

Методические рекомендации по энергосервису в многоквартирных домах для управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК, ЖК

Дирекция по проблемам ЖКХ

27 марта 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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:

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

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 на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

Аналитическим центром подготовлена рекомендуемая форма энергосервисного договора в МКД, разработанная совместно с ведущими ЭСКО и апробированная в городе Москве

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

Как уже было сказано в разделе 1 настоящих методических рекомендаций, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (договора), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности

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

потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества, 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.

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, в том числе:

- проведение энергетического обследования;
- установка и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета энергетических ресурсов;
- 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 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.

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 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.

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.

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.

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).

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.

3. Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее 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 единовременно 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 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, выставляемый к уплате в платежных документах, уменьшится. Однако в платежный документ будет дополнительно включена плата по энергосервисному договору.

3. Срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

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 величины экономии и сроков окупаемости энергосервисного договора.
3. Поиск источника финансирования энергосберегающих мероприятий.
4. Согласование условий договора со всеми участниками отношений.
5. Подписание энергосервисного договора.
6. Внедрение мероприятий ЭСКО за свой счет или с привлечением заемных средств.
7. Подписание актов приемки.
8. Проведение замеров для подтверждения энергосбережений.
9. Осуществление ежемесячных платежей в оговоренном в договоре размере в пользу энергосервисной компании в течение срока договора.
10. Переход оборудования в собственность заказчика.

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 на общедомовые нужды, 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.

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. В идеале, такая форма должна быть утверждена на региональном уровне.

Раздел 4. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисного договора. Роль организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом.

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.

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).

6. 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 денежных средств, а также информации и доверия к энергосервисной компании.

В этих условиях возрастает роль управляющих организаций, а также ТСЖ, ЖСК, ЖК, так как организовать проведение общего собрания собственников помещений в МКД в настоящее время способна только организация, осуществляющая управление таким домом. Провести же такое собрание ЭСКО – попросту невозможно из-за отсутствия необходимых для этого сведений и доверия со стороны жителей.

Раздел 5. Порядок расчетов по энергосервисному договору, направленному на энергосбережение тепловой энергии.

5.1. Порядок расчетов по энергосервисному договору между энергосервисной компанией (далее также исполнитель) и управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК, ЖК), действующей от имени и в интересах собственников помещений в МКД (далее также заказчик).

Определить порядок расчетов по энергосервисному договору стороны вправе самостоятельно. Предлагаем рассмотреть следующий порядок оплаты по энергосервисному договору.

Расчетным периодом для определения вознаграждения энергосервисной организации (исполнителя) является календарный месяц.

Расчет вознаграждения исполнителя производится на основании подписанного сторонами акта выполнения энергосервисных услуг за расчетный период.

Сумма ежемесячного вознаграждения исполнителя равна, например, 80% от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление МКД организации, осуществляющей управление домом, действующей в интересах и от имени собственников (заказчика), по энергосервисному договору, зафиксированной ежемесячными актами выполнения энергосервисных услуг за расчетный период. В случае если в одноименном с расчетным месяцем месяце базового периода количество потребленной тепловой энергии равнялось нулю, то экономия тепловой энергии в указанном расчетном месяце не рассчитывается и, соответственно, акт выполнения энергосервисных услуг и счет-фактура не составляются.

Исполнитель, например, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, оформляет и передает заказчику акт выполнения энергосервисных услуг за расчетный период, счет-фактуру на сумму вознаграждения исполнителя. Как было указано выше в нашем примере, это 80% от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление МКД заказчика. Одновременно с актом выполнения энергосервисных услуг за расчетный период исполнитель оформляет и передает заказчику счет на сумму ежемесячного фиксированного платежа.

При этом сумма фиксированного платежа рассчитывается на основании объема экономии тепловой энергии на отопление МКД заказчика, достигнутой исполнителем в сравнении с базовым периодом. Один раз в год по результатам сверки взаимных расчетов по энергосервисному договору между исполнителем и заказчиком:

- кредитовые суммы, числящиеся по договору по состоянию на 1 июля, исполнитель возвращает заказчику в полном объеме;
- кредитовые 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.

Таким образом, оплата вознаграждения исполнителю производится заказчиком в форме ежемесячного фиксированного платежа на банковский счет исполнителя с

окончательным расчетом в конце календарного года, что соответствует порядку оплаты тепловой энергии поставщику тепловой энергии.

В течение, например, 3 рабочих дней со дня получения от исполнителя акта выполнения энергосервисных услуг заказчик обязан его рассмотреть и подписать, либо в письменном виде указать причину, по которым акт не может быть подписан.

Подписанный акт выполнения энергосервисных услуг передается заказчиком под подпись представителю исполнителя либо направляется по почте в адрес исполнителя.

В случае если, в течение, например, 10 рабочих дней с момента поступления акта выполнения энергосервисных услуг, исполнитель не получил от заказчика указанный акт подписанным или не получил в письменном виде причин, по которым акт не может быть подписан, то акт выполнения энергосервисных услуг считается подписанным сторонами, а энергосервисные услуги соответственно оказанными надлежащим образом исполнителем и принятыми в полном объеме заказчиком.

При наличии письменных возражений заказчика, акт выполнения энергосервисных услуг подписывается сторонами в течение, например, 1 рабочего дня после урегулирования соответствующих разногласий.

Счет исполнителя на оплату вознаграждения подлежит передаче в расчетный центр для включения в состав платежных документов всех собственников помещений МКД. Счет подлежит оплате заказчиком, например, в течение 30 рабочих дней с даты получения счета от исполнителя.

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

Сумма, выставаемая исполнителем заказчику при окончательном расчете по результатам сверки взаимных расчетов по договору, определяется по формуле:

$$C_{op} = C_{ф} - Пл, \text{ где:}$$

C_{op} - сумма, предъявляемая Заказчику к оплате при окончательном расчете за фактически оказанные услуги по договору;

C_ф - стоимость фактически оказанной услуги по договору;

Пл - сумма, поступившая на расчетный счет исполнителя от заказчика при оплате оказанной услуги по договору;

Сумма Фиксированного платежа для второго и последующих годов действия энергосервисного договора рассчитывается по формуле:

$$Пл_{ЭСКО} = \frac{\Delta_{год} \times \%_{ЭСКО}}{12} \times \text{Тариф}_{тек} + \frac{C_{op}}{12}, \text{ где:}$$

Пл_{ЭСКО} - сумма фиксированного платежа (руб.);

$\Delta_{год}$ - величина экономии тепловой энергии за предыдущий год (Гкал);

%ЭСКО- процент вознаграждения исполнителя, (в нашем случае – это 80% от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление);

Тариф_{тек}- тариф на тепловую энергию в текущем месяце (руб./Гкал);

Для **первого года** действия энергосервисного договора, размер фиксированного платежа рассчитывается на основании фактически достигнутой экономии тепловой энергии на отопление МКД заказчика на основании первого представленного исполнителем акта выполнения энергосервисных услуг.

$$\text{ПлЭСКО} = \frac{\Delta^i}{Q_{\text{баз}}^i \times K_{\text{кор}}} \times \frac{Q_{\text{баз}}}{12} \times \%ЭСКО \times \text{Тариф}_{\text{тек}}, \text{ где:}$$

Δ^i - величина экономии тепловой энергии, зафиксированной в акте выполнения энергосервисных услуг за первый расчетный период (Гкал);

$Q_{\text{баз}}^i$ - потребление тепловой энергии за аналогичный месяц базового периода потребления (Гкал);

$Q_{\text{баз}}$ -суммарное потребление тепловой энергии на отопление МКД за все месяцы базового периода;

$K_{\text{кор}}$ - корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение $Q_{\text{баз}}^i$ к сопоставимым условиям расчетного периода, который рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = K_{\text{нар}} \times K_{\text{пер}} \times K_s, \text{ где:}$$

$$K_{\text{нар}} = \frac{(T^{\text{вн}} - T_{\text{тек}}^{\text{нв}})}{(T^{\text{вн}} - T_{\text{баз}}^{\text{нв}})};$$

$$K_{\text{пер}} = \frac{t_{\text{тек}}}{t_{\text{баз}}};$$

$$K_s = \frac{S_{\text{тек}}}{S_{\text{баз}}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{нар}}$ - коэффициент, учитывающий отличия в значениях температуры наружного воздуха текущего и базового месяцев;

$K_{\text{пер}}$ - коэффициент, учитывающий отличия в длительности отопительного периода текущего и базового месяцев;

K_s - коэффициент, учитывающий изменение площади отапливаемых помещений в текущем и базовом месяцах;

$T^{\text{вн}}$ - температура внутри помещений МКД, принимается равной 18С°;

$T_{\text{тек}}^{\text{нв}}$ - температура наружного воздуха в текущем месяце (С°);

$T_{\text{баз}}^{\text{нв}}$ - температура наружного воздуха за аналогичный месяц базового периода потребления (С°);

$t_{\text{тек}}$ - продолжительность потребления тепловой энергии в текущем месяце (час);

$t_{\text{баз}}$ - продолжительность потребления тепловой энергии за аналогичный месяц базового периода потребления (час);

$S_{\text{тек}}$ - площадь отапливаемых помещений в текущем месяце (кв. м);

$S_{\text{баз}}$ - площадь отапливаемых помещений в аналогичном месяце базового периода потребления (кв. м).

В случае, если установка и ввод в эксплуатацию энергосберегающего оборудования приходится на те месяцы, когда тепловая энергия на отопление МКД не поставляется, и размер фиксированного платежа не может быть рассчитан на основании фактически достигнутой экономии тепловой энергии на отопление МКД на основании первого представленного исполнителем акта выполнения энергосервисных услуг, размер фиксированного платежа рассчитывается исходя из величины планируемой экономии тепловой энергии, в нашем случае – это 20% и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПлЭСКО} = \frac{Q_{\text{баз}}}{12} \times 20\% \times \%ЭСКО \times \text{Тариф}_{\text{тек}}, \text{ где:}$$

20% - величина планируемой экономии тепловой энергии в соответствии с условиями энергосервисного договора;

$Q_{\text{баз}}$ - суммарное потребление тепловой энергии на отопление МКД за все месяцы базового периода.

В соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации поступающие на расчетный счет Исполнителя через систему расчетных центров денежные средства от собственников, нанимателей и арендаторов помещений МКД заказчика, исполнитель принимает в счет исполнения денежных обязательств заказчика по энергосервисному договору. Поступающие на расчетный счет исполнителя указанные денежные средства с первого по последний день расчетного месяца являются платежом в счет оплаты услуг по договору в расчетном периоде и учитываются исполнителем при проведении окончательного расчета за оказанные услуги в расчетном месяце. В случае, если сумма поступивших через систему расчетных центров на расчетный счет исполнителя платежей от собственников, нанимателей и арендаторов помещений МКД заказчика превышает стоимость фактически оказанных услуг по договору, сумма равная превышению, может:

- засчитываться в счет погашения ранее образовавшейся задолженности;
- засчитываться в счет оплаты следующих периодов (аванс).

Оплата считается произведенной надлежащим образом при поступлении на расчетный счет исполнителя всей суммы вознаграждения в установленные энергосервисным договором сроки.

Дополнительные услуги, оказываемые исполнителем и не предусмотренные энергосервисным договором, оплачиваются заказчиком по отдельно выставленным счетам исполнителя.

5.2. Порядок расчетов между управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК, ЖК) и ресурсоснабжающей организацией в случае заключения энергосервисного договора с энергосервисной компанией.

В случае заключения энергосервисного договора со специализированной энергосервисной компанией порядок расчетов между организацией, осуществляющей управление МКД, и поставщиками энергетических ресурсов в МКД не изменяется и осуществляется в соответствии с действующими нормативными документами и заключенными договорами поставки энергетических ресурсов.

Раздел 6. Результаты энергосервисных мероприятий для МКД, собственников помещений и организаций, осуществляющих управление МКД.

6.1. Результаты для собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД

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.

Кроме того, в течение действия энергосервисного договора жители будут получать экономию денежных средств по оплате коммунальных ресурсов, которая по истечении срока договора значительно увеличится.

6.2. 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.

Кроме того, во избежание повреждения внутридомовых систем МКД в процессе монтажа энергосберегающего оборудования ЭСКО зачастую заключают подрядные договоры на строймонтаж такого оборудования с управляющими организациями, которые как нельзя лучше знают особенности технического состояния управляемых ими домов.

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.

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 ЭНЕРГОСЕРВИСНОГО 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, 10, 11 и 12 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.
14. Разное.

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.

Принятые решения по вопросам повестки дня просим передать

_____ (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, 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 порядок определения величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора 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 порядок определения цены 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 нотариально 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 ЭРНЕРГОСЕРВИСНОГО 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.

Общая площадь дома (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 помещений общей площадью _____ кв.м, что составляет _____ % от общей полезной площади 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**.

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

Слушали: Инициатор собрания огласил повестку дня общего собрания.

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.
14. Разное.

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, 10, 11 и 12 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.

Подвели итоги голосования:

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.

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

Приняли решение: уполномочить организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, 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 предложен порядок определения величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, 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 предложенный порядок определения 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.

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 об определении цены энергосервисного договора и порядка ее оплаты.

К рассмотрению предложен порядок определения цены 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 порядка определения 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 предложенный порядок определения цены 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 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.

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

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: _____.

14. Разное.

Слушали инициатора (председателя) общего собрания, собственников помещений по вопросам: _____

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)

СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ:

1. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи, № телефона)
2. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи, № телефона)

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.

3. _____ (_____)
(подпись) (расшифровка подписи, № телефона)

5. _____ (_____)
(подпись) (расшифровка подписи, № телефона)

4. _____ (_____)
(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.