

Методические рекомендации по расчету размера платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме

Дирекция по проблемам ЖКХ

27 марта 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Раздел 1. Понятие и порядок расчета базового периода.

Для того что бы приступить к реализации энергосервисного договора сторонам необходимо знать объем потребления энергоресурса, который планируется экономить, за предыдущий период (далее – базовый период). Для определения объема достигнутой экономии он служит отправной точкой.

В соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме» (далее – приказ Минрегиона России) базовым периодом называется условие о периоде 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.

Таким образом, базовый период – это 12 последовательных месяцев, например с 1 января по 31 декабря соответствующего года.

Зачастую на объекте заказчика нет приборов учета – энергосервисной компании следует их установить до заключения энергосервисного договора или включить данные работы в предмет такого 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. Это условие вполне обоснованно, так как разница между объемом потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям прибора учета после установки, и нормативом потребления коммунального ресурса зависит только от обоснованности такого норматива, а не от состояния многоквартирного дома, бережливости собственников его помещений или действий управляющей организации.

Таким образом, в случае необходимости установки приборов учета согласно указанному выше приказу Минрегиона России потребуется год для определения базовых объемов потребления энергоресурсов.

В то же время, учитывая, что приказ Минрегиона России утверждает только «примерные условия» энергосервисного договора, стороны вправе самостоятельно определить, как период времени принимать за базовый. Однако более короткий период не позволит в полной мере отследить колебания в потреблении коммунальных ресурсов во время сезонных изменений.

Кроме того, необходимо отметить, что согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 октября 2013 г. № 859 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 августа 2010 г. № 636»

Минэнерго России должна быть утверждена методика определения расчетно-измерительным способом объема потребления энергетического ресурса в натуральном выражении для реализации мероприятий по повышению энергетической эффективности систем теплоснабжения зданий, строений и сооружений.

Раздел 2. Порядок определения экономии в рамках энергосервисного договора.

Экономия тепловой энергии – это уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов.

Для расчета величины экономии по энергосервисному договору необходимо:

1. Определить объем потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды 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 это 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.

О том, как рассчитывается базовый период, было сказано в разделе 1 настоящих методических рекомендаций. В свою очередь, 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 Минрегиона России такими условиями могут быть:

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

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 на общедомовые нужды в соответствующем месяце (квартале, полугодии) отчетного периода с учетом приведения этих объемов к сопоставимым условиям.

Методика расчета размера платы по энергосервисному договору, направленному на энергосбережение тепловой энергии (в городе Москве)

1. Общие положения

Расчет размера платы по энергосервисному договору, направленному на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования тепловой энергии в многоквартирном доме (далее – энергосервисный договор), осуществляется в соответствии с положениями энергосервисного договора и с учетом Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, и иных актов федерального и регионального законодательства.

При этом размер платы по энергосервисному договору в i -том помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{e,i} = \Delta_e \cdot E_i^j \cdot T_T, \quad (1)$$

где:

Δ_e – доля экономии тепловой энергии в стоимостном выражении, которая подлежит оплате исполнителю в соответствии с энергосервисным договором;

E_i^j – экономия тепловой энергии в натуральном выражении за отчетный месяц j , приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома;

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При расчете размера платы по энергосервисному договору принимается, что многоквартирный дом оснащен общедомовым (коллективным) прибором учета тепловой энергии при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии.

2. Определение экономии тепловой энергии за отчетный месяц j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома

Вариант 1. Определение экономии тепловой энергии за отчетный месяц j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома, исходя из общего потребления тепловой энергии в многоквартирном доме

Экономия тепловой энергии в натуральном выражении за отчетный месяц j , приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома рассчитывается по следующей формуле:

$$E_i^j = E^j \cdot \frac{S_i^j}{S_D^j}, \quad (2)$$

где:

E^j – экономия тепловой энергии в натуральном выражении в многоквартирном доме за отчетный месяц j ;

S_i^j – общая площадь i -го помещения многоквартирного дома в отчетном месяце j ;

S_D^j – общая площадь помещений многоквартирного дома в отчетном месяце j .

Экономия тепловой энергии в натуральном выражении в многоквартирном доме за отчетный месяц j , рассчитывается по следующей формуле:

$$E^j = Q_{\text{баз}}^j \cdot K_{\text{кор}}^j - Q^j, \quad (3)$$

где:

$Q_{\text{баз}}^j$ – потребление тепловой энергии в многоквартирном доме за месяц базового периода, аналогичный отчетному месяцу j ;

Q^j – потребление тепловой энергии в многоквартирном доме за отчетный месяц j ;

$K_{\text{кор}}^j$ – корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение потребления тепловой энергии в месяце базового периода к сопоставимым условиям отчетного месяца.

Потребление тепловой энергии в многоквартирном доме в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j , рассчитывается по следующей формуле:

$$Q_{\text{баз}}^j = S_{D\text{баз}}^j \cdot V_{\text{баз}}^j, \quad (4)$$

где:

$S_{D\text{баз}}^j$ – общая площадь помещений многоквартирного дома в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (кв. м);

$V_{\text{баз}}^j$ – объем потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (Гкал/кв. м),

Потребление тепловой энергии в многоквартирном доме в отчетном месяце j рассчитывается по следующей формуле:

$$Q^j = S_D^j \cdot V^j, \quad (5)$$

где:

V^j – объем потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме в отчетном месяце j (Гкал/кв. м).

Корректирующий коэффициент рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}}^j = K_{\text{нар}}^j \cdot K_{\text{пер}}^j \cdot K_s^j, \quad (6)$$

где:

$K_{\text{нар}}^j$ – коэффициент, учитывающий отличия в значениях температуры наружного воздуха в месяце базового периода и отчетном месяце;

$K_{\text{пер}}^j$ – коэффициент, учитывающий отличия в количестве часов отопительного периода в месяце базового периода и отчетном месяце;

K_s^j – коэффициент, учитывающий изменения площади отапливаемых помещений в месяце базового периода и отчетном месяце.

Коэффициент, учитывающий отличия в значениях температуры наружного воздуха в месяце базового периода и отчетном месяце, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{нар}} = \frac{T_{\text{вн}} - T_{\text{нар}}^j}{T_{\text{вн}} - T_{\text{баз}}^j}, \quad (7)$$

где:

$T_{\text{вн}}$ – температура внутри помещений многоквартирного дома (принимается равной 18 °С);

$T_{\text{нар}}^j$ – температура наружного воздуха в отчетном месяце j (°С);

$T_{\text{нар}}^j$ – температура наружного воздуха в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (°С).

Коэффициент, учитывающий отличия в количестве дней отопительного периода в месяце базового периода и отчетном месяце, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{пер}}^j = \frac{t^j}{t_{\text{баз}}^j}, \quad (8)$$

где:

t^j – продолжительность потребления тепловой энергии в отчетном месяце j (ч);

$t_{\text{баз}}^j$ – продолжительность потребления тепловой энергии в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (ч).

Коэффициент, учитывающий изменения площади отапливаемых помещений в месяце базового периода и отчетном месяце, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{пер}}^j = \frac{S^j}{S_{\text{баз}}^j}, \quad (9)$$

где:

S^j – общая площадь отапливаемых помещений многоквартирного дома в отчетном месяце j (ч);

$S_{\text{баз}}^j$ – общая площадь отапливаемых помещений многоквартирного дома в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (ч).

Вариант 2 (справочно). Определение экономии тепловой энергии за отчетный месяц j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома, исходя из потребления тепловой энергии в таком помещении

Экономия тепловой энергии в натуральном выражении за отчетный месяц j , приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома рассчитывается следующим образом:

$$E_i^j = Q_{\text{баз}}^j \cdot K_{\text{кор}}^j - Q_i^j, \quad (10)$$

где:

$Q_{\text{баз}}^j$ – потребление тепловой энергии за месяц базового периода, аналогичный отчетному месяцу j , приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома;

Q_i^j – потребление тепловой энергии за отчетный месяц j , приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома;

$K_{\text{кор}}^j$ – корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение потребления тепловой энергии в месяце базового периода к сопоставимым условиям отчетного месяца j .

Потребление тепловой энергии в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j , приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома, рассчитывается по следующей формуле:

$$Q_{\text{баз}}^j = S_{\text{баз}}^j \cdot V_{\text{баз}}^j, \quad (11)$$

где:

$S_{\text{баз}}^j$ – общая площадь i -го помещения многоквартирного дома в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (кв. м);

$V_{\text{баз}}^j$ – объем потребления тепловой энергии на отопление в месяце базового периода, аналогичном отчетному месяцу j (Гкал/кв. м).

Потребление тепловой энергии в отчетном месяце j , приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома, рассчитывается по следующей формуле:

$$Q_i^j = S_i^j \cdot V^j, \quad (12)$$

где:

S_i^j – общая площадь i -го помещения в многоквартирном доме в отчетном месяце j (кв. м);

V^j – объем потребления тепловой энергии на отопление в отчетном месяце j (Гкал/кв. м).

3. Особенности начисления платы по энергосервисному договору

Оплата по энергосервисному договору осуществляется ежемесячно фиксированными платежами, рассчитанными на основании объема экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома, достигнутого за предыдущий год. Один раз в год по результатам сверки взаимных расчетов по энергосервисному договору размер платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме корректируется:

а) излишне уплаченные заказчиком суммы, числящиеся по состоянию на 1 июля, исполнитель возвращает заказчику в полном объеме;

б) излишне уплаченные суммы, образовавшиеся в период после 1 июля и до начала отопительного периода резервируются исполнителем для оплаты экономии тепловой энергии, которая будет произведена в отопительный период;

в) при поступлении на расчетный счет исполнителя платежей от заказчика в объеме меньшем, чем стоимость фактически оказанных услуг по энергосервисному договору, заказчик оплачивает исполнителю разницу между стоимостью оплаченной и полученной услуги по энергосервисному договору.

4. Порядок корректировки размера платы по энергосервисному договору

Вариант 1. Корректировка платы по энергосервисному договору j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома, исходя из общей платы по энергосервисному договору

Размер платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме в i -м помещении многоквартирного дома корректируется по следующей формуле:

$$C_{\text{iоп}} = C_{\text{оп}} \cdot \frac{S_i^j}{S_D^j}, \quad (13)$$

где:

$C_{\text{оп}}$ – размер ежегодной корректировки платы по энергосервисному договору в

многоквартирном доме.

Размер ежегодной корректировки платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме определяется по следующей формуле:

$$C_{ор} = C_{ф} - P^{год}, \quad (14)$$

где:

$C_{ф}$ – стоимость фактически оказанных услуг по энергосервисному договору;

$P^{год}$ – сумма, поступившая на расчетный счет исполнителя при оплате оказанных услуг по энергосервисному договору.

Вариант 2 (справочно). Корректировка платы по энергосервисному договору j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома, исходя из фактической платы по энергосервисному договору, приходящейся на данное помещение

Размер платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме в i -м помещении многоквартирного дома корректируется по следующей формуле:

$$C_{iор} = C_{iф} - P_i^{год}, \quad (15)$$

где:

$C_{iф}$ – стоимость фактически оказанных услуг по энергосервисному договору в i -м помещении многоквартирного дома;

$P_i^{год}$ – сумма, поступившая на расчетный счет исполнителя при оплате оказанных услуг по энергосервисному договору в части приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома.

5. Начисление платы по энергосервисному договору

Вариант 1. Начисление платы по энергосервисному договору за отчетный месяц j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома, исходя из общей платы по энергосервисному договору

Плата по энергосервисному договору за отчетный месяц j , приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома, определяется по следующей формуле:

$$P_{e.i} = P_e \cdot \frac{S_i^j}{S_D^j}, \quad (16)$$

где:

P_e – общая плата по энергосервисному договору за отчетный месяц j .

Для первого года действия энергосервисного договора размер общей платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме рассчитывается на основании фактически достигнутой экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома в первый отчетный месяц j достижения экономии:

$$P_e = \frac{E^j}{Q_{баз}^j \cdot K_{кор}^j} \cdot \frac{Q_{баз}^{12}}{12} \cdot \Delta_e \cdot T_T, \quad (17)$$

где:

$K_{кор}^j$ – корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение $Q_{баз}^j$ к сопоставимым условиям расчетного периода;

$Q_{баз}^{12}$ – суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы базового периода (Гкал);

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы базового периода, приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома рассчитывается по следующей формуле:

$$Q_{баз}^{12} = S_{баз} \cdot V^{12}, \quad (18)$$

где:

$S_{баз}$ – общая площадь помещений многоквартирного дома в базовом году (ч);

V^{12} – суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы базового периода (Гкал/кв. м).

Для второго и последующего годов действия энергосервисного договора размер платы по энергосервисному договору в многоквартирном доме рассчитывается на основании фактически достигнутой экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома в первый отчетный месяц j достижения экономии:

$$P_e = \frac{E^{год} \cdot \Delta_e}{12} \cdot T_T + \frac{C_{оп}}{12}, \quad (19)$$

где:

$E^{год}$ – величина экономии тепловой энергии в многоквартирном доме за предыдущий год, приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома (Гкал).

Вариант 2 (справочно). Определение экономии тепловой энергии за отчетный месяц j , приходящейся на i -тое помещение многоквартирного дома, исходя из потребления тепловой энергии в таком помещении

Для первого года действия энергосервисного договора размер платы по энергосервисному договору в i -том помещении многоквартирного дома рассчитывается на основании фактически достигнутой экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома в первый отчетный месяц j достижения экономии:

$$P_{e.i} = \frac{E_i^j}{Q_{iбаз}^j \cdot K_{кор}^j} \cdot \frac{Q_{iбаз}^{12}}{12} \cdot \Delta_e \cdot T_T, \quad (20)$$

где:

$Q_{iбаз}^j$ – потребление тепловой энергии за месяц базового периода, аналогичный месяцу j , приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома (Гкал);

$K_{кор}^j$ – корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение $Q_{iбаз}^j$ к сопоставимым условиям расчетного периода;

$Q_{i\text{баз}}^{12}$ – суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы базового периода, приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома (Гкал);

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы базового периода, приходящееся на i -тое помещение многоквартирного дома рассчитывается по следующей формуле:

$$Q_{i\text{баз}}^{12} = S_{i\text{баз}} \cdot V^{12}, \quad (21)$$

где:

$S_{i\text{баз}}$ – общая площадь i -го помещения многоквартирного дома в базовом году (ч);

V^{12} – суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы базового периода (Гкал/кв. м).

Для второго и последующего годов действия энергосервисного договора размер платы по энергосервисному договору в i -том помещении многоквартирного дома рассчитывается на основании фактически достигнутой экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома в первый отчетный месяц j достижения экономии:

$$P_{e.i} = \frac{E_i^{\text{год}} \cdot \Delta_e}{12} \cdot T_T + \frac{C_{\text{iop}}}{12}, \quad (22)$$

где:

$E_i^{\text{год}}$ – величина экономии тепловой энергии за предыдущий год, приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома (Гкал).

6. Начисление платы за коммунальные услуги по отоплению при наличии заключенного энергосервисного договора (при условии удержания части суммы, равной оплате по энергосервисному договору, по согласованию с ресурсоснабжающей организацией)

Размер платы за отопление (руб.) в i -том помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{o.i} = S_i \cdot V_t \cdot T_T - P_{e.i}, \quad (23)$$

где:

V_t – среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м).

7. Описание методики применения расчета платы по энергосервисному договору.

Размер платы за отопление в i -м помещении многоквартирного дома, оборудованного коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствию

индивидуальных и общих (квартирных) приборов, рассчитывается согласно формуле (16) на основании общей платы по энергосервисному договору за отчетный месяц j , предоставленной исполнителем по энергосервисному договору.

8. Описание методики применения расчета за отопление.

Размер платы за отопление в i -м помещении многоквартирного дома, оборудованного коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов, рассчитывается согласно формуле (22). Порядок расчета:

1) для каждого многоквартирного дома вычисляем V_t – среднемесячный объем потребления тепловой энергии за предыдущий год (Гкал):

$$V_{tD} = \sum_{i=(1\text{-й месяц периода})}^{\text{последний месяц периода}} V_{iPC} / Q_m, \quad (24)$$

где:

V_{iPC} – объем тепловой энергии, представленный ресурсоснабжающей организацией за каждый месяц в периоде для многоквартирного дома;

Q_m – количество месяцев в периоде.

Если не за все месяцы года, предшествующего расчетному, переданы среднемесячные объемы потребления тепловой энергии на отопление, то возможны следующие варианты расчетов:

– если количество месяцев, предшествующих расчетному году, за которые переданы среднемесячные объемы потребления тепловой энергии на отопление, больше или равно 12, то соответственно период – 12 месяцев (и соответствующие им среднемесячные объемы потребления).

– если количество месяцев, предшествующих расчетному году, за которые переданы среднемесячные объемы потребления тепловой энергии на отопление, меньше 12, то соответственно период равен количеству этих месяцев, но не менее 6.

Среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м) определяется по следующей формуле:

$$V_t = V_{tD} / \sum M_i, \quad (25)$$

M_i – площадь помещения многоквартирного дома.

Параметр V_t вычисляется однократно для всего последующего календарного года;

2) производим расчет размера платы за отопление (руб.) в i -том помещении многоквартирного дома по формуле 23.

Раздел 3. Порядок формирования платежного документа с включением платежей за услуги по энергосервисному договору.

В едином платежном документе энергосервис для *i*-го помещения в многоквартирном доме указывается в качестве самостоятельной услуги отдельно от коммунальных услуг и услуг (работ) по содержанию и ремонту жилого помещения.

В графе «Вид платежа» указывается «Энергосервис».

Для данного вида платежа:

- в графе «Количество» указывается экономия тепловой энергии (для первого года действия энергосервисного договора, рассчитанная на основании первого представленного исполнителем Акта выполнения энергосервисных услуг и приведенная к площади *i*-го помещения в многоквартирном доме, для второго и последующих годов действия энергосервисного договора – одна двенадцатая экономии тепловой энергии за предыдущий год, приведенной к площади *i*-го помещения в многоквартирном доме,), Гкал;
- в графе «Тариф» указывается действующий тариф на тепловую энергию;
- в графе «Начислено по тарифу» указывается произведение значений граф «Количество» и «Тариф»;
- в графе «Льгота» указывается сумма доли экономии тепловой энергии за отчетный период, приведенной к площади *i*-го помещения в многоквартирном доме, в стоимостном выражении, которая сохраняется у Заказчика и льготы по оплате энергосервисного договора после ее установления в дополнительном соглашении к энергосервисному договору или в законодательстве (исчисляемой от подлежащей оплате Исполнителю доли экономии тепловой энергии за отчетный период, приведенной к площади *i*-го помещения в многоквартирном доме, в стоимостном выражении);
- в графе «Перерасчет» один раз в год указывается результат сверки взаимных расчетов по энергосервисному договору между исполнителем и заказчиком по энергосервисному договору;
- в графе «Начислено» указывается разность значений граф «Начислено по тарифу» и графы «Перерасчет».

Для вида платежа «Отопление»:

- в графе «Перерасчет» указывается сумма произведения экономии тепловой энергии, приведенной к площади *i*-го помещения в многоквартирном доме (для первого года действия энергосервисного договора на основании первого представленного исполнителем Акта выполнения энергосервисных услуг, для второго и последующих годов действия энергосервисного договора – одна двенадцатая экономии тепловой энергии, приведенной к площади *i*-го помещения в многоквартирном доме, за предыдущий год) и действующего тарифа на тепловую энергию и произведения графы «Льгота»;

- в графе «Начислено» указывается разница значений граф «Начислено по тарифу» и «Перерасчет».

Раздел 4. Порядок предоставления льгот и субсидий по оплате коммунальных услуг: проблемы и пути решения (на примере города Москвы)

1. Особенности предоставления льгот по оплате коммунальных услуг и возмещения выпадающих доходов ресурсоснабжающих организаций с учетом заключенных энергосервисных договоров в многоквартирных домах

В городе Москве применяется два типа льгот по оплате коммунальных услуг:

- региональные льготы, в том числе установленные Законом города Москвы от 3 ноября 2004 г. № 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы» и другими нормативными актами города Москвы;
- федеральные льготы лицам, подвергшимся политическим репрессиям и впоследствии реабилитированным, лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы, Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой славы и другим категориям граждан, определенным федеральным законодательством.

В отличие от субсидий на оплату коммунальных услуг льготы по оплате коммунальных услуг не предполагают денежное возмещение непосредственно гражданам. Соответствующие льготы учитываются при формировании платежных документов и начислении платежей за коммунальные услуги. Таким образом, гражданам изначально начисляются платежи с учетом предоставленных им льгот.

В связи с предоставлением указанных льгот у ресурсоснабжающих организаций появляются выпадающие доходы, которые возмещаются через Городской центр жилищных субсидий.

Льготы по оплате коммунальных услуг не охватывают оплату энергосервисных договоров, поскольку энергосервисные услуги не входят в состав коммунальных услуг. В этой связи наличие энергосервисного договора в отношении многоквартирного дома не влияет на порядок начисления льгот по оплате коммунальных услуг и возмещение выпадающих доходов ресурсоснабжающих организаций.

В отличие от субсидий на оплату коммунальных услуг льготы по оплате коммунальных услуг, как правило, исчисляются в процентном соотношении от фактического платежа за коммунальные ресурсы. Таким образом, при возникновении экономии коммунальных ресурсов в результате реализации энергосервисного договора у собственника помещения в многоквартирном доме, получающего льготу, размер платежа за соответствующие коммунальные ресурсы собственника будет уменьшаться.

В то же время будут возникать обязательства по оплате энергосервисного договора, которые не охватываются существующими льготами.

Сфера, где собственник заинтересован в реализации энергосервисного договора находится там, где размер собственного платежа собственника за коммунальные услуги до получения экономии в результате реализации энергосервисного договора больше или равняется сумме размера собственного платежа собственника за коммунальные услуги и оплате за энергосервисный договор после получения экономии. Соответствующая граница проходит там, где доля экономии, полученная в результате реализации энергосервисного договора, подлежащая сохранению у собственника, соответствует предоставленной ему льготе.

Например, если собственник получает льготу в размере 50 % оплаты коммунальных услуг по отоплению, то доля экономии тепловой энергии, которая по энергосервисному договору сохраняется у собственника, должна быть не менее указанных 50 % для того, чтобы у этого собственника не появились дополнительные платежи. В обратном случае мотивация таких собственников помещений в многоквартирном доме к заключению энергосервисных договоров значительно снижается.

Поскольку вышеуказанное распределение экономии существенно увеличивает сроки окупаемости энергосервисного проекта, в результате чего он становится инвестиционно не привлекательным, то установление данных показателей в энергосервисных договорах, заключаемых в многоквартирных домах, практически невозможно.

Например, до заключения энергосервисного договора плата за услуги отопления условно в январе 2013 г. для собственника, имеющего право на льготу в размере 50%, составляла 1000 руб., а за вычетом льготной скидки – 500 руб.

После заключения энергосервисного договора, при условии экономии по договору 20%, плата за услуги отопления за январь 2014 г. для собственника снизится до 800 руб., а за вычетом льготной скидки составит 400 руб. Однако в платежном документе появится строка по оплате услуг энергосервиса в размере, например, 160 руб. При этом действующее законодательство предоставление льгот по оплате энергосервисных услуг не предусматривает.

Таким образом, собственника январь 2014 г. заплатит 560 руб., что превышает сумму средств, затраченную им на услуги отопления до заключения энергосервисного договора.

Проблема может быть устранена, если объектом соответствующих льгот будут также расходы собственников на оплату энергосервисного договора.

Для решения данной проблемы на региональном уровне необходимо внесение изменений в законы и иные нормативные правовые акты, которыми установлены льготы по оплате коммунальных услуг в целях расширения сферы их действия на оплату энергосервисных договоров.

В связи с наличием ряда федеральных льгот по оплате коммунальных услуг для системного решения проблемы также необходимо внесение изменений в федеральное законодательство в части предоставления льгот по оплате энергосервисных договоров лицам, подвергшимся политическим репрессиям и впоследствии реабилитированным, лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы, Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой славы, а также особенности возмещения организациям выпадающих доходов от предоставления льгот гражданам, признанным в установленном порядке инвалидами, семьям, имеющим детей - инвалидов в возрасте до 18 лет, гражданам, подвергшимся радиационному воздействию на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "Маяк" и ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, и другим категориям граждан, определенных федеральным законодательством, которые получают льготы по оплате коммунальных услуг.

В настоящее время Правительством Российской Федерации подготовлен проект Плана мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг. В соответствии с указанным проектом планируется:

- до конца 2014 года внести изменения в федеральное законодательство в части предоставления за счет средств федерального бюджета льгот по оплате энергосервисных договоров, заключенных в отношении многоквартирного дома, лицам, имеющим право на льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств федерального бюджета;
- рекомендовать органам власти субъектов Российской Федерации внести аналогичные изменения в региональные нормативные правовые акты.

1.1. Расчет скидок по льготам при наличии заключенного энергосервисного договора.

Расчет скидок по льготам при наличии заключенного энергосервисного договора складывается из скидок по льготам на оплату за отопление и скидок на оплату энергосервисного договора.

1.1.1. Расчет скидок по льготам на оплату за отопление

Расчет скидок по льготам на оплату за отопление осуществляется по тем же правилам, что и расчет скидок по льготам при отсутствии заключенного энергосервисного договора в многоквартирном доме.

$N_t = 0,016$ (Гкал/кв. м) – норматив расхода тепловой энергии на отопление жилых помещений;

V_t (Гкал/кв. м) – расчетная величина расхода тепловой энергии на отопление жилых помещений.

Если фактическая расчетная величина V_t меньше или равна нормативу N_t , то размер льготной скидки всегда считается от фактической V_t .

Если размер льготной скидки превышает нормативную величину:

1) если категория льготы в пределах социальной нормы и нормативов потребления, то размер льготной скидки считается от норматива расхода N_t ;

2) если категория льготы без ограничения нормы площади и нормативов потребления, то размер льготной скидки считается от расчетной величины расхода V_t .

Примеры расчета скидок по льготам:

Норматив 0,016 Гкал/кв. м.

	Гкал/кв. м	Тариф (руб/Гкал)	Общая площадь (кв.м)	Начисления (4*2*3)	Настройка льготы	Площадь для расчета льготы	Скидка по льготе (7*2*3*0,5)	К оплате (5-9)	Расчет льготы по
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Факт =норматив	0,016	1190,03	60	1142,43	Без ограничения	60	571,21	571,21	0,016
					Соц. норма	33	314,17	828,26	0,016
Факт >норматив	0,018	1190,03	60	1285,23	Без ограничения	60	642,62	642,62	0,018
					Соц. норма	33	314,17	971,06	0,016
Факт <норматив	0,012	1190,03	60	856,82	Без ограничения	60	428,41	428,41	0,012
					Соц. норма	33	235,63	621,20	0,012

Возьмем крайний случай. Рассчитанная величина расхода в два раза меньше норматива расхода ($V_t = N_t/2$). Если считать скидку по льготе по нормативу N_t , то получится, что скидка по льготе равна начислениям.

	Гкал/м2	Тариф (руб/Гкал)	Общая площадь (кв.м)	Начисления (4*2*3)	Настройка льготы	Площадь для расчета льготы	Скидка по льготе (7*2*3*0,5)	К оплате (5-9)	Расчет льготы по
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Факт	0,008	1190,03	33	314,16	Соц. норма	33	157,08	157,08	льгота по

<норматив									0,008
	0,008	1190,03	33	314,16	Соц. норма	33	314,16	0,00	льгот а по 0,016

1.1.2. Расчет скидок на оплату энергосервисного договора

До вступления в силу правовых актов города Москвы, устанавливающих для отдельных категорий граждан компенсации, льготы, скидки, освобождения, субсидии и иные меры социальной поддержки по оплате энергосервисных договоров (договоров), направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества в многоквартирном доме (далее – меры социальной поддержки), но не более 6 месяцев с момента подписания первого Акта выполнения энергосервисных услуг по энергосервисному договору плата по энергосервисному договору за отчетный месяц j , приходящаяся на i -тое помещение многоквартирного дома, уменьшается на величину L_i^j , определяемую по следующей формуле:

$$L_i^j = (P_{o,i}^j - L_{k,i}^j + P_{e,i}^j) - (P_{o,i.баз}^j - L_{k,i.баз}^j), \text{ если } L_i^j > 0,$$

где:

$P_{o,i}^j$ – размер платы собственников i -го помещения в многоквартирном доме за отопление за отчетный месяц j ;

$L_{k,i}^j$ – суммарный размер мер социальной поддержки собственников i -го помещения в многоквартирном доме на отопление за отчетный месяц j ;

$P_{e,i}^j$ – размер платы собственников i -го помещения в многоквартирном доме по Энергосервисному договору за отчетный месяц j ;

$P_{o,i.баз}^j$ – размер платы собственников i -го помещения в многоквартирном доме за отопление, который был бы за отчетный месяц j при отсутствии энергосервисного договора;

$L_{k,i.баз}^j$ – суммарный размер мер социальной поддержки на отопление, которую бы собственники i -го помещения в многоквартирном доме получили за отчетный месяц j , при отсутствии энергосервисного договора.

Размер платы собственников i -го помещения в многоквартирном доме за отопление, который был бы за отчетный месяц j при отсутствии энергосервисного договора определяется по следующей формуле:

$$P_{o,i.баз}^j = S_i \cdot V_t \cdot T_T.$$

Суммарный размер мер социальной поддержки собственников i -го помещения в многоквартирном доме на отопление за отчетный месяц j и суммарный размер мер социальной поддержки на отопление, которую бы собственники i -го помещения в многоквартирном доме получили за отчетный месяц j , при отсутствии энергосервисного договора, определяются на основе документов, предоставленных собственниками i -го помещения в многоквартирном доме и подтверждающими право на получение соответствующих мер социальной поддержки (подтверждающие

отнесение их к соответствующей категории льготников) в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы и их применение при расчете платы за коммунальные услуги.

2. Особенности предоставления субсидий на оплату коммунальных услуг с учетом заключенных энергосервисных договоров в многоквартирных домах

В соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Предоставление субсидий на оплату коммунальных услуг на территории города Москвы осуществляется в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – Постановление № 761);
- Закон города Москвы от 1 ноября 2006 г. № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – Закон № 54);
- постановление Правительства Москвы от 19 сентября 2006 г. № 710-ПП «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в городе Москве» (далее – Постановление № 710-ПП);
- постановление Правительства Москвы от 27 марта 2012 г. № 111-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг города Москвы в сфере жилищно-коммунального хозяйства и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы»;
- распоряжение Правительства Москвы от 15 марта 2007 г. № 422-РП «О Порядке информационного и финансового взаимодействия по перечислению субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на счета граждан».

Субсидия предоставляется гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении гражданами соглашения по ее погашению с организацией, управляющей жилищным фондом, или Единым информационно-расчетным центром (пункт 2.2 Постановления № 710-ПП).

Для получения субсидии граждане-заявители подают заявление о предоставлении субсидии с приложением пакета документов, в том числе документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (об отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (подпункт «б» пункта 8 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением № 761 (далее – Правила предоставления субсидий Российской Федерации)).

Однако при расчете субсидии сведения о фактических платежах за жилое помещение и коммунальные услуги не используются за исключением того условия, что размер предоставляемой субсидии не должен превышать фактические расходы семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. При этом получатель субсидии не позднее 10 рабочих дней с даты истечения срока предоставления субсидии представляет уполномоченному органу документы, подтверждающие фактические расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, понесенные в течение срока получения последней субсидии (пункт 27 Правил предоставления субсидий Российской Федерации).

В случае если размер субсидии превысил фактические расходы семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, производится возврат соответствующих средств в размере превышения. Возврат осуществляется следующим образом: необоснованно полученные в качестве субсидии средства засчитываются в счет будущей субсидии, а при отсутствии права на получение субсидии в последующие месяцы эти средства добровольно возвращаются получателем субсидии в бюджет, из которого была предоставлена субсидия. При отказе от добровольного возврата указанных средств они по иску уполномоченного органа истребуются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 48 и 49 Правил предоставления субсидий Российской Федерации).

Размер субсидии исчисляется ежемесячно и зависит от размера расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанных не исходя из фактического потребления, а исходя из региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и из регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (далее - региональные стандарты).

Согласно пункту 2.3 Постановления № 710-ПП расчет размера субсидии производится исходя из установленных в городе Москве стандартов:

- нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидии;
- стоимости жилищно-коммунальных услуг;
- максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Оплата жилого помещения и коммунальных услуг не включает в себя оплату по энергосервисным договорам. Предоставление субсидий из бюджета города Москвы на оплату заключенных энергосервисных договоров в многоквартирных домах действующим законодательством города Москвы также не предусмотрено. При таких обстоятельствах создается ситуация, при которой ежемесячные расходы собственников помещения в многоквартирном доме, получающих субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, увеличиваются за счет платежей по энергосервисному договору. При этом размер субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствующий период не увеличивается.

Расчет оплаты за коммунальные услуги отопления в городе Москве в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, в общем случае (при наличии коллективного (общедомового) прибора учета) определяется исходя из объема потребления за предшествующий год и подлежит корректировке 1 раз в год. Поэтому, если искусственно не создавать текущую задолженность по оплате коммунальных услуг за счет удержания фактической экономии энергетических ресурсов в стоимостном выражении (например, по согласованию с ресурсоснабжающей компанией), то ежемесячный платеж граждан (как в условиях предоставления субсидий, так и без таковых) вырастает на сумму платежей по энергосервисному договору. В случае удержания, задолженность граждан будет покрываться при очередной корректировке за счет учета достигнутой экономии. В отсутствие такого удержания, излишне уплаченные суммы будут учтены при начислении платы за коммунальную услугу отопления, подлежащей внесению в следующем месяце, или компенсируется исполнителем потребителю не позднее 1 месяца после перерасчета.

В случаях, когда сумма размера предоставленной субсидии меньше платежа за коммунальные услуги с учетом достигнутой экономии коммунальных ресурсов в результате реализации энергосервисного договора и не покрывает всех расходов собственника помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных услуг, то такой собственник видит снижение расходов на коммунальные услуги, которые он оплачивает за свой счет. При этом энергосервисный договор оплачивается из объема такого снижения полностью или частично (если часть экономии остается у собственников). Однако, если сумма субсидии с учетом достигнутой экономии коммунальных ресурсов в результате реализации энергосервисного договора полностью покрывает такие расходы, то у собственника возникает дополнительный платеж, связанный с необходимостью оплаты энергосервисного договора. При этом такой платеж для данного собственника не покрывается субсидией.

Сфера, где собственник заинтересован в реализации энергосервисного договора находится там, где размер собственного платежа собственника за коммунальные услуги до получения экономии в результате реализации энергосервисного договора больше или равняется сумме размера собственного платежа собственника за коммунальные услуги и оплаты за энергосервисный договор после получения экономии. Индикатором пересечения этой сферы будет уменьшение размера субсидии, предоставляемой собственнику, в связи с тем, что ее размер начал превышать фактические расходы семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. В результате уменьшения размера субсидии и появления дополнительных расходов на оплату энергосервисного договора мотивация таких собственников помещений в многоквартирном доме к заключению энергосервисных договоров значительно снижается.

Проблема может быть устранена, если объектом субсидии будут также расходы собственников на оплату энергосервисного договора.

Такое решение проблемы на уровне города Москвы возможно с учетом части 3 статьи 4 Закона № 54, согласно которому предоставление гражданам субсидий на иные услуги, а также установление перечня этих услуг и размера цены на них осуществляются по решению Правительства Москвы. То есть цели предоставления субсидии будут расширены и ее размер будет увеличен на размер платежа по энергосервисному договору. Уже есть примеры подобного расширения на размер платежа за услуги по техническому обслуживанию запирающего устройства (пункт 2.6 Постановления № 710-ПП).

Однако поскольку проблема является системной и не ограничена территорией города Москвы, то необходимо внесение изменений в жилищное законодательство, в том числе постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» в целях распространения субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на отношения, связанные с оплатой заключенных энергосервисных договоров в многоквартирных домах.

В настоящее время Правительством Российской Федерации подготовлен проект Плана мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг. В соответствии с указанным проектом планируется:

- до конца 2014 года внести изменения в федеральное законодательство и постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» в части предоставления в составе субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг субсидии на оплату энергосервисного договора (договора);
- рекомендовать органам власти субъектов Российской Федерации внести аналогичные изменения в региональные нормативные правовые акты.

Раздел 5. Порядок предоставления субсидий ресурсоснабжающим организациям и организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, в случае заключения энергосервисного договора в многоквартирном доме

В случае достижения экономии потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме за счет проведения энергосберегающих мероприятий сумма получаемых ресурсоснабжающими организациями и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, субсидий за счет предоставления указанных коммунальных ресурсов будет уменьшаться пропорционально достигнутой экономии.