

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

Дирекция по проблемам ЖКХ

27 марта 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Раздел 1. Энергосервис в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 38<sup>2</sup> 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 договора<sup>1</sup>:

- 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. Порядок формирования программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, осуществления контроля их выполнения (инструменты контроля).**

В соответствии со статьями 14 и частью 3 статьи 48 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

---

<sup>1</sup> Пункт 38<sup>3</sup> Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) во всех субъектах Российской Федерации приняты региональные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности. В большинстве муниципальных образований уровня городских округов и муниципальных районов приняты муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Кроме того, действует государственная программа Российской Федерации «Энергоэффективность и развитие энергетики», утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №512-р, которая имеет в своем составе подпрограмму 1 «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности».

Подпрограмма 1 «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности» не содержит технических мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, осуществляемых за счет средств федерального бюджета. Мероприятия подпрограммы сконцентрированы на организационных вопросах, проведении научно-исследовательских работ, проведении образовательных мероприятий, сопровождении и модернизации государственной информационной системы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности и предоставлении субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на осуществление региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Субсидии из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности являются действенным механизмом для воздействия на субъекты Российской Федерации и позволяют так или иначе определять те мероприятия, которые включаются в данные программы.

В каждом субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании утвержден свой собственный порядок разработки, реализации и оценки эффективности соответствующих государственных (муниципальных) программ.

Многие субъекты Российской Федерации принимают комплексные государственные программы, охватывающие несколько отраслей в соответствии со сферой компетенции органов исполнительной власти – ответственных исполнителей государственных программ. Это приводит к тому, что понятие региональной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности утрачивает целостность. В ряде случаев речь идет не о программе, а о подпрограмме или разделе государственной программы.

В то же время законодательство об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности не содержит определения региональной (муниципальной) программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Поэтому под такой программой можно понимать как государственную программу субъекта

Российской Федерации (муниципальную программу) в целом или же подпрограмму данной программы.

Статьей 14 Закона об энергосбережении установлены общие требования к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Согласно части 3 статьи 14 данного закона региональные, муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны содержать:

3. Значения целевых показателей в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, достижение которых обеспечивается в результате реализации соответствующей программы;
4. Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с указанием ожидаемых результатов в натуральном и стоимостном выражении, в том числе экономического эффекта от реализации соответствующей программы, сроки проведения указанных мероприятий;
5. Информацию об источниках финансирования мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с указанием отдельно бюджетных (при их наличии) и внебюджетных (при их наличии) источников финансирования указанных мероприятий.

Более детальные требования к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2009 г. № 1225 «О требованиях к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности».

Конкретных показателей или же мероприятий, которые бы стимулировали к включению в региональные и муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности мероприятия по внедрению инженерного оборудования зданий высокой энергетической эффективности, требования к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности не содержат.

В то же время пункт 7 Перечня целевых показателей, необходимых к включению в региональные (муниципальные) программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2009 года № 1225, предусматривает возможность включения в региональные, муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности и иных целевых показателей в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, определенных органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления при разработке региональной и муниципальной программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Таким образом, в перечень целевых показателей региональной, муниципальной программы в области энергосбережения повышения энергетической эффективности могут быть включены дополнительные целевые показатели, отражающие объективные данные об эффективности реализации программы. При этом в тексте региональной, муниципальной программы в области энергосбережения повышения энергетической эффективности, как правило, приводится используемая методика расчета значений таких показателей.

Равным образом пункт 3 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подлежащих включению в региональные и муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, проведение которых возможно с использованием внебюджетных средств, полученных также с применением регулируемых цен (тарифов), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2009 года № 1225, предусматривает возможность включения в программы мероприятий по иным определенным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления вопросам.

Следует отметить, что отдельные положения, посвященные региональным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности установлены Правилами установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 г. № 18. Пунктом 17 данных Правил указано, что в целях повышения энергетической эффективности зданий, строений, сооружений органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут предусматривать в региональных программах энергосбережения и повышения энергетической эффективности более ранние сроки обеспечения выполнения требований энергетической эффективности в части уменьшения показателей, характеризующих годовую удельную величину расхода энергетических ресурсов.

При этом актуализация региональных, муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности осуществляется путем внесения в них изменений. Такие изменения осуществляются с учетом порядка ее разработки, утверждения и реализации, утвержденного в соответствующем субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании. Таким порядком могут быть определены общие требования к срокам и периодичности актуализации программы.

Как правило, актуализация программы осуществляется ежеквартально по мере осуществления ее мероприятий и внесении изменений в нормативные правовые акты о бюджете соответствующего уровня на текущий год и плановый период. При актуализации программы при необходимости отражаются фактические объемы финансирования мероприятий программы, фактически достигнутые значения целевых показателей за предыдущие периоды, корректируются перечни мероприятий и объемы их финансирования на будущие периоды.

Анализ региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности показал типовые ошибки и недоработки:

- отсутствует полноценный анализ текущей ситуации (индикаторы, показатели, экономическая оценка мероприятий), не определены источники и механизмы привлечения внебюджетных средств;
- не завершена разработка муниципальных программ и программ бюджетных объектов, порядок предоставления субсидий из бюджетов субъектов Федерации в местные бюджеты;
- отсутствуют отраслевые разделы, наполненные мероприятиями, соглашения с регулирующими организациями и крупными энергопотребителями;
- отсутствует синхронизация региональной программы с муниципальными, программами регулируемых организаций и крупных энергопотребителей, отсутствует система управления программой и мониторинга программы;
- практически отсутствует раздел по поддерживающим мероприятиям (нормативные правовые акты, обучение, пропаганда энергосбережения, софинансирование проектов, субсидии, налоговые льготы).

Регионы актуализируют программы, борются за федеральные субсидии, развивают региональные центры энергоэффективности. Вместе с тем, очевидно, что для большинства регионов необходим полный пересмотр, существенная корректировка региональных программ и стратегий энергобезопасности и энергоэффективного развития.

В результате чрезмерного увлечения макроэкономическим срезом повышения энергоэффективности упускаются из виду инфраструктурные и технологические аспекты регионального развития.

Однако даже качественно разработанная региональная программа «не заработает» без контроля за ее исполнением.

Работы по проведению энергосберегающих мероприятий масштабны и включают в себя большое количество участников. Таким образом, перед координаторами региональных программ энергосбережения стоит задача по контролю над процессом реализации широкого спектра разнонаправленных задач.

Для их успешного решения необходим комплексный подход через некую информационно-аналитическую систему, которая обеспечивала бы процесс принятия решений на основании аналитической и статистической информации о состоянии энергетического комплекса, контроль над планированием и исполнением мероприятий для повышения энергоэффективности субъекта Российской Федерации и дальнейшего привлечения инвестиций для мероприятий по энергоэффективности из внебюджетных источников.

### Раздел 3. 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 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 отсутствие индивидуальных приборов учета тепловой энергии не является препятствием для заключения энергосервисного договора. Выполнение энергосберегающих мероприятий в доме без индивидуальных приборов учета тепловой энергии позволяет сократить общий объем потребления тепловой энергии по дому.

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

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

При отсутствии приборов учета энергосервисной компании следует их установить до заключения энергосервисного договора 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 одновременно расходы на энергосберегающие мероприятия, а сохранить прежний уровень суммарного платежа, рассчитываясь с исполнителем за счет полученной экономии.

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

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

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

Учитывая, что все работы по энергосервисному договору связаны с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений несут соответствующие расходы 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 4. 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 5. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисного договора. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления.**

Для проведения общего собрания необходимо:

1. Сформировать повестку дня, подобрать помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, определить дату и место его проведения, выявить собственников всех жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме (далее – МКД).

2. Направить всем собственникам помещений доме уведомление о проведении общего собрания (приложение 1). При этом такое уведомление может быть передано собственнику только в письменном виде (заказным письмом, вручено каждому собственнику под подпись, размещено в качестве объявления в общедоступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме месте).
3. Провести общее собрание, для которого необходимо оформление в письменном виде листа регистрации его участников (приложение 2).

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

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

В этих условиях возрастает роль региональных органов власти, а также органов местного самоуправления, которые при наличии в доме квартир, относящихся к муниципальному жилищному фонду или жилищному фонду субъекта Российской Федерации

Федерации, могут выступить в качестве инициатора проведения общего собрания по вопросу заключения энергосервисного договора.

## Раздел 6. Результаты реализации энергосервисных мероприятий в МКД.

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

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

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

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

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

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

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

Регион получит энергоэффективную модернизацию жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры.

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

### 6.2. Результаты для жителей

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

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

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

### ***6.3. Результаты для организаций, осуществляющих управление МКД***

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

Кроме того, для 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.

## Раздел 7. Порядок организации и проведения информационной кампании для населения.

### *Цели информационно-разъяснительной кампании:*

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

### *Задачи информационно-разъяснительной кампании:*

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

### *Основные мероприятия информационно-разъяснительной кампании:*

#### **1 этап**

1. Средства массовой информации.

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

2. Проведение мероприятий.

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

Инициирование или использование общественных и профессиональных мероприятий для пропаганды энергосервиса.

3. Обеспечение участия экспертов и специалистов в области энергосервисных мероприятий в программах, актуализирующих энергосервис.

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

## **2 этап**

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

## Раздел 8. Основные причины, препятствующие ЭСКО заключать энергосервисные договоры в МКД.

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

Основными препятствиями для проведения энергосервисных мероприятий в МКД являются:

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

### *8.1. Процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме*

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

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

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

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

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

Инициаторами проведения такого собрания могут быть только собственники помещений в МКД, в большинстве случаев это физические лица. Именно они несут

расходы на организацию и проведение общих собраний (оплата расходных материалов, почтовых расходов, времени людей-организаторов, аренда помещения и пр.), при этом, не имея реальной возможности предварительного обсуждения повестки дня.

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

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

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

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

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

## **8.2. Отсутствие достоверной информации о жилищном фонде**

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

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

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

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

## Раздел 9. Методика анализа потенциальных объектов энергосервиса и формирование адресного перечня МКД. Роль региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления.

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

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

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

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

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

Проведение такого анализа позволит органам власти:

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

## Раздел 10. Методика организации работы региональных органов исполнительной власти, а также органов местного самоуправления с целью реализации энергосервиса в МКД

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

Направление 1. Организация работы «внутри» муниципального образования.

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

### *Что нужно делать «внутри» муниципального образования*

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

2) Определить ответственных должностных лиц:

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

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

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

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

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

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

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

### *Как работать с управляющими организациями, жилищными объединениями, населением*

Шаг 4. Одновременно с Шагом 0:

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

раздать информационные и методические документы)

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

2) Начать первый этап информационно-разъяснительной кампании для населения

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

## Приложение 1

### УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

#### Приложение 1.1

Кому \_\_\_\_\_

Куда \_\_\_\_\_

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА**  
**УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ**  
**ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_**  
**О ЗАКЛЮЧЕНИИ 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 собрании<sup>2</sup>.
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.

<sup>2</sup> 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 договора<sup>3</sup>**

Дата «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

---

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

<sup>4</sup> Доверенность или ее копия прилагается к листу регистрации.

<sup>5</sup> 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 договора<sup>6</sup>**

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

---

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

<sup>7</sup> 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 составляет<sup>8</sup> \_\_\_\_\_ % голосов всех собственников помещений. Кворум имеется. Собрание признано **правомочным**.

\_\_\_\_\_

<sup>8</sup> 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 собрания<sup>9</sup>:**

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<sup>10</sup>.
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.

---

<sup>9</sup> 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)

<sup>10</sup> 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 кандидату<sup>11</sup>:

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 кандидату<sup>12</sup>:

кандидат 1 «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_.

кандидат 2 «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_.

\_\_\_\_\_

<sup>11</sup> Для упрощения процедуры проведения ОСС целесообразно, там где это возможно, голосовать списком.

<sup>12</sup> 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 собрании<sup>13</sup>.**

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:

\_\_\_\_\_

<sup>13</sup> 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 собрания<sup>14</sup>**

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.

\_\_\_\_\_

<sup>14</sup> 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 собрания<sup>15</sup>

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 помещений<sup>16</sup>

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)

\_\_\_\_\_

<sup>15</sup> Если иное не указано в принятом Порядке подготовки и проведения общего собрания собственников.

<sup>16</sup> 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.

## Приложение 4

### Проект протокола организационного совещания

*Оформление в соответствии с установленными правилами*

---

---

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014

№ \_\_\_\_\_

10:00 ч.

#### **Протокол совещания**

**по вопросу реализации на территории \_\_\_\_\_ мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах**

*Председатель:*

*Секретарь:*

*Присутствовали:*

#### **РАССМОТРЕЛИ:**

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

#### **РЕШИЛИ:**

1. Признать целесообразным модернизацию на территории \_\_\_\_\_ жилищного фонда.
2. Признать целесообразным модернизацию жилищного фонда осуществлять в рамках энергосервисных договоров.
3. Утвердить План-график реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров (приложение 1).
4. Создать рабочую группу для реализации на территории \_\_\_\_\_ модернизации жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров в составе:
  - *руководителя структурного подразделения органа власти субъекта Российской Федерации/ органа местного самоуправления, который будет непосредственно курировать тему энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах;*

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

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

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

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

- ...

- представителя специализированной консалтинговой компании.

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

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

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

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

7.2. От консалтинговой компании: \_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_, адрес эл. почты \_\_\_\_\_.

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

Председатель \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

УТВЕРЖДАЮ

Должность  
  
\_\_\_\_\_

**План-график реализации  
мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках  
энергосервисных договоров на территории \_\_\_\_\_**

| <b>№</b> | <b>Мероприятие</b>   | <b>Ответственный<sup>17</sup></b>   | <b>Срок</b>                               |
|----------|--|-------------------------------------|---|
| 1.       | Обеспечить адаптацию методических материалов в сфере энергосервиса в МКД под потребности региона (муниципального образования)  | Администрация, члены рабочей группы | <i>Не более 2 недель с даты совещания</i> |
| 2.       | Обеспечить поступление данных, необходимых для проведения анализа и выборки многоквартирных домов, в которых целесообразно заключение энергосервисных договоров  | Администрация                       | <i>не более 3 недель с даты совещания</i> |
| 3.       | Обеспечивать представление заместителю главы администрации _____ по городскому хозяйству еженедельных докладов о ходе работ по реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров | Члены рабочей группы                | Еженедельно с даты проведения совещания   |
| 4.       | На основании поступивших данных (п.  | Администрация, члены                | <i>не более 2</i>                         |

<sup>17</sup> Мероприятия № 1, 3, 4 – 9, 11 - 13 могут быть выполнены Администрацией / или членами рабочей группы самостоятельно, либо с привлечением специализированной организации.

| №   | Мероприятие   | Ответственный <sup>17</sup>         | Срок  |
|-----|---|-------------------------------------|---|
|     | 2) осуществить выборку МКД для формирования адресного перечня с целью запроса тепловых отчетов МКД  | рабочей группы                      | <i>недель с даты выполнения п. 2</i>                                  |
| 5.  | По итогам анализа (п. 4) сформировать перечень многоквартирных домов, для запроса тепловых отчетов.<br><br>Обеспечить предоставление тепловых отчетов   | Администрация, члены рабочей группы | <i>не более 1 недели с даты выполнения п. 4</i>                       |
| 6.  | На основании поступивших данных (п. 5) осуществить выборку МКД для формирования перечня МКД, где проведение энергосервиса целесообразно   | Администрация, члены рабочей группы | <i>не более 2 недель с даты выполнения п. 5</i>                       |
| 7.  | По итогам анализа (п. 6) сформировать перечень многоквартирных домов, в которых целесообразно проведение энергосервиса.<br><br>Выявить в данном перечне многоквартирные дома, в которых помещения принадлежат субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. | члены рабочей группы                | <i>не более 1 недели с даты выполнения п. 6</i>                       |
| 8.  | Начать первый этап информационно-разъяснительной кампании для населения   | Члены рабочей группы                | <i>Не более недели с даты выполнения п. 1</i>                         |
| 9.  | Подготовить для утверждения проект нормативного документа по вопросу реализации мероприятий, направленных на модернизацию жилищного фонда в рамках энергосервисных договоров  | Члены рабочей группы                | <i>не более 2 недель с даты совещания</i>                             |
| 10. | Провести обучающие семинары для организаций, осуществляющих управление МКД  | Администрация                       | <i>с _____ по _____<br/><br/>(не более 3 недель с даты совещания)</i> |
| 11. | Сформировать календарный план-  | Члены рабочей группы                | <i>не более 1</i>   |

| №   | Мероприятие  | Ответственный <sup>17</sup> | Срок   |
|-----|--|-----------------------------|--|
|     | график проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисных договоров. |                             | <i>недели с даты выполнения п. 7</i>   |
| 12. | Начать второй этап информационно-разъяснительной кампании для населения  | Члены рабочей группы        | <i>Не более недели с даты формирования плана-графика проведения собраний (п. 11)</i> |
| 13. | Провести в многоквартирных домах, общие собрания собственников по вопросу заключения энергосервисного договора                 | Члены рабочей группы        | <i>В соответствии с планом-графиком проведения собраний (п. 11)</i>                  |