необходимый для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора _____.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

6. Установить срок действия энергосервисного договора _____ лет.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

7. Утвердить цену энергосервисного договора и порядок ее оплаты согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

8. Включить в платежный документ отдельной строкой платеж за энергосервисные услуги.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

Дата подачи решения

подпись

Приложение 2 Лист регистрации участников общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение 2.1

**Примерная форма листа регистрации
собственников помещений или их представителей,
принявших участие в общем собрании собственников помещений
в многоквартирном доме по
адресу: _____**

о заключении энергосервисного договора³

Дата «___» _____ 20__ г.

№ п/п	№ кв., помещения	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя ⁴), наименование юридического лица, документ, удостоверяющий личность	Документ, подтверждающий право собственности ⁵	Общая площадь квартиры (нежилого помещения) (без учета балконов, лоджий)	Доля в праве общей собственности на общее имущество	Подпись

³ Лист регистрации является неотъемлемой частью протокола общего собрания, каждый следующий лист должен иметь название «Продолжение листа регистрации» и нумерацию.

⁴ Доверенность или ее копия прилагается к листу регистрации.

⁵ К листу регистрации прилагаются заверенные копии документов, подтверждающих право собственности.

Приложение 2.1

**Примерная форма листа регистрации
вручения уведомлений о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме по
адресу: _____
о заключении энергосервисного договора⁶**

№ п/п	№ кв., поме- щения	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя ⁷), наименование юридического лица, документ, удостоверяющий личность	Дата вручения уведомления	Подпись

⁶ Лист регистрации является неотъемлемой частью протокола общего собрания, каждый следующий лист должен иметь название «Продолжение листа регистрации» и нумерацию.

⁷ Доверенность или ее копия прилагается к листу регистрации.

Приложение 3 Примерный протокол решения

ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭНЕРГОСЕРВИСНОГО ДОГОВОРА

Протокол №1

Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по
адресу _____ город _____ от
«__» _____ 201_г.

Инициаторами проведения общего собрания выступили собственники помещений:

-
-
-
-

Собрание проведено в очной / заочной форме (ненужное зачеркнуть).

Инициатором(ами) общего собрания (ФИО) зарегистрировано участников собрания _____ (человек), выдано бюллетеней для голосования в количестве _____.

Интересы (органа местного самоуправления) _____ как собственника помещений в доме, представляет _____ по доверенности № __ от _____ выданной _____ «__» _____ 201_г.

Площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, составляет _____ кв. м. Присутствуют собственники помещений или их представители, согласно списку (Приложение 1 к Протоколу №1). Присутствующие представляют интересы собственников жилых и нежилых помещений общей площадью _____ кв.м, что составляет _____ % от площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

В голосовании приняли участие _____ (указать количество) собственников жилых и нежилых помещений, обладающих _____ кв.м., что составляет⁸ _____ % голосов всех собственников помещений. Кворум имеется. Собрание признано **правомочным**.

Слушали: Инициатор собрания огласил повестку дня общего собрания.

⁸ В общем собрании должны принять участие собственники, обладающие не менее 2/3 голосов от общего количества голосов в МКД.

Повестка дня Общего собрания⁹:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии общего собрания.
3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании¹⁰.
4. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу _____, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с _____ (указать наименование энергосервисной компании) _____ (далее – исполнитель).
5. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.
6. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
7. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
8. Определение срока действия энергосервисного договора.
9. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты.
10. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.
11. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания.
12. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания.
13. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений.

⁹ Внимание: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания. Т.е., повестку дня в ходе собрания изменять нельзя. Повестку, приведенную в данном образце, можно дополнить по желанию до созыва общего собрания собственников (ОСС)

¹⁰ Вопросы 3, 11, 12 и 13 относятся к вопросу о Порядке проведения общего собрания собственников (ОСС). В данном случае они уместны, если в вашем доме еще не установлен порядок проведения ОСС или настоящее общее собрание решает определить иной порядок по отношению к вопросам, рассматриваемым на собрании.

Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами,

Материалы и информация к рассмотрению на данном собрании были представлены _____ (здесь необходимо указать, как и где были представлены информация и материалы для ознакомления (например, разосланы в письменном виде поквартирно или вывешены на информационных стендах в подъездах дома) в соответствии с решением общего собрания собственников помещений дома от ____ 20__ г.

Информационные материалы собрания включают следующие документы:

- Приложение к информационным материалам собрания №1: проект энергосервисного договора.
- Приложение к информационным материалам собрания №2:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.

Слушали: выступление представителя инициатора общего собрания, собственников помещений, которые предложили следующие кандидатуры собственников помещений для избрания их в качестве председателя собрания _____ секретаря собрания _____.

Голосовали отдельно по каждому кандидату¹¹:

На пост председателя собрания:

Кандидат 1: «за» __, «против» __, «воздержались» __

Кандидат 2: «за» __, «против» __, «воздержались» _____

На пост секретаря собрания:

Кандидат 1: «за» __, «против» __, «воздержались» __

Кандидат 2: «за» __, «против» __, «воздержались» __

Подвели итоги голосования.

Приняли решение:

Председателем собрания избран: (Ф.И.О.) _____,

Секретарем собрания избран (Ф.И.О.) _____

2. Избрание счетной комиссии общего собрания в количестве ____ человек.

Слушали: участников собрания с предложениями кандидатур в счетную комиссию (Ф.И.О.) _____

Голосовали отдельно по каждому кандидату¹²:

кандидат 1 «за» __, «против» __, «воздержались» __.

кандидат 2 «за» __, «против» __, «воздержались» __.

¹¹ Для упрощения процедуры проведения ОСС целесообразно, там где это возможно, голосовать списком.

¹² Для упрощения процедуры проведения ОСС целесообразно, там, где это возможно, голосовать списком.

кандидат 3 «за» __, «против» __, «воздержались» __ и т.д.

Подвели итоги голосования.

Приняли решение: избрать счетную комиссию в составе (Ф.И.О) _____

3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании¹³.

Слушали: инициатора (председателя, др. лиц) собрания по определению порядка подсчета голосов на общем собрании. Предложены варианты подсчета голосов: 1 квадратный метр общей площади помещения равен 1 голосу, 1 квадратный метр общей площади помещения равен 10 голосам и т.п.

Голосовали отдельно по каждому варианту. Подвели итоги голосования.

Вариант 1: «за» __, «против» __, «воздержались» __

Вариант 2: «за» __, «против» __, «воздержались» __ и т.д..

Приняли решение: определить порядок подсчета голосов на общем собрании из расчета 1 кв. м = _____ голосов.

4. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу _____, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с _____ (указать наименование энергосервисной компании) _____ (далее – исполнитель)

Слушали инициатора (председателя, др. лиц) общего собрания по вопросу заключения энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу _____, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с _____ (указать наименование энергосервисной компании) _____ (далее – исполнитель).

На голосование поставлен вопрос о заключении энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу _____, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с исполнителем.

¹³ Данный пункт уместен, если не установлен порядок проведения ОСС. Возможно, в вашем МКД уже проводились ОСС и есть информация о доле голосов по каждому собственнику.

Подвели итоги голосования:

«за» ____, «против» ____, «воздержались» ____.

Приняли решение: уполномочить организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме заключить энергосервисный договор с _____ (указать наименование организации) _____.

5. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору

Слушали инициатора (председателя, др. лиц) общего собрания с информацией о предложении об определении перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.

К рассмотрению предложен перечень услуг и работ по энергосервисному договору согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

В обсуждении проекта приняли участие собственники помещений с предложениями о внесении следующих поправок в перечень услуг и работ по энергосервисному договору: _____.

На голосование поставлен вопрос об утверждении перечня услуг и работ согласно проекту энергосервисного договора с учетом поправок, если таковые поступили.

Подвели итоги голосования: «за» ____, «против» ____, «воздержались» ____.

Приняли решение: утвердить предложенный перечень услуг и работ по энергосервисному договору.

6. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц _____ с предложением о величине экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

К рассмотрению предложена величина экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, в размере не менее _____ процентов от потребления в базовом периоде в сопоставимых условиях и порядок ее определения (в том числе в стоимостном выражении), согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

В обсуждении проекта приняли участие собственники помещений с предложениями о внесении следующих поправок в предложение об определении величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора: _____.

На голосование поставлен вопрос об утверждении представленного предложения об определении величины экономии энергетических ресурсов (в том

числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, с учетом поправок, если таковые поступили.

Подвели итоги голосования: «за» __, «против» __, «воздержались» __.

Приняли решение: утвердить предложенную величину экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, в размере не менее _____ процентов от потребления в базовом периоде в сопоставимых условиях и порядок ее определения (в том числе в стоимостном выражении).

7. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц _____ с предложением о сроке, необходимом для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1) __ (указать срок)_____.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» __, «против» __, «воздержались» __

Приняли решение: установить срок, необходимый для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, _____ (указать срок)_____.

8. Определение срока действия энергосервисного договора

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц _____ с предложением о сроке действия энергосервисного договора согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1) __ лет.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» __, «против» __, «воздержались» __

Приняли решение: установить срок действия энергосервисного договора _____ лет.

9. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц _____ с предложением о цене энергосервисного договора и порядке ее оплаты.

К рассмотрению предложена цена энергосервисного договора и порядок ее оплаты согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

В обсуждении проекта приняли участие собственники помещений с предложениями о внесении следующих поправок в определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты: _____.

На голосование поставлен вопрос об утверждении цены энергосервисного договора и порядка ее оплаты с учетом поправок, если таковые поступили.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» ____, «против» ____, «воздержались» ____.

Приняли решение: утвердить предложенную цену энергосервисного договора и порядок ее оплаты.

10. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц _____ включить в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» ____, «против» ____, «воздержались» ____.

Приняли решение: включить в платежный документ отдельной строкой платеж за энергосервисные услуги.

11. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания¹⁴

Слушали:

На голосование поставлено следующее предложение о порядке оформления протокола и выборе места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания: _____

Результаты голосования по предложению:

«за» – ____ % «против» – ____ % «воздержались» – ____ %

Приняли решение: (например) выбрать местом размещения решения собственников по вопросам настоящего общего собрания - на доске объявлений 1-ого _____

¹⁴ Если иное не указано в принятом Порядке подготовки и проведения общего собрания собственников.

этажа каждого из подъездов многоквартирного дома по адресу: _____.
Не позднее _____ 201_г. (не позднее, чем через 10 дней со дня принятия решений)
оформить и разместить в вышеуказанном месте протокол данного общего собрания и
перечень принятых решений.

12. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания¹⁵

Слушали:

Голосовали:

Приняли решение: определить местом хранения оригиналов документов,
подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания, помещение по
адресу: _____, кв. _____. Лицо ответственное за хранение
документов - _____ (адрес и № удостоверения личности).

13. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений¹⁶

Слушали:

Голосовали:

Приняли решение: выбрать способ уведомления собственников о проведении
последующих общих собраний собственников помещений многоквартирного дома –
(например) на доске объявлений 1-ого этажа каждого из подъездов многоквартирного
дома по адресу: _____.

Приложения к протоколу:

1. Список участников общего собрания с указанием № помещений, общей площади помещений, реквизитов правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещения, а также для уполномоченных представителей собственников - реквизиты доверенностей, находящихся в собственности и подписями собственников).
2. Решения собственников помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

(Все приложения прошиваются с протоколом и, подписями председателя и секретаря собрания)

¹⁵ Если иное не указано в принятом Порядке подготовки и проведения общего собрания собственников.

¹⁶ Если иное не указано в принятом Порядке подготовки и проведения общего собрания собственников.

СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ:

- | | | | |
|----|---------------------------------------------|----|---------------------------------------------|
| 1. | _____ (_____) | 2. | _____ (_____) |
| | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) | | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |
| 3. | _____ (_____) | 4. | _____ (_____) |
| | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) | | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |
| 5. | _____ (_____) | | |
| | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) | | |

ИНИЦИАТОРЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

- I.
- II.
- III.
- IV.

Приложение 2 к протоколу №1: РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА _____ 2014 г. ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ:

1. По первому вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ: Избрать председателем и секретарем общего собрания:

_____ (председатель)
_____ (секретарь)

2. По второму вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ: Избрать членами счетной комиссии общего собрания в составе _____ человек:

3. По третьему вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ:

4. По четвертому вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ:

5. По пятому вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ:

6. По шестому вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ:

7. По седьмому вопросу голосовали:

«ЗА» – _____ % «ПРОТИВ» – _____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – _____ %

РЕШИЛИ:

Т.д.

Приложение 4 Проект протокола организационного совещания

Оформление в соответствии с установленными правилами

«__» _____ 2014

№ _____

10:00 ч.

Протокол совещания

по вопросу реализации на территории _____ мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах

Председатель:

Секретарь:

Присутствовали:

РАССМОТРЕЛИ:

1. Вопросы модернизации регионального жилищного фонда.
2. Механизмы реализации на территории _____ указанной модернизации.

РЕШИЛИ:

1. Признать целесообразным модернизацию на территории _____ жилищного фонда.
2. Признать целесообразным модернизацию жилищного фонда осуществлять в рамках энергосервисных договоров.
3. Утвердить План-график реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (приложение 1).
4. Создать рабочую группу для реализации на территории _____ модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров в составе:

- *руководителя структурного подразделения органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления, который будет непосредственно курировать тему энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах;*

- *руководителя / зам руководителя правового управления органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления;*

- руководителя / зам руководителя финансового управления органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления;

- руководителей структурных подразделений органов местного самоуправления, которые будут непосредственно курировать тему энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах (указываются, в случае если протокол составляется органом власти субъекта Российской Федерации),

- представителей крупных управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций, саморегулируемых организаций;

- ...

- представителя специализированной консалтинговой компании.

5. Утвердить перечень данных, необходимых для проведения анализа и выборки многоквартирных домов, в которых целесообразно заключение энергосервисных договоров (приложение 2).

6. Руководителям структурных подразделений органов местного самоуправления, которые будут непосредственно курировать тему энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах, в срок до «__» _____ 2014 г. представить данные согласно утвержденному перечню.

7. Назначить ответственных должностных лиц по модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров:

7.1. От (наименование органа власти субъекта Российской Федерации) _____: _____, тел. _____, адрес эл. почты _____.

7.2. От консалтинговой компании: _____, тел. _____, адрес эл. почты _____.

8. Назначить проведение еженедельных селекторных совещаний по _____ в 10:00.

Председатель _____

Секретарь _____

УТВЕРЖДАЮ

Должность

План реализации на территории _____

энергоэффективной модернизации многоквартирных домов по схеме энергосервисных договоров

№	Мероприятие	Ответственный	Срок
1.	Создание рабочей группы по организации и проведению мероприятий по энергоэффективной модернизации жилищного фонда, определение ответственных (контактных) лиц и утверждение плана ее работы, включающего: - сбор и верификацию данных для формирования адресного перечня МКД для проведения энергосервисных мероприятий; - обучение органов местного самоуправления и организаций, управляющих	Орган исполнительной власти, Аналитический центр	до «__» _____ 2014 г.

№	Мероприятие	Ответственный	Срок
	<p>МКД;</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработку (адаптацию) методических и инструктивных материалов; - утверждение адресного перечня МКД для проведения энергосервисных мероприятий; - разработку и утверждение (нормативным правовым актом) положения об организации и проведении мероприятий по энергосбережению в МКД на территории _____, целевых показателей по энергосбережению и плана проведения общих собраний собственников МКД на 2014 год (в разрезе каждого муниципального образования); - организацию и проведение общих собраний собственников помещений в МКД и заключение энергосервисных договоров. 		
2.	<p>Назначение в Администрации _____ должностных лиц, ответственных за реализацию мероприятий по пункту 1 плана</p>	<p>Орган исполнительной власти</p>	<p>до «__» _____ 2014 г.</p>
3.	<p>Представление _____ для утверждения плана запуска работ по энергоэффективной модернизации многоквартирных домов _____ по схеме энергосервисных договоров (пункт 1)</p>	<p>Орган исполнительной власти, Аналитический центр</p>	<p>до «__» _____ 2014 г.</p>

УТВЕРЖДАЮ

Должность

**План запуска работ
по энергоэффективной модернизации многоквартирных домов _____
по схеме энергосервисных контрактов**

(по итогам завершения каждого этапа – аналитический обзор _____)

№	Мероприятие	Ответственный	Срок
ЭТАП 1. Организация работы с муниципалитетами _____ . Постановка задач.			
4.	Создание рабочей группы по организации и проведению мероприятий по энергоэффективной модернизации жилищного фонда и определение ответственных (контактных) лиц	Орган исполнительной власти	14 дней

№	Мероприятие	Ответственный	Срок
5.	Уточнение форм сбора первичной информации о состоянии многоквартирных домов (далее – МКД) и характеристиках потребления тепловой энергии (далее – анкеты)	Орган исполнительной власти, Аналитический центр	7 дней
6.	Направление анкет для заполнения в органы местного самоуправления	Орган исполнительной власти	
7.	Проведение установочного совещания с органами местного самоуправления	Орган исполнительной власти, Аналитический центр, органы местного самоуправления	« ___ » _____ 2014 г.
ЭТАП 2. Сбор первичных данных. Анализ полноты и качества.			
8.	Сбор, верификация первичных данных	Аналитический центр, органы местного самоуправления, орган исполнительной власти (общая координация работ)	45 дней с даты первичного получения данных
9.	Проведение дополнительного совещания о ходе работ с органами местного самоуправления	Орган исполнительной власти, Аналитический центр, органы местного самоуправления	
ЭТАП 3. Камеральный анализ. Формирование адресного перечня объектов энергосервиса. Адаптация методических материалов.			
10.	Камеральный анализ тепло- и электропотребления в МКД и формирование перечней МКД для дополнительного сбора данных	Аналитический центр	10 дней с даты выполнения п. б
11.	Адаптация для реализации энергосервисных мероприятий в МКД на территории _____ организационно-методических документов, разработанных Аналитическим центром: - формы энергосервисного договора;	Рабочая группа, Аналитический центр	45 дней

№	Мероприятие	Ответственный	Срок
	- методики расчетов; - проектов нормативных правовых актов и др.		
12.	Запрос дополнительных данных для формирования адресного перечня объектов энергосервиса	Орган исполнительной власти	<i>10 дней с даты выполнения п. 7</i>
13.	Сбор, верификация дополнительных данных	Орган исполнительной власти, органы местного самоуправления, Аналитический центр	<i>30 дней с даты получения доп. данных</i>
14.	Формирование адресного перечня объектов, на которых целесообразно проведение мероприятий по энергосервису (далее – адресный перечень)	Аналитический центр	<i>10 дней с даты выполнения п. 10</i>
ЭТАП 4. Подготовка общих собраний собственников. Проведение собраний.			
15.	Разработка организационно-методического обеспечения общих собраний собственников помещений в МКД	Аналитический центр, энергосервисные компании, Орган исполнительной власти (в рамках рабочей группы)	
16.	Организация и проведения обучения органов местного самоуправления и организаций, управляющих МКД	Аналитический центр	<i>60 дней</i>
17.	Разработка и утверждение (нормативным правовым актом) положения об организации и проведении мероприятий по энергосбережению в МКД на территории _____, целевых показателей по энергосбережению и плана проведения общих собраний собственников МКД на 2014 год (в разрезе каждого муниципального	Орган исполнительной власти, Аналитический центр, органы местного самоуправления	<i>90 дней</i>

№	Мероприятие	Ответственный	Срок
	образования)		
18.	Согласование адресного перечня с органами местного самоуправления и организациями, управляющими МКД	Аналитический центр, органы местного самоуправления, орган исполнительной власти (общая координация работ)	<i>20 дней с даты выполнения п. 11</i>
19.	Проведение семинара для органов местного самоуправления и организаций, управляющих МКД (по проведению общих собраний)	Аналитический центр, энергосервисные компании, органы местного самоуправления, организации, управляющие МКД, орган исполнительной власти (общая координация работ)	<i>20 дней с даты выполнения пунктов 14 и 15</i>
20.	Организация и проведение общих собраний собственников помещений в МКД (далее – ОСС)	Органы местного самоуправления, орган исполнительной власти (общая координация работ)	<i>60 дней с даты реализации предыдущих пунктов</i>
ЭТАП 5. Заключение энергосервисных контрактов.			
21.	Заключение энергосервисных контрактов	Энергосервисные компании, организации, управляющие МКД, органы местного самоуправления, орган исполнительной власти (общая координация работ)	<i>20 дней с даты проведения ОСС в МКД</i>

Приложение 5 Проект нормативного документа по вопросу реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров

Оформление в соответствии с установленными правилами

«__» _____ 2014

№ _____

Об организации энергосервисной деятельности в многоквартирных домах

Во исполнение Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и _____,

(указать наименование региональной программы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности)

а так же в целях снижения затрат жителей на оплату коммунальных услуг, экономии топливно-энергетических ресурсов в многоквартирных домах в _____ за счет привлечения

(указать наименование территориального образования)

внебюджетных средств, _____ **постановляет:**

(указать наименование органа)

1. Создать рабочую группу для реализации на территории _____ модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров.

2. Утвердить:

2.1. Состав рабочей группы для реализации на территории _____ модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (приложение 1).

2.2. Регламент работы рабочей группы для реализации на территории _____ модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (приложение 2).

2.3. Изменения в _____
(указать наименование нормативного документа, определяющего порядок _____) (приложение 3).

предоставления льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на территории региона)

2.4. Изменения в _____
(указать наименование нормативного документа, определяющего порядок _____) (приложение 4)¹⁷.

предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на территории региона)

3. Возложить полномочия по координации и организации энергосервисной деятельности в многоквартирных домах на _____

_____ (указать наименование органа)

4. _____
(указать наименование органа)

обеспечить в установленном порядке регулярный контроль эффективности внедренных мероприятий (услуг) и объемы достигнутой экономии, в том числе в сопоставимых условиях, в течение всего действия энергосервисного контракта.

5. Установить количество заключенных в жилищной сфере энергосервисных договоров, а также объемы привлеченных средств и достигнутой экономии энергетических ресурсов индикатором эффективности работы органов местного самоуправления в рамках реализации муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

6. Контроль за выполнением настоящего _____ возложить на _____.

_____ (указать должностное лицо)

Должность

И.О. Фамилия

¹⁷ Изменения, указанные в пунктах 2.4 и 2.5, при необходимости могут быть внесены отдельными нормативными правовыми актами.

**Состав рабочей группы для реализации
на территории _____ модернизации жилищного фонда
в рамках энергосервисных договоров**

- | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Фамилия И.О.</i> | <i>руководитель структурного подразделения органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления, который будет непосредственно курировать тему энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах</i> |
| <i>Фамилия И.О.</i> | <i>руководитель / зам руководителя правового управления органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления</i> |
| <i>Фамилия И.О.</i> | <i>руководитель / зам руководителя финансового управления органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления</i> |
| <i>Фамилия И.О.</i> | <i>руководители структурных подразделений органов местного самоуправления, которые будут непосредственно курировать тему энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах</i> |
| <i>Фамилия И.О.</i> | <i>представители крупных управляющих компаний, саморегулируемых организаций</i> |
| | |
| <i>Фамилия И.О.</i> | <i>представители специализированной консалтинговой компании</i> |

**Регламент
работы рабочей группы для реализации
на территории _____ модернизации жилищного фонда
в рамках энергосервисных договоров**

1. Настоящий регламент определяет задачи, функции, полномочия и порядок работы рабочей группы для реализации на территории _____ модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (далее соответственно - рабочая группа), образованной в целях повышения инвестиционной привлекательности энергосервисной деятельности в жилищном фонде и создания благоприятных условий для реализации энергосберегающих мероприятий, направленных на экономию потребления энергетических ресурсов в многоквартирных домах, что позволит снизить затраты жителей на оплату коммунальных услуг и расходы бюджета _____ на предоставление бюджетных субсидий ресурсоснабжающим организациям.

2. Рабочая группа осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти _____, органами местного самоуправления, организациями или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими управление многоквартирными домами на территории _____, расчетными центрами, многофункциональными центрами по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) и энергосервисными компаниями.

3. Основными задачами рабочей группы является:

а) повышение инвестиционной привлекательности энергосервисной деятельности в жилищном фонде;

б) создание благоприятных условий для реализации энергосберегающих мероприятий, направленных на экономию потребления энергетических ресурсов в многоквартирных домах;

в) снижение затрат жителей на оплату коммунальных услуг;

г) снижение расходов бюджета _____ на предоставление бюджетных субсидий ресурсоснабжающим организациям;

д) совершенствование нормативной правовой базы и методических документов по вопросам реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров.

4. Рабочая группа осуществляет следующие функции:

а) обеспечение адаптации методических материалов в сфере энергосервиса в многоквартирных домах под потребности _____;

б) обеспечение поступления данных, необходимых для проведения анализа и выборки многоквартирных домов, в которых целесообразно заключение энергосервисных договоров;

в) осуществление мониторинга хода работ по реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров;

г) осуществление выборки и формирование адресного перечня многоквартирных домов с целью проведения общих собраний собственников помещений таких домов по вопросу заключения энергосервисного договора;

д) организация и проведение информационно-разъяснительной кампании для населения;

е) организация и проведение общих собраний собственников помещений многоквартирных домов по вопросу заключения энергосервисного договора

ж) рассмотрение, в случае наличия, разногласий между собственниками помещений в многоквартирных домах, организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающими организациями, энергосервисными компаниями по вопросам, касающимся заключения и реализации на территории _____ энергосервисных договоров в многоквартирных домах;

з) подготовка предложений по определению основных положений энергосервисных договоров в многоквартирных домах;

и) осуществление мониторинга реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров.

5. Рабочая группа имеет право:

а) запрашивать у органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, индивидуальных предпринимателей и организаций и получать в установленном порядке документы, информацию и материалы по вопросам, отнесенным к ее компетенции;

в) рассматривать разногласия между органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями и организациями по вопросам, отнесенным к ее компетенции, и по результатам рассмотрения принимать соответствующие решения;

г) вносить в _____
(указать наименование органа)

предложения о персональной ответственности должностных лиц за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них обязанностей в случаях срыва сроков выполнения мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров.

6. Состав рабочей группы формируется по предложениям органов исполнительной власти _____, органов местного самоуправления и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Рабочая группа состоит из руководителя, ответственного секретаря и членов рабочей группы.

7. Руководителем рабочей группы является по должности _____.

8. Деятельность рабочей группы осуществляется в соответствии с планом заседаний рабочей группы, который рассматривается на ее заседании и утверждается руководителем рабочей группы.

9. Заседание рабочей группы считается правомочным, если на нем присутствуют более _____ ее членов.

Заседание рабочей группы ведет руководитель рабочей группы или его заместитель.

10. Решения рабочей группой принимаются большинством голосов ее членов, присутствовавших на заседании рабочей группы, оформляются протоколом и представляются на утверждение _____ или его первого заместителя. В случае если член рабочей группы не согласен с решением рабочей группы, он излагает письменно особое мнение. При равенстве голосов решающим является голос председательствующего на заседании рабочей группы.

Решения рабочей группы, принятые в пределах ее компетенции, являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

11. Организационно-техническое обеспечение работы рабочей группы осуществляет _____.

К _____
от _____ 2014 г. № _____

Изменения в _____
(указать наименование нормативного документа, определяющего порядок

предоставления льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на территории региона)

Дополнить пункт(-ы) (подпункт(-ы), раздел(-ы), абзац(-ы), дефис(-ы))

_____ (указать номер пункта и наименование нормативного правового акта)
подпунктом (-ами) (пунктом (-ами), абзацем (-ами), дефисом (-ами))
следующего содержания:

Вариант 1. (в случае если льготы предоставляются в денежном выражении)

«ежемесячная социальная выплата в размере ____ процентов платы за энергосервисные услуги независимо от вида жилищного фонда. Выплата предоставляется на основании энергосервисного договора, заключенного в отношении многоквартирного дома, в котором проживает _____».

_____ (указать наименование льготной категории граждан)

Вариант 2. (в случае если льготы предоставляются в виде скидок)

«оплата в размере _____ процентов стоимости энергосервисных услуг независимо от вида жилищного фонда. Скидка предоставляется на основании энергосервисного договора, заключенного в отношении многоквартирного дома, в котором проживает _____».

_____ (указать наименование льготной категории граждан)

К _____
от _____ 2014 г. № _____

Изменения в _____

(указать наименование нормативного документа, определяющего порядок

предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на территории региона)

Дополнить пункт(-ы) (подпункт(-ы), раздел(-ы), абзац(-ы), дефис(-ы))

(указать номер пункта и наименование нормативного правового акта)

подпунктом (-ами) (пунктом (-ами), абзацем (-ами), дефисом (-ами))
следующего содержания:

«Субсидия увеличивается на размер платежа за энергосервисные услуги в размере фактически вносимого платежа».