



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# Энергосервис в многоквартирном доме. Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения.

*Семинар «Реализация энергоэффективной модернизации многоквартирных домов по схеме энергосервисных договоров»  
июнь 2014 г.*



# Реализация гос. программы энергосбережения

## Темп снижения энергоёмкости ВВП России, %



### Основные факторы, препятствующие достижению целевых индикаторов

- Значительный уровень износа основных фондов наиболее энергоёмких секторов экономики
- Снижение инвестиционной активности в годы кризиса, увеличившее цикл реализации энергосберегающих проектов
- Отсутствие стимулов частного софинансирования проектов энергосбережения и повышения энергоэффективности

## Статус выполнения индикаторов Программы по секторам в 2011-2013 гг.

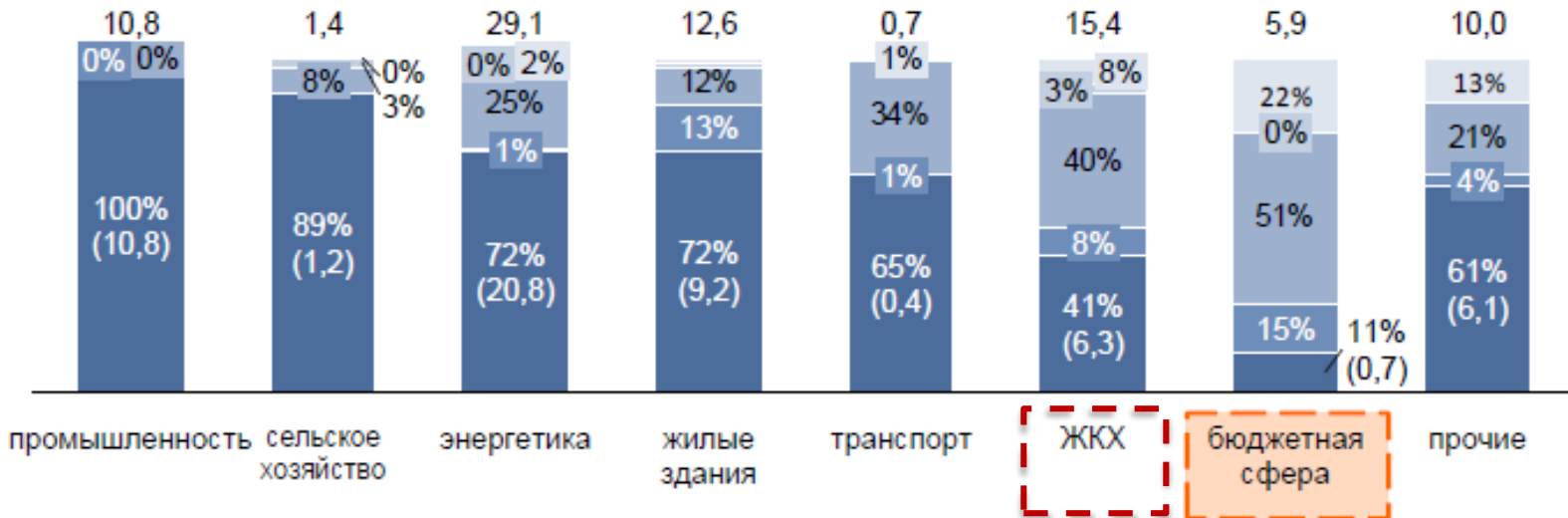
Сектор	Статус 2011	Статус 2012	Статус 2013
Электроэнергетика	●	●	●
Теплоснабжение	●	●	●
Углеводороды и угольная пр-сть	●	●	●
Промышленность	●	●	●
Сельское хозяйство	●	⊗	⊗
Транспорт	●	●	●
Бюджетная сфера и сфера услуг	●	●	●
Жилищно-коммунальное хозяйство	●	●	●

- Более половины индикаторов достигло целевого уровня
- Менее половины индикаторов достигло целевого уровня
- ⊗ Показатели не сопоставимы



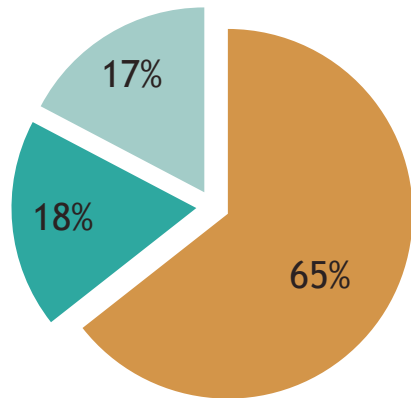
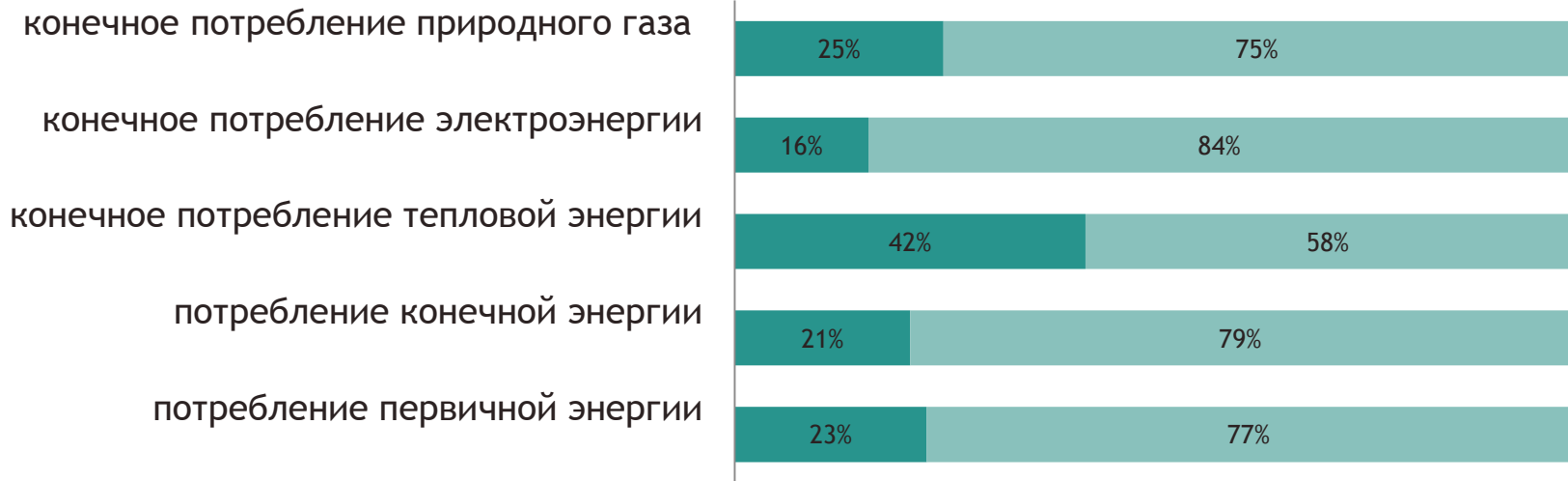
# Доли внебюджетного финансирования программ энергосбережения

Финансирование мероприятий в разрезе отраслей региональной экономики, млрд. руб.





## Сектор жилых зданий является крупным потребителем энергии



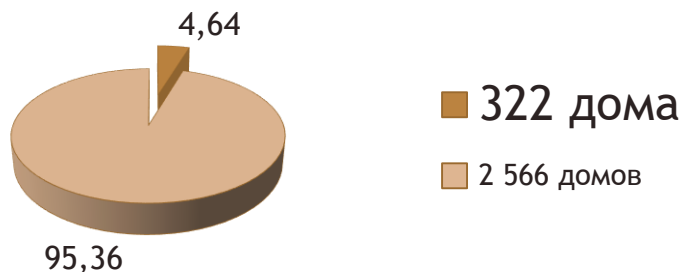
### Потребление энергии в жилищном секторе

- отопление в жилищном секторе
- ГВС
- прочие нужды

За счет сферы ЖКХ может быть обеспечено снижение энергоемкости ВВП [на 10 %]



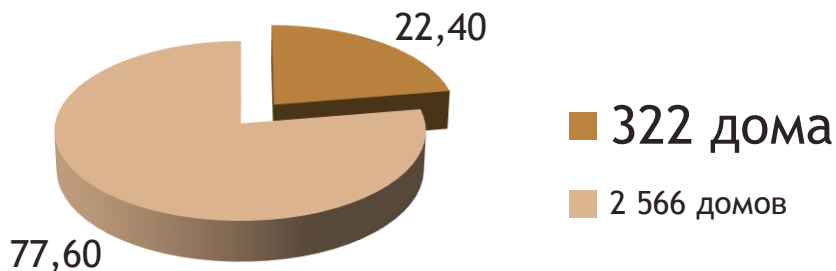
## Общая площадь МКД



Суммарная площадь этих 322 домов составила 1,2 млн. кв. м, а суммарное потребление тепловой энергии – 787 тыс. Гкал.

В общей площади проанализированных домов эти 322 дома составляют всего 4,64 %, а по потреблению тепловой энергии – **22,4 %**.

## Объем потребления тепловой энергии



Если бы удельное потребление по таким домам было **на уровне среднего**, то суммарное потребление тепловой энергии составило бы всего **261 тыс. Гкал**.

Таким образом, «перепотребление» тепловой энергии по этим 322 домам составило **526 тыс. Гкал** или в денежном эквиваленте «переплата» составила **почти 740 млн. рублей** (в тарифах 2012 года).



**Промышленность: АВТОВАЗ. «ФЕНИЧЕ РУС»**

*Объем инвестиций более 500 млн. руб.*

**Коммунальная энергетика: Нижний Новгород.  
ОАО «Теплоэнерго» (модернизация 16 котельных)**

*Объем инвестиций более 2 млрд. руб.*

**Уличное освещение: Киров, Курск, Брянск.  
АйТи энергофинанс.**

*Объем инвестиций более 300 млн. руб.*

**ЖКХ/МКД: Москва. Сберэнергодевелопмент.**

*Ожидаемый объем инвестиций в ближайшие 3 года более 3 млрд. руб.*



# Причины, сдерживающие развитие энергосервиса в МКД

## Энергосервисные компании



1. Отсутствие достоверных данных об объектах энергосервиса
2. Значительные организационные сложности при «вхождении» в МКД
3. Организационные и методические сложности (форма договора, меры соц. поддержки, расчеты по договору, низкая информированность участников отношений и др.)



1. Технологии и опыт
2. Финансовые ресурсы
3. Желание работать

## Управляющие организации, ТСЖ

1. Отсутствие информации и понимания результатов работ (своей выгоды)
2. Отсутствие средств

1. Доступ и умение работать с собственниками
2. Понимание тех. состояния МКД

## Собственники в МКД

1. Отсутствие информации и понимания результатов работ (своей выгоды)
2. Отсутствие культуры управления домом и решения проблем сообща

1. Желание сэкономить
2. Комфортное жилье



### *Мероприятия по подготовке к заключению энергосервисных договоров в МКД*

*Реализуется администрациями субъектов Российской Федерации и/или муниципальных образований совместно с Аналитическим центром*

*Для реализации первого этапа рекомендуется на региональном (местном) уровне сформировать рабочую группу и принять необходимые региональные нормативные правовые акты [проекты представляются]*

#### Содержание этапа:

1. Сбор информации и сплошной камеральный анализ жилищного фонда (по методикам АЦ) [описание размещено на сайте АЦ]
2. Первичная выборка объектов энергосервиса и запрос по ним дополнительной информации
3. Формирование адресных перечней объектов для энергосервиса
4. Организационно-методическая подготовка всех участников взаимодействия (НПА, методички, обучение) [материалы размещены на сайте АЦ]
5. Предпроектная подготовка энергосервисных мероприятий
6. Организация и проведение общих собраний





## Методология камерального анализа МКД («крупное сито»)

### Основные критерии отбора

*Потребление тепловой энергии за 2013 год превысило 699 Гкал либо нагрузка свыше 0,3 (0,25) Гкал / час*

*Зависимая система подключения теплоснабжения*

*Установлены приборы учета и по ним осуществляется расчет*

*Отсутствие транзит на отопление (либо он разгружен)*

*Фактическое потребление превышает расчетную нагрузку*

**Соблюдение перечисленных условий = [базовый адресный перечень] для проведения энергосервисных мероприятий**

### Дополнительные критерии отбора

*Присутствует хотя бы один элеваторный узел*

*Удельное потребление тепловой энергии превышает среднее значение удельного потребления для соответствующей серии в 2 и более раза*

*Превышение потребления ТЭ в 2013 по сравнению с 2012 составляет более 10 %*



## Заключение и реализация энергосервисных договоров в МКД

*Реализуется энергосервисными компаниями при активном участии организаций, осуществляющих управление МКД, и (или) администраций региона*

*Для реализации этапа целесообразно формирование постоянно действующего межведомственного органа (рабочей группы) для контроля и мониторинга проводимой работы*

### Содержание этапа:

1. Заключение энергосервисного договора  
[типовая форма размещена на сайте АЦ]
2. Реализация энергосберегающих мероприятий
3. Достижение и поддержание планового уровня экономии ТЭР с обеспечением комфортных условий проживания
4. Документационное оформление в соответствии с условиями договора
5. Передача оборудования в состав общедомового имущества



Префектура	Всего МКД	МКД с завышенным удельным потребл. ТЭР	Энергосервисные контракты			
			2013 (факт)	2014 (план)	2015 (план)	2016 (план)
ЦАО	3026	1050	0	56	470	524
САО	3589	1000	0	60	440	500
СВАО	2359	1100	0	70	470	560
ВАО	4515	960	0	70	420	470
ЮВАО	2671	800	0	48	300	452
ЮАО	2510	900	0	52	400	448
ЮЗАО	2366	842	4	52	370	420
ЗАО	2551	1042	0	52	470	520
СЗАО	1777	500	0	40	200	260
ЗелАО	490	95	0	10	85	0
<b>Итого:</b>	<b>25854</b>	<b>8289</b>	<b>4</b>	<b>510</b>	<b>3625</b>	<b>4154</b>





## Шаг 1. Поручение префектурам о предоставлении данных для проведения анализа и формирования адресных списков МКД

*протокол заседания Штаба по реализации Государственной программы города Москвы «Энергосбережение в городе Москве на 2011, 2012 – 2016 гг. и на перспективу до 2020 года» от 30 января 2014 г.*

*Итоги самостоятельной работы Префектур в течение месяца выявили необходимость централизации работ и привлечения узкопрофильных профессионалов для проверки и работы с данными*

## Шаг 2. Привлечение к работе с данными специалистов АЦ и подготовка адресных списков МКД для запуска работ по проведению общих собраний

Работа реализуется в четыре этапа:

Этап 1. Выверка данных о тех. характеристиках МКД и потреблении ТЭ.

Этап 2. Составление «укрупненного» адресного перечня МКД.

Этап 3. Дозапрос тепловых отчетов и информации о мерах соц. поддержки.

Этап 4. Формирование адресного перечня МКД, в которых необходимо проведение энергосберегающих мероприятий.

*протокол заседания Штаба от 20 февраля; совещания в ДепТЭХ;  
совещания в Префектурах АО*



- Шаг 3.** Создание рабочей группы на площадке ДепТЭХ для подготовки методических документов (рекомендуемая форма ЭС-договора, документы для проведения общих собраний и т.п.) и разработке необходимых НПА

*протокол заседания Штаба по реализации Государственной программы города Москвы «Энергосбережение в городе Москве на 2011, 2012 – 2016 гг. и на перспективу до 2020 года» от 30 января 2014 г.*

- Шаг 4.** Организация и проведение общих собраний в МКД

Работа может быть начата сразу после завершения Шага 2.

- Шаг 5.** Заключение энергосервисных контрактов и реализация энергосберегающих мероприятий.

Необходимо завершить работу до сентября 2014 г.





## Основные НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

**Федеральный закон  
от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ**



1. Обязанность УО по внедрению мероприятий по энергосбережению (ст. 12)
2. Основные положения энергосервисного договора (ст. 8, 19)

**Правила содержания общего  
имущества в МКД (ПП РФ  
от 13.08.2006 г. № 491)**



1. Стороны энергосервисного договора (ЭД) (п. 38<sup>2</sup>)
2. Существенные условия ЭД (п. 38<sup>3</sup>)

**Примерные условия ЭД  
на общедомовые нужды  
(приказ Минрегиона России  
от 27.06.2012 г. № 252)**



Рекомендуемые, но не обязательные к применению условия ЭД в МКД





## Основные НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

### **Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ**

Является основным НПА, регулирующим отношения в данной сфере, содержит ряд мер по обеспечению энергоэффективности в жилищном фонде:

1. Требования, предшествующие реализации мероприятий по энергосбережению:
  - ✓ обязанности по учету используемых энергетических ресурсов;
  - ✓ требования к проведению энергетического обследования.
2. Требования к региональным и муниципальным программам.
3. Требования, направленные на реализацию технических мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности:
  - ✓ требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений;
  - ✓ обязанности проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в МКД.
4. Меры, призванные стимулировать рациональное использование энергетических ресурсов в жилищно-коммунальном комплексе: гос. поддержка энергосбережения и повышения энергетической эффективности в форме мер бюджетного или налогового стимулирования.



## Основные НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

### ***Правила содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491)***

Закрепляют обязанность управляющих организаций осуществлять мероприятия, направленные на внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД.

Являются документом, регламентирующим порядок заключения энергосервисного договора в МКД.

Ограничивают круг исполнителей по энергосервисному договору.

Содержат ряд существенных условий энергосервисного договора, по которым должно быть принято решение общего собрания собственников:

- ✓ величина экономии ресурсов и срок, необходимый для ее достижения;
- ✓ цена договора и порядок его оплаты;
- ✓ срок действия договора.

Обязывают оплачивать энергосервисные услуги отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.







## Основные НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

### **Примерные условия ЭД на общедомовые нужды (приказ Минрегиона России от 27.06.2012 г. № 252)**

Носят рекомендательный характер.

Частично дублируют и расширяют перечень императивных норм, закрепленных в Федеральном законе от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ и Правилах содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Кроме того, содержат примерные положения:

- ✓ о порядке приведения условий в отчетном периоде к сопоставимым условиям базового;
- ✓ об обязанности исполнителя по договору обеспечивать условия предоставления КУ надлежащего качества;
- ✓ примерный порядок определения цены по договору;
- ✓ о гарантийном сроке;
- ✓ об обязательствах по сохранению достигнутого уровня экономии;
- ✓ о порядке возмещения ущерба и устранения повреждений и пр.

Содержат открытый перечень условий, которые могут быть включены в энергосервисный договор.



## Выполнять функции исполнителя по ЭД могут:

### Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК, ЖК)

- ✓ нет необходимых дополнительных денежных средств;
- ✓ нет квалифицированных специалистов.

### Специализированная энергосервисная компания (ЭСКО)

- ✓ есть возможность инвестировать средства;
- ✓ есть необходимый опыт и квалифицированный персонал.

## Выполнять функции заказчика по ЭД могут:

### Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК, ЖК)

- ✓ у собственников непосредственно не возникает прав и обязанностей по ЭД;
- ✓ риск смены УО.

### Собственники помещений в МКД

- ✓ права и обязанности возникают непосредственно у собственников;
- ✓ ЭСКО необходимо взаимодействовать со всеми собственниками одновременно.



Наиболее оптимальным вариантом заключения ЭД является договор, стороной которого являются собственники МКД, от имени и в интересах которых действует УО



## *Условия ЭД, по которым на общем собрании собственников должны быть приняты решения*

### *Предмет ЭД (перечень услуг и (или) работ)*

*Является существенным условием любого договора. Предметом ЭД является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком. Стороны ЭД могут выбрать в качестве предмета любые мероприятия по энергосбережению*

*(п. 8 ст. 2 и п. 1 ст. 19 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ)*

### *Величина экономии по ЭД и срок, необходимый для достижения такой величины экономии*

*Является существенным условием в силу п. 38<sup>3</sup> Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491). Кроме того, именно эти условия определяют результат, для достижения которого ЭД заключается*



## *Условия ЭД, по которым на общем собрании собственников должны быть приняты решения*

### *Цена энергосервисного договора и порядок его оплаты*

*Является существенным условием в силу п. 38<sup>3</sup> Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491). Условие необходимо, чтобы договориться о порядке распределения экономии денежных средств в результате внедрения энергосберегающих мероприятий между исполнителем и заказчиком, а также о порядке внесения платы за энергосервисные услуги (в т.ч. непосредственно жителями МКД)*

### *Срок действия энергосервисного договора*

*Является существенным условием в силу п. 38<sup>3</sup> Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491). Условие необходимо, чтобы определить, по истечении какого времени всю экономию, приобретаемую от внедрения энергосберегающих мероприятий, будут получать жители МКД*



## *Дополнительные вопросы, которые рекомендуется указать в решении общего собрания собственников*

1. Наименование энергосервисной компании (исполнителя), с которой заключается ЭД.
2. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.

## *Организационные вопросы собрания*

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 собрании.
4. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания.
5. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания.
6. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений.



**Правила содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491)**



Цена ЭД определяется соглашением сторон  
*(по общему правилу, исходя из показателей, достигнутых или планируемых для достижения в результате реализации мероприятий)*

**Примерные условия ЭД на общедомовые нужды (приказ Минрегиона России от 27.06.2012 г. № 252)**



Платежи собственников по ЭД не могут превышать фактическую величину экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении  
*(условие не обязательно, но психологически оправдано: позволяет сохранить прежний уровень суммарного платежа)*

## Порядок оплаты цены ЭД

- ✓ в ЕПД дополнительно включается плата за энергосервисные услуги;
- ✓ заказчик ежемесячно выплачивает фиксированный платеж (по аналогии с оплатой тепловой энергии собственники несут расходы пропорционально доле в праве общей собственности);
- ✓ ежегодно проводится сверка и корректировка платы в зависимости от фактической величины достигнутой экономии.





**Федеральный закон  
от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ**



Срок ЭД должен быть не меньше срока,  
необходимого для достижения установленной  
договором величины экономии энергетических  
ресурсов  
*(согласно рекомендуемой форме ЭД величина экономии должна  
достигаться ежегодно)*

**Примерные условия ЭД  
на общедомовые нужды  
(приказ Минрегиона России  
от 27.06.2012 г. № 252)**



Срок ЭД должен быть не меньше срока,  
необходимого для оплаты исполнителю цены  
договора  
*(согласно рекомендуемой форме ЭД цена договора привязана к  
его сроку: вознаграждение выплачивается в течение срока  
действия ЭД)*





## Алгоритм заключения ЭД :

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





Коллеги!

Все вопросы, касающиеся внедрения энергосервисных мероприятий в МКД, Вы можете направлять на почту:  
**[gkh@cea.gov.ru]**

Если в процессе проведения собраний собственников будут возникать вопросы, ответов на которые нет в раздаточных материалах, просим также направлять их нам для дополнения методических документов и их повторной рассылки



# Спасибо за внимание!

Дирекция по проблемам ЖКХ  
[gkh@cea.gov.ru](mailto:gkh@cea.gov.ru)