

Рекомендуемая форма энергосервисного договора

Дирекция по проблемам ЖКХ

июнь 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ ДОГОВОР

г. Москва «__» _____ 201__ года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, _____ (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице уполномоченного выборного представителя от собственников Многоквартирного дома (Заказчика) _____

(указать должность)

_____,
(указать наименование организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, ФИО)

действующего на основании Устава, договора управления многоквартирным домом, заключенным с собственниками помещений в многоквартирном доме, и протокола общего собрания собственников от «__» _____ 20__ г. № ___, с одной стороны, и _____,

(указать наименование энергосервисной организации)

именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____,

(указать ФИО, должность)

действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий энергосервисный договор (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Автоматический Узел Управления – разновидность индивидуального теплового пункта и предназначен для управления параметрами теплоносителя в системе отопления Многоквартирного дома в зависимости от условий эксплуатации дома и Температуры Наружного Воздуха;

Базовый Уровень Потребления – ежемесячный объем потребления тепловой энергии на нужды отопления в Многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии в базовом периоде;

Исходные данные - среднемесячные значения Температуры Наружного Воздуха, количество дней отопительного сезона в течение каждого месяца Базового Периода и площадь отапливаемых помещений Многоквартирного дома в базовом периоде;

Базовый Период – означает 12 последовательных месяцев с «__» _____ 201__ г. по «__» _____ 201__ г.;

Внутридомовые Инженерные Системы - инженерные коммуникации и оборудование, расположенные в Многоквартирном доме и предназначенные для предоставления коммунальных услуг;

Оборудование и Материалы – любое оборудование, материалы, комплектующие, детали и иные технические элементы и средства, применяемые Исполнителем при установке Автоматического Узла Управления;

Помещения – квартиры и другие помещения в Многоквартирном доме, в котором установлен общедомовой коммерческий Узел Учета тепловой энергии и/или Исполнитель проводит работы по установке Автоматического Узла Управления;

Поставщик тепловой энергии - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов в Многоквартирный дом;

Расчетный Период - один календарный месяц по которому осуществляется расчет достигнутой экономии энергетического ресурса и размера выплат в адрес Исполнителя;

Расчетный центр (далее РЦ) – организация, предоставляющая Заказчику следующие услуги:

- начисление платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги нанимателям по договорам найма или социального найма, арендаторам, владельцам, собственникам жилых и нежилых помещений, иным организациям, формирование и доставка единого платежного документа;
- организацию приема населения и предоставление жителям информации о начислениях и оплате за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги и выдаче жилищных документов.

Собственник(и) – лицо/лица, владеющие на праве собственности жилыми и нежилыми помещениями в Многоквартирном доме;

Температура Комфорта – оптимальная температура воздуха в жилых помещениях Многоквартирного дома, определенная согласно ГОСТ 30494-2011, и принятая равной 20°C.

Температура Наружного Воздуха – фактическая среднесуточная температура воздуха в _____ по данным, предоставленным Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды;

Коммерческий Узел Учета Тепловой Энергии (далее УУТЭ) - совокупность средств измерений, включающая технические устройства, которые выполняют функции измерения, накопления, хранения и отображения информации о количестве тепловой энергии, а также о массе (об объеме), температуре, давлении теплоносителя и времени работы приборов, принятых на коммерческий учет Поставщиком тепловой энергии и Заказчиком;

Экономия тепловой энергии - уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленной тепловой энергии.

Эксплуатация – деятельность Исполнителя направленная на содержание и техническое обслуживание установленного Автоматического Узла Управления в

Многоквартирном доме и обеспечивающая экономию потребления тепловой энергии в отчетном периоде.

Организация, осуществляющая контроль - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие контроль внедряемых в Многоквартирном доме энергосберегающих мероприятий и оценку достигнутой экономии энергетических ресурсов в рамках энергосервисного договора;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом Договора является осуществление Исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Заказчиком, в том числе установка и эксплуатация Исполнителем Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома (далее – «Энергосервисные услуги»)

2.2. Величина ежегодной планируемой Экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома составляет _____ процентов от потребления в Базовом Периоде в сопоставимых условиях в течение срока действия Договора и определяется в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

2.3. Все затраты на установку и эксплуатацию Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии в течение срока действия Договора несет Исполнитель.

2.4. После окончания срока действия Договора, установленный по Договору Автоматический Узел Управления расходом тепловой энергии передается Исполнителем в собственность Заказчика на условиях, определенных настоящим Договором.

2.5. Заказчик обязуется выплатить Исполнителю долю стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома в размере и на условиях, определенных настоящим Договором.

2.6. Стороны пришли к соглашению, что функции организации осуществляющей контроль в рамках Договора возлагаются на Государственное казенное учреждение города Москвы «Энергетика».

3. УЧЕТ ЭКОНОМИИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

3.1. Учет экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома производится на основе показаний общедомового УУТЭ, сведений о Температуре наружного воздуха и значений Базового Уровня Потребления тепловой энергии, зафиксированных в Приложении №1 Договора.

3.2. Величина экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$\Delta = Q_{\text{баз}} - Q_{\text{тек}} \times K_{\text{кор}} \text{ (Гкал), где:}$$

Δ - величина экономии тепловой энергии за расчётный период (Гкал);

$Q_{тек}$ - потребление тепловой энергии в расчетном периоде (Гкал);

$Q_{баз}$ - потребление тепловой энергии за аналогичный месяц Базового периода потребления (Гкал);

$K_{кор}$ - корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение $Q_{тек}$ к сопоставимым условиям базового месяца и рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

$K_{нар}$ - коэффициент, учитывающий отличия в значениях температуры наружного воздуха расчетного и Базового периодов;

$K_{пер}$ - коэффициент, учитывающий отличия в длительности отопительного периода расчетного и Базового периодов;

K_s - коэффициент, учитывающий изменение площади отапливаемых помещений в расчетном и Базовом периодах;

$T^{вн}$ - температура внутри помещений Многоквартирного дома, принимается равной Температуре комфорта (С°);

$T_{тек}^{нв}$ - средняя температура наружного воздуха в расчетном периоде (С°);

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

$t_{тек}$ - продолжительность потребления тепловой энергии в расчетном периоде(час);

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

$S_{тек}$ - площадь отапливаемых помещений в расчетном периоде (кв.м);

$S_{баз}$ - площадь отапливаемых помещений в аналогичном месяце Базового периода потребления (кв.м);

3.3. Пример расчета величины экономии тепловой энергии на отопление приведен в Приложении №5 к Договору.

3.4. Расчет величины экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома производится для каждого месяца отопительного периода в течение срока действия Договора и оформляется в виде Акта достигнутой экономии тепловой энергии за расчетный период (Приложение №2 к Договору). В случае неисправности общедомового УУТЭ, расчет величины экономии тепловой энергии производится на основе показаний узла учета тепловой энергии Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома.

3.5. В случае одновременной неисправности общедомового УУТЭ и узла учета тепловой энергии Автоматического Узла Управления, расчет величины экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома за соответствующую часть такого периода не производится.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Расчетным периодом для определения вознаграждения Исполнителя является календарный месяц. Первым расчетным периодом является первый полный календарный месяц после подписания Акта ввода в эксплуатацию по форме Приложения №3. Выплата вознаграждения производится в течение всего срока действия настоящего Договора

4.2. Оплата вознаграждения Исполнителю производится Заказчиком в форме ежемесячного фиксированного платежа (далее - Фиксированный платеж) на банковский счет Исполнителя с окончательным расчетом по итогам каждого полного года исполнения Договора, что соответствует порядку оплаты тепловой энергии поставщику тепловой энергии.

4.3. Окончательный расчет вознаграждения Исполнителя производится на основании подписанных Сторонами Актов достигнутой экономии тепловой энергии за все расчетные периоды прошедшего года.

4.4. Сумма окончательного вознаграждения Исполнителя равна 80% (Восьмидесяти) процентам от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома (в действующих тарифах расчетного периода), зафиксированной ежемесячными Актами достигнутой экономии тепловой энергии в течение года, по которому производится окончательный расчет. В случае, если в одноименном с расчетным месяцем месяце Базового периода количество потребленной тепловой энергии равнялось нулю, то Экономия тепловой энергии в таком расчетном периоде не рассчитывается и, соответственно, Акт достигнутой экономии тепловой энергии не составляется.

4.5. Исполнитель до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, оформляет, визирует у организации, осуществляющей контроль, и передает Заказчику Акт достигнутой экономии тепловой энергии, Акт выполнения энергосервисных услуг

(Приложение №4) за расчетный период и счет-фактуру на сумму ежемесячного Фиксированного платежа, рассчитанную в соответствии с п. 4.11 настоящего Договора.

4.6. В течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения от Исполнителя Акта достигнутой экономии тепловой энергии Заказчик обязан его рассмотреть и подписать, либо в письменном виде указать причины, по которым Акт не может быть подписан.

4.7. Подписанные Акт достигнутой экономии тепловой энергии и Акт выполнения энергосервисных услуг передаются Заказчиком под подпись представителю Исполнителя либо направляется по почте в адрес Исполнителя, указанный в реквизитах настоящего Договора

4.8. В случае если, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления события, указанного в п.п. 4.5 настоящего Договора, Исполнитель не получил от Заказчика подписанных Актов или письма с указанием причин, по которым Акты не могут быть подписаны, то Акты считаются подписанными Сторонами, а энергосервисные услуги соответственно оказанными надлежащим образом Исполнителем и принятыми в полном объеме Заказчиком.

4.9. При наличии письменных возражений организации осуществляющей контроль или Заказчика, Исполнитель в течение 3 (Трех) рабочих дней обязан устранить выявленные недостатки и повторно представить Акт достигнутой экономии тепловой энергии на подписание. Акт подписывается Сторонами в течение 1 (Одного) рабочего дня после урегулирования соответствующих разногласий.

4.10. Счет-фактура Исполнителя на сумму Фиксированного платежа подлежит передаче в Расчетный центр для включения в состав платежных документов всех собственников помещений Многоквартирного дома. Счет-фактура подлежит оплате Заказчиком в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения счета от Исполнителя.

4.11. Заказчик обязан ежемесячно уплачивать Фиксированный платеж, рассчитанный на основании объема экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома, достигнутого Исполнителем в сравнении с Базовым периодом. Один раз в год производится сверка взаимных расчетов по настоящему Договору между Исполнителем и Заказчиком по окончании каждых 12 (двенадцати) полных месяцев действия Договора. Предметом сверки является сопоставление суммы платежей, поступивших от Заказчика за период сверки, и суммы окончательного вознаграждения Исполнителя, рассчитанного за тот же период в соответствии с п.4.4.

Сверка в последнем году действия Договора производится на дату окончания действия Договора.

По результатам сверки:

- а) Если сверка производится до 30 июня, кредитовые суммы, выявленные на дату сверки (или на дату окончания действия Договора), Исполнитель возвращает Заказчику в полном объеме.

- b) Если сверка производится после 30 июня, кредитовые суммы, выявленные по результатам сверки, резервируются Исполнителем для оплаты экономии тепловой энергии, которая будет произведена в отопительный период.
- c) При поступлении на расчетный счет Исполнителя платежей от Заказчика в объеме меньше, чем сумма окончательного вознаграждения Исполнителя за период сверки, Заказчик оплачивает Исполнителю разницу в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты проведения сверки взаимных расчётов. Для этого счёт-фактура по акту сверки передаётся в Расчётный центр для включения в состав платёжных документов всех собственников Многоквартирного дома.

4.11.1. Сумма, выставляемая Исполнителем Заказчику при окончательном расчете по результатам сверки взаимных расчетов по настоящему Договору, определяется по формуле:

$$C_{op} = C\phi - Пл, \text{ где:}$$

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

C_φ - сумма окончательного вознаграждения Исполнителя за период сверки по настоящему Договору;

Пл - сумма, поступившая за период сверки на расчетный счет Исполнителя от Заказчика в счет оплаты оказанной услуги по настоящему Договору;

4.11.2. Сумма Фиксированного платежа для второго и последующих годов действия Договора рассчитывается по формуле:

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

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

Δ_{год} - величина экономии тепловой энергии за предыдущий год (Гкал);

%ЭСКО- процент вознаграждения Исполнителя, определенный в п.4.4 Договора (%);

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

4.11.3. Для первого года действия Договора размер Фиксированного платежа определяется исходя из величины планируемой экономии тепловой энергии и рассчитывается по формуле:

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

20% - величина планируемой экономии тепловой энергии в соответствии с п. 2.2 Договора;

$Q_{баз}$ - суммарное потребление тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома за все месяцы Базового периода;

4.12. Поступающие на расчетный счет Исполнителя через РЦ денежные средства от собственников, нанимателей и арендаторов помещений Многоквартирного дома, являются исполнением денежных обязательств Заказчика по настоящему Договору. Поступающие на расчетный счет Исполнителя указанные денежные средства с первого по последний день расчетного месяца являются платежом в счет оплаты услуг по настоящему Договору в расчетном периоде и учитываются Исполнителем при проведении окончательного расчета за оказанные услуги в расчетном месяце. В случае, если сумма поступивших через РЦ на расчетный счет Исполнителя платежей от собственников, нанимателей и арендаторов помещений Многоквартирного дома превышает сумму, подлежащую оплате в расчетном периоде, сумма равная превышению может:

- а) Засчитываться в счет погашения ранее образовавшейся задолженности.
- б) Засчитываться в счет оплаты следующих периодов (аванс).

4.13. При оплате вознаграждения Исполнителя платежным поручением, Заказчик обязан указать в нем номер настоящего Договора, номер и дату счета-фактуры. При невыполнении данного обязательства, Исполнитель засчитывает данную сумму оплаты в счет погашения сумм по ранее выставленным расчетно-платежным документам.

4.14. Оплата считается произведенной надлежащим образом при поступлении на расчетный счет Исполнителя всей суммы вознаграждения в установленные настоящим Договором сроки.

4.15. Суммы оплаты, подлежащие перечислению Исполнителю, могут быть уменьшены на процент льготы, установленной льготным категориям собственников помещений для оплаты за услуги теплоснабжения, в части, относящейся к доле оплаты, приходящейся на таких собственников. Данная норма действует до вступления в силу законодательных или нормативных актов, распространяющих льготы также и на энергосервисные услуги.

4.16. Дополнительные услуги, оказываемые Исполнителем и не предусмотренные настоящим Договором, оказываются Исполнителем и оплачиваются Заказчиком на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

5.1. Исполнитель обязуется:

5.1.1. В течение срока действия настоящего Договора обеспечить экономию объема Потребления тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома в размере и на условиях, определенных настоящим Договором.

5.1.2. В течение 50 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и при условии выполнения Заказчиком п.6.1.5 настоящего Договора, установить

общедомовой Автоматический Узел Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома.

5.1.3. Гарантировать, что все Оборудование и Материалы, использованные при монтаже общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома, являются новыми и имеют соответствующие необходимые сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество.

5.1.4. Осуществить выполнение работ по Договору таким образом, чтобы не нарушить целостность конструкции Помещений Многоквартирного дома и/или оборудования Заказчика. При работах, выполнение которых требует изменения целостности конструкций Помещений и/или оборудования Заказчика, Заказчик предоставляет свое письменное согласие на такие работы в течение 2 (Двух) рабочих дней по требованию Исполнителя. Заказчик не должен отказать в предоставлении такого согласия без наличия на то существенных оснований.

5.1.5. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента завершения работ по монтажу общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома направить уведомление организации осуществляющей контроль и Заказчику о завершении указанных работ и подготовленный к подписанию Сторонами «Акт Ввода в Эксплуатацию» (по форме – Приложение №3 к Договору).

5.1.6. Ежемесячно в течение срока действия настоящего Договора производить расчет экономии тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома, оформлять и передавать Заказчику документы, определенные условиями п. 4.5 настоящего Договора.

5.1.7. В течение всего срока действия настоящего Договора эксплуатировать установленный общедомовой Автоматический Узел Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома таким образом, чтобы температура в жилых помещениях Собственников Многоквартирного дома поддерживалась не ниже Температуры Комфорта. При этом Исполнитель освобождается от такой ответственности в случае любых нарушений в инженерных конструкциях Многоквартирного дома, препятствующих расчетным режимам теплопередачи в помещения и/или приводящих к завышенным тепловым потерям, возникших не по вине Исполнителя, включая:

- a) наличия необходимости гидравлической регулировки стояков внутридомовой сети, в том числе требующих промывки и/или очистки от загрязнений и отложений;
- b) наличия неисправностей трубопроводов и/или арматуры во внутридомовой сети;
- c) наличия неисправных отопительных приборов, в том числе требующих промывки и/или очистки от загрязнений и/или отложений;
- d) наличия воздуха в трубопроводах внутридомовой сети;
- e) наличия незакрытых входных дверей в подъездах;
- f) наличия незакрытых крышных люков;

- g) наличия разбитых и/или незакрытых окон в подъездах, ветхих, неисправных или разбитых окон и дверей в жилых помещениях, нарушений целостности наружных стен;
- h) любых иных неисправностей Внутридомовой Инженерной системы отопления.

5.1.8. Осуществлять любые работы по ремонту и техническому обслуживанию Оборудования и Материалов, установленных Исполнителем по настоящему Договору.

5.1.9. За 6 (шесть) месяцев до окончания срока действия настоящего Договора передать Заказчику копии всей проектной и эксплуатационной документации на общедомовой Автоматический Узел Управления расходом тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома. Оказать представителям Заказчика консультационные услуги по вопросам подготовки персонала Заказчика к самостоятельной эксплуатации и техническому обслуживанию установленного Автоматического Узла Управления.

5.1.10. По окончании срока действия настоящего Договора, передать Заказчику в собственность установленный общедомовой Автоматический Узел Управления расходом тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. Исполнитель имеет право:

5.2.1. Требовать от Заказчика оплаты вознаграждения за оказанные услуги на определенных настоящим Договором условиях.

5.2.2. В течение срока действия Договора требовать от Заказчика информацию:

- a) об изменениях в конструкции Многоквартирного дома;
- b) об изменениях площади и/или объемов отапливаемых помещений Многоквартирного дома;
- c) о любом вновь устанавливаемом энергосберегающем оборудовании и/или мероприятиях по энергосбережению;
- d) об изменениях права собственности и/или иных правах на Помещения и Оборудование Заказчика.

5.2.3. Требовать от Заказчика устранения любых нарушений, указанных в п.5.1.7 настоящего Договора.

5.2.4. За свой счет привлекать специализированную организацию для досрочной поверки и ремонта УУТЭ Заказчика в случае отклонения более чем на 5% (Пять) процентов в показаниях УУТЭ Заказчика и узла учета тепловой энергии, входящего в состав общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома. В случае обнаружения неисправности и ремонта УУТЭ, требовать оплаты понесенных затрат на ремонт УУТЭ Заказчика, а также производить расчёт достигнутой экономии на основании показаний узла учёта тепловой энергии, входящего в состав Автоматического Узла Управления, начиная с периода, в котором было зафиксировано отличие показаний, превышающее 5%.

5.2.5. В случае нарушения Заказчиком условий оплаты вознаграждения или выявления факта невозможности достижения Уровня Экономии тепловой энергии в Многоквартирном доме, Исполнитель имеет право досрочного расторжения настоящего Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

6.1. Заказчик обязуется:

6.1.1. Оплачивать услуги Исполнителя в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

6.1.2. По согласованию с Исполнителем, предоставить Помещение для установки общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома.

6.1.3. Предоставить точку доступа для подключения электропитания устанавливаемого Оборудования общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома. Заказчик самостоятельно оплачивает электроэнергию при эксплуатации общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома в течение всего срока действия Договора.

6.1.4. Содействовать Исполнителю в тех вопросах, которые касаются реализации условий настоящего Договора и не могут быть выполнены без действий Заказчика, включая, но не ограничиваясь:

- a) получение разрешений и согласований органов государственной власти и местного самоуправления;
- b) получение технических условий от ресурсоснабжающих организаций и т.д.

6.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения от Исполнителя проектной документации на установку общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома согласовать представленную документацию либо дать письменные мотивированные замечания. После устранения Исполнителем мотивированных замечаний в течение 3 (Трех) рабочих дней согласовать проектную документацию Исполнителя.

6.1.6. Назначить ответственных представителей Заказчика, обладающих необходимой компетенцией, для взаимодействия с Исполнителем.

6.1.7. Обеспечить Исполнителю и/или его представителям, подрядчикам и поставщикам доступ к Помещениям Многоквартирного дома для предпроектного обследования, монтажа и эксплуатации общедомового Автоматического Узла Управления расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома в течение всего периода действия Договора.

6.1.8. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Исполнителя уведомления о завершении работ по установке общедомового Автоматического Узла расходом тепловой энергии на нужды отопления Многоквартирного дома, произвести

проверку объемов выполненных Исполнителем работ и подписать «Акт Ввода в Эксплуатацию» (по форме Приложения 3 к Договору). При наличии недостатков в результатах выполненных работ Стороны составляют акт с перечнем необходимых доработок. Исполнитель обязан своими силами и за свой счет устранить допущенные в выполненных работах недостатки в течение срока определенного Сторонами в акте, фиксирующем недостатки. Акт Ввода в Эксплуатацию в таком случае подписывается Сторонами после устранения Исполнителем всех выявленных при приемке недостатков.

6.1.9. Обеспечить целостность и сохранность Автоматического Узла Управления, установленного Исполнителем в Помещениях Многоквартирного дома.

6.1.10. В срок до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Исполнителю копию ведомости суточных показаний УУТЭ Заказчика о фактическом потреблении тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома за расчетный месяц в течение срока действия настоящего Договора. Копии ведомости суточных показаний УУТЭ Заказчика о фактическом потреблении тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома за расчетный месяц Заказчик может отправлять в электронном виде на электронный адрес _____ Исполнителя.

6.1.11. Обеспечивать целостность конструкции Многоквартирного дома, Внутридомовых Инженерных Систем и его коммуникаций в состоянии, пригодном для выполнения своих обязанностей по Договору Исполнителем.

6.1.12. Осуществлять мероприятия по предотвращению потерь тепловой энергии, включая, но не ограничиваясь:

- а) поддерживать в закрытом состоянии двери, люки, окна и иные источники потери тепловой энергии;
- б) обеспечивать ограниченный доступ третьим лицам в подвальные и чердачные помещения;
- в) незамедлительно проводить работы по замене неисправных, сломанных, поврежденных и испорченных элементов Многоквартирного дома.

6.1.13. Проводить работы по техническому обслуживанию, ремонту и эксплуатации внутридомовых сетей Многоквартирного дома, отопительных приборов, сантехнической арматуры и иной инженерной инфраструктуры, участвующих в поставке коммунальных услуг жителям Многоквартирного дома.

6.1.14. Обеспечить содержание УУТЭ в технически исправном состоянии.

6.1.15. За 30 (Тридцать) дней уведомить Исполнителя и организацию осуществляющую контроль о любых мероприятиях в отношении Многоквартирного дома, которые повлияют или могли бы повлиять на исполнение обязанностей Исполнителем по Договору, в том числе на Базовый Уровень Потребления.

6.1.16. За 6 (шесть) месяцев до окончания срока действия Договора, назначить ответственного представителя для приемки от Исполнителя установленного в

Многоквартирном доме Оборудования и Материалов, проектной, эксплуатационной и другой технической документации.

6.2. Заказчик имеет право:

6.2.1. Осуществить проверку работ, выполненных Исполнителем, и давать указания Исполнителю по их корректировке, в случае если, по мнению Заказчика, целостность конструкции Многоквартирного дома или его оборудования нарушается или будет нарушена. При этом Заказчик не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Исполнителя.

6.2.2. Требовать от Исполнителя предоставления надлежащим образом оформленной отчетной документации, подтверждающей исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.2.3. За свой счет привлекать уполномоченные контролирующие органы для проверки соответствия оказанных Исполнителем услуг установленным требованиям.

6.2.4. Требовать от Исполнителя копии сертификатов и других документов, подтверждающих качество материалов, оборудования и изделий, используемых Исполнителем.

6.2.5. Требовать от Исполнителя соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, нормативных требований ГОСТ, СНиП и СанПин.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

7.2. Исполнитель несет риск осуществления ремонта и приведения в состояние, пригодное для использования, любых объектов в Многоквартирном доме, которым был причинен ущерб в результате исполнения обязанностей Исполнителем по Договору.

7.3. Исполнитель несет риск отнесения затрат, произведенных в рамках исполнения Договора, на собственные расходы в случае, если по истечении срока действия Договора указанные затраты не были покрыты за счет средств, полученных от экономии тепловой энергии, в том числе по причине недостижения Исполнителем планируемого Уровня Экономии Потребления тепловой энергии.

7.4. Исполнитель несет ответственность за передачу тепловой энергии в пределах точек врезки Автоматического Узла Управления во Внутридомовые Инженерные Сети в части температурных и гидравлических режимов, определенных режимной картой паспорта Многоквартирного дома.

7.5. В случае нарушения Исполнителем Температуры Комфорта исключительно по вине Исполнителя, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя уплаты неустойки в размере, соответствующем сумме доплаты по тепловой энергии, необходимой для достижения Температуры Комфорта.

7.6. В случае, если Исполнитель путем проведения независимой экспертизы или составления двухстороннего Акта освидетельствования (Исполнитель и Организация осуществляющая контроль) докажет, что Уровень Экономии Потребления не был достигнут по причинам, зависящим исключительно от Заказчика, то Исполнитель освобождается от рисков потери собственных затрат. В этом случае Исполнитель обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней, после окончания расчетного периода, представить на рассмотрение Заказчику порядок учета факторов, повлекших недостижение Уровня Экономии Потребления. Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней обязуются согласовать порядок учета факторов, повлекших недостижение Уровня Экономии Потребления, либо нанимают независимого технического консультанта для разработки указанного порядка. Решение независимого технического консультанта является окончательным для Сторон. Расходы, связанные с наймом и работой независимого технического консультанта, несет Заказчик.

7.7. По завершении процедуры разработки порядка учета факторов, повлекших недостижение Уровня Экономии Потребления, Исполнитель в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязан подготовить и представить на рассмотрение организации, осуществляющей контроль, и Заказчика Акт сверки с расчетом корректировок величины Уровня Экономии Потребления. Заказчик в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Акта сверки обязан рассмотреть его и подписать либо в письменном виде указать причину(ы), по которым Акт не может быть подписан. При наличии разногласий Акт сверки подписывается Заказчиком в течение 1 (Одного) рабочего дня после устранения Исполнителем таких разногласий.

7.8. Заказчик обязан оплатить согласованную в Акте сверки сумму в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта сверки.

7.9. Исполнитель вправе потребовать от Заказчика уплаты неустойки в размере 0,05% от размера вознаграждения Исполнителя за каждый день просрочки платежей по настоящему Договору, но не более 5% от суммы платежа.

7.10. Исполнитель не несет ответственности за любые тепловые потери, возникшие не по вине Исполнителя.

7.11. Максимальный размер ответственности Исполнителя перед Заказчиком в любом случае не должен превышать сумму Платежей по настоящему Договору.

7.12. В случае обнаружения нарушений Температуры Комфорта в Многоквартирном доме Заказчик обязан уведомить Исполнителя в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения такого нарушения. Исполнитель, в свою очередь, обязан принять меры по устранению нарушения Температуры Комфорта в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего уведомления от Заказчика.

7.13. В случае, если Заказчик не уведомил Исполнителя об обнаружении нарушений Температуры Комфорта в указанные выше сроки, неустойка, указанная в п.7.14, должна быть применена исключительно к периоду, начинающемуся в день

фактического уведомления Исполнителя и заканчивающемся в день, в который данное нарушение было устранено.

7.14. В случае, если Исполнитель принял меры по устранению данного нарушения в срок, превышающий 1 (Один) рабочий день, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя уплаты неустойки в размере 1/60 (Одной шестидесятой) от размера вознаграждения Исполнителя в данном Отчетном периоде за каждый день просрочки.

8. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБОРУДОВАНИЕ

8.1. Все Оборудование и Материалы, отделимые улучшения, установленные Исполнителем, являются и остаются в собственности Исполнителя в течение всего срока действия настоящего Договора. Неотделимые улучшения с момента их создания в Многоквартирном доме принадлежат Заказчику.

8.2. По истечении срока действия Договора все права собственности на Оборудование и Материалы, прибыль от всех усовершенствований и оборудования, созданных или установленных в Помещениях Заказчика, переходят в собственность Заказчика без дополнительной платы. Исполнитель обязан передать Заказчику по акту указанные усовершенствования и Оборудование и Материалы в исправном состоянии, с учетом износа.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Исполнителя, он по своему усмотрению, может направить Заказчику предложение выкупить Автоматический Узел Управления. Цена выкупа устанавливается по взаимной договоренности Сторон. В случае отказа Заказчика на предложение Исполнителя о выкупе Исполнитель должен нести расходы, связанные с демонтажем и вывозом Автоматического Узла Управления.

8.4 В случае досрочного расторжения Договора демонтаж и вывоз Оборудования и Материалов должен выполняться Исполнителем или под контролем Исполнителя. В распоряжении Исполнителя должно быть не менее 20 (Двадцати) рабочих дней на демонтаж и вывоз Автоматического Узла Управления из Многоквартирного дома и возврат Помещений в состояние, аналогичное тому, в каком они были на момент Заключения Договора с учетом износа и изменений, вызванных исполнением данного Договора.

8.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Заказчика, при условии добросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по Договору, Заказчик должен возместить Исполнителю все фактически понесенные расходы и упущенную выгоду, в том числе:

- расходы по проведению теплоэнергетического обследования Многоквартирного дома;
- стоимость Оборудования и Материалов с учетом их фактического износа;
- расходы по привлечению заемных средств и их досрочному погашению;

- расходы по досрочному расторжению договоров с подрядчиками и поставщиками;
- расходы на проведение работ по Договору и эксплуатацию установленного оборудования;
- иные документально подтвержденные расходы Исполнителя, связанные с исполнением настоящего Договора.
- стоимость планируемой Экономии тепловой энергии за один календарный год, рассчитанной в соответствии с п.2.2, по тарифу, действующему на дату досрочного расторжения Договора.

Сумма возмещения рассчитывается за вычетом средств полученных Исполнителем за время действия Договора.

При этом сумма возмещения не может превышать 50% от стоимости тепловой энергии на отопление, потребленной Многоквартирным домом в Базовом Периоде.

8.6. Любое оборудование и материалы, находившиеся на момент заключения Договора в Помещениях, остаются в собственности Заказчика или иных третьих лиц (в зависимости от того, что применимо) даже, если они будут перемещены или будет отсутствовать необходимость в их дальнейшем использовании в Мероприятиях по Энергоэффективности, проводимых Исполнителем в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.7. В целях обеспечения надлежащего технического обслуживания и эксплуатации Автоматического Узла Управления после истечения срока действия Договора, не позднее, чем за шесть месяцев до истечения Срока Действия Договора Заказчик и Исполнитель должны согласовать соответствующую программу технического обучения персонала Заказчика, либо согласовать и подписать с Исполнителем договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Оборудования и Материалов Исполнителем.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают возникшие после заключения Договора такие обстоятельства, которые невозможно было предвидеть либо предотвратить любыми доступными мерами и обладающие признаками чрезвычайности и непредотвратимости.

9.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, включая, но не ограничиваясь, природные явления (пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия и т.д.), общественные явления (террористический акт, распоряжения компетентных органов власти, запрещающие совершать действия,

предусмотренные обязательством и т.д.) при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по Договору и подтверждены соответствующими уполномоченными органами.

9.4. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах. Если от Стороны не поступает иных письменных уведомлений, другая Сторона продолжает выполнять свои обязательства по Договору, насколько это целесообразно, и ведет поиск альтернативных способов выполнения Договора, не зависящих от обстоятельств непреодолимой силы.

9.5. Если, по мнению Сторон, исполнение Договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени действия этих обстоятельств и их последствий.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров с привлечением организации осуществляющей контроль.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, подписываются каждой из Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, такие споры подлежат рассмотрению судом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

11. УСТУПКА

11.1. Заказчик не вправе передавать третьим лицам все или часть своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору, в том числе посредством заключения договора финансирования под уступку денежного требования (гл. 43 ГК РФ), договора о залоге (гл. 23 ГК РФ) или установления иного обременения прав без предварительного письменного согласия Исполнителя.

11.2. В случае изменения способа управления Многоквартирным домом Собственниками или смены управляющей организации настоящий Договор остается в силе, имеет юридическую силу и права и обязанности Заказчика по настоящему Договору остаются у Собственников Многоквартирного дома.

12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

12.1. Заказчик и Исполнитель должны нести обязанность по сохранению в тайне всех коммерческих, финансовых и технических данных, полученных ими при заключении настоящего Договора и в рамках его исполнения, а также обязуются не

раскрывать и не использовать такие данные в целях, не связанных с исполнением своих обязательств по Договору.

12.2. Во избежание сомнений, указанных в пункте 12.1, ограничения не распространяются на информацию и данные, обязательное предоставление и опубликование которых предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, данные статистической отчетности, информацию и данные, размещение и использование которых необходимо Сторонами для исполнения возложенных на них функций и обязанностей, действующим законодательством Российской Федерации, судебным решением или решением государственного органа.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Срок действия Договора устанавливается до окончания 62-го полного месяца, начиная с даты подписания Сторонами Договора.

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

13.3. Настоящий Договор прекращается досрочно в следующих случаях:

- а) по соглашению Сторон в письменной форме;
- б) на основании судебного решения;
- в) в случае отказа от исполнения Договора по инициативе Исполнителя или Заказчика в одностороннем порядке;
- д) в случае невозможности исполнения требований указанных в п.9.5. Договора при наступлении обстоятельства непреодолимой силы.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

14.2. Все приложения, подписанные Исполнителем и Заказчиком, являются неотъемлемой частью настоящего Договора. На момент заключения Договора к нему прилагаются:

Приложение № 1 Базовый Уровень Потребления тепловой энергии на отопление Многоквартирного дома.

Приложение № 2 Акт достигнутой экономии тепловой энергии.

Приложение №3 Акт ввода в эксплуатацию.

Приложение №4 Акт выполнения энергосервисных услуг.

Приложение №5 Пример расчёта величины экономии тепловой энергии

15. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик

Исполнитель

М.П.

М.П.

БАЗОВЫЙ УРОВЕНЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Месяц	Базовый период 201__ год			
	Температура наружного воздуха (С°)	Продолжительность отопления (дни)	Потребление тепловой энергии (Гкал)	Площадь отапливаемых помещений (кв. м)
	1	2	3	4

Заказчик

Исполнитель

М.П.

М.П.

Приложение №2

к Договору № _____ от _____ 20__

**Акт достигнутой экономии тепловой энергии за _____ 201_ г.
(ФОРМА)**

Дата составления
_____ 20__

Расчетный параметр	Отчетный период	Базовый период
Расчетный период		
Потребление тепловой энергии (Гкал)		
Температура наружного воздуха (С°)		
Продолжительность отопления (час)]		
Площадь отапливаемых помещений (кв.м)		

Тариф (руб./Гкал)	
Экономия тепловой энергии за Отчетный период (Гкал)	
Ккор	
Стоимость сэкономленной тепловой энергии на отопление (руб.)	
Вознаграждение Исполнителя (руб.)	

Итого вознаграждение Исполнителя в соответствии с п. 4.3. Договора за _____ 20__ г. составляет

_____ руб.,

в том числе НДС _____ руб.

Организация осуществляющая контроль

Заказчик

Исполнитель

М.П.

М.П.

к Договору № _____ от _____ 20__

**АКТ ввода в эксплуатацию
(ФОРМА)**

г. Москва

«__» _____ 201__ года

«Заказчик», в лице _____,
действующего на основании Устава, а также договора на управление
Многоквартирным домом и протокола общего собрания Собственников помещений от
«__» _____ 20__ г. № ___, с одной стороны,

и «Исполнитель», в лице _____,
действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий Акт в том, что в соответствии с условиями
Энергосервисного Договора № _____ от «__» _____ 20__
года:

1. АУУ Исполнителя установлен Исполнителем и введен в эксплуатацию на
объекте Заказчика по адресу: г. _____, ул. _____, д. ___, корп. ___.

2. Исполнитель с «__» _____ 20__ г. начал оказывать, а Заказчик
получать энергосервисные услуги на МКД по адресу: г. _____,
ул. _____, д. ___, корп. ___.

3. Заказчик не имеет претензий к Исполнителю по качеству и срокам установки
АУУ и ввода его в эксплуатацию..

4. Заказчик обязуется производить оплату оказанных Исполнителем услуг в
соответствии с условиями Договора № _____ от «__» _____
20__ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

_____/

МП

_____/

МП

Организация осуществляющая контроль:

к Договору № _____ от _____ 20__

Акт выполнения энергосервисных услуг

(форма)

г. Москва

«__» _____ 201__ года

«Заказчик», в лице _____

действующего на основании Устава, а также договора на управление Многоквартирным домом и протокола общего собрания Собственников помещений от «__» _____ 20__ г. № ___, с одной стороны,

и «Исполнитель», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий Акт в том, что в соответствии с условиями Энергосервисного Договора № _____ от «__» _____ 20__ года Заказчиком выполнены энергосервисные услуги в (название месяца) 201__ года на сумму _____ руб.:

Заказчик не имеет претензий к Исполнителю по качеству и срокам выполнения энергосервисных услуг.

Заказчик обязуется произвести оплату оказанных Исполнителем услуг в соответствии с условиями Договора № _____ от «__» _____ 20__ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

_____/

_____/

МП

МП

Организация осуществляющая контроль:

_____/

**ПРИМЕР
РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ**

1.1.1. Исходные данные для примера.

Расчетный параметр	Отчетный период	Базовый период
Расчетный период	Октябрь 2012	Октябрь 2010
Потребление тепловой энергии (Гкал)	100	90
Температура наружного воздуха (С°)	2,8	3,2
Продолжительность отопления (час)	20х24=480	14х24=336
Площадь отапливаемых помещений (кв.м)	4800	4800

1.1.2. Вычисляется корректирующий коэффициент, обеспечивающий приведение текущего потребления тепловой энергии к сопоставимым условиям Базового месяца:

$$K_{кор} = \frac{(20 - 3,2)}{(20 - 2,8)} \times \frac{336}{480} \times \frac{4800}{4800} = 0,684 ;$$

1.1.3. Рассчитывается величина экономии тепловой энергии за Октябрь 2012 года:

$$\Delta = 90 - 100 \times 0,684 = 90 - 68,4 = 21,6 \text{ Гкал};$$

$$\% \Delta = \frac{\Delta}{Q_{баз}} \times 100\% = \frac{21,6}{90} \times 100\% = 24 \%;$$