

ПРОЕКТ ПРООН/ГЭФ 00074315
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗДАНИЙ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ РОССИИ»

Исполнитель:

Публичное акционерное общество
«ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА»

Исполнительный директор

_____ О.И. Савельева

Заказчик:

Автономная некоммерческая
организация «Международный центр
устойчивого энергетического
развития» под эгидой ЮНЕСКО

Исполнительный директор

_____ Ю.Ю. Посысаев

Отчет по 2 этапу выполнения работы по теме:

**«Анализ законодательных и подзаконных нормативных правовых актов
в области энергосервиса в жилищном фонде в целях дальнейшего
их совершенствования (с проектами нормативных правовых актов)»**

**РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЦЕЛЯХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
И ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ РЫНКА ЭНЕРГОСЕРВИСА
С ПРОЕКТАМИ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ**

(Договор № ГЭФ1509/1П-4Р от 10 сентября 2015 г.)

Москва, 2015

Содержание

1. Предпосылки необходимости дальнейшего совершенствования федерального законодательства в области энергосервиса в жилищном фонде	3
2. Предложения по внесению изменений в законодательные и подзаконные акты Российской Федерации, направленные на дальнейшее совершенствование правового регулирования в области энергосервиса в жилищном фонде	11
2.1. Внесение изменений в ЖК РФ	11
2.2. Внесение изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, направленных на устранение организационных сложностей, связанных с заключением энергосервисного договора управляющей организацией	14
2.3. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»	17
2.4. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»	19
2.5. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»	20
Список использованных источников	25
Приложение № 1	28
Приложение № 2	40

1. Предпосылки необходимости дальнейшего совершенствования федерального законодательства в области энергосервиса в жилищном фонде

Одним из основных проектов нормативных правовых актов, призванных в ближайшее время помочь преодолеть множество барьеров в области оказания энергосервисных услуг в жилищном фонде является законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), разработанный во исполнение Плана мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг, утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации А.В. Дворковичем 20 ноября 2014 г. № 7803п-П9 (далее также Законопроект об энергосервисе в МКД).

Законопроект об энергосервисе в МКД не только впервые вводит упоминание об энергосервисе в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее также ЖК РФ), но и:

- определяет количество голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее также МКД), необходимое для принятия решения по вопросу заключения энергосервисного договора;
- закрепляет возможность делегировать полномочия по заключению энергосервисного договора от имени и за счет собственников помещений в МКД одному лицу;
- обеспечивает внесение платы за энергосервисные услуги (в случае принятия решения о заключении энергосервисного договора на общем собрании собственников) не только собственниками помещений в МКД, но и нанимателями;
- предусматривает при переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переход обязательства предыдущего собственника по оплате расходов по энергосервисному договору, в случае, когда такой договор заключен;

- обеспечивает предоставление мер социальной поддержки (льгот и субсидий) на оплату энергосервисных услуг.

Более динамичному развитию энергосервиса в МКД также должен способствовать новый приказ Минстроя России от 8 сентября 2015 г. № 644 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме» (в настоящее время находится на регистрации в Минюсте России).

Указанный приказ Минстроя России принят взамен существующего одноименного приказа Минрегиона России от 27 июня 2012 г. № 252.

Приказ Минстроя России позволяет на уровне ведомственного акта снять существующие барьеры и противоречия при заключении энергосервисных договоров в жилищном фонде:

- устраняет возможные ограничения по исполнению энергосервисных договоров индивидуальными предпринимателями;

- определяет случай заключения энергосервисного договора без проведения общего собрания собственников помещений в МКД;

- оставляет открытым перечень мероприятий, выполняемых исполнителем по энергосервисному договору, а также перечень факторов и порядок учета таких факторов при приведении объемов потребления коммунальных ресурсов за отчетный период к сопоставимым условиям базового периода;

- исключает рекомендацию не учитывать разницу, полученную за счет установки прибора учета используемого коммунального ресурса, при определении достигнутой в результате энергосервисного договора экономии;

- предлагает в качестве одного из способов определения базовой линии потребления коммунальных ресурсов использовать расчетно-измерительный способ в соответствии с согласованной сторонами энергосервисного договора методикой определения расчетно-измерительным способом объема потребления энергетического ресурса в натуральном выражении;

- вводит оговорку, согласно которой для определения базового периода по энергосервисному договору, направленному на снижение потребления тепловой энергии в МКД, достаточно отопительного периода;

- устанавливает, что в случае определения базовых объемов потребления расчетно-измерительным способом, условие о периоде времени до выполнения исполнителем работ (услуг) по энергосервисному договору, в течение которого определяются базовые объемы потребления, осуществляется в соответствии с согласованной сторонами методикой;

- определяет, что расчеты по договору должны осуществляться на основании цен (тарифов), действующих в соответствующем отчетном периоде, а не на дату подписания договора или осуществления платежей по нему;

- исключает условие о возможности осуществления расчетов по энергосервисному договору исключительно после фактически достигнутой и подтвержденной экономии коммунальных ресурсов в соответствующем периоде;

- устанавливает совершенно новые положения о включении информации об оплате энергосервисного договора в платежный документ, выставляемый для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- предусматривает ответственность исполнителя не за сохранение достигнутого эффекта экономии в течение гарантийного срока, а за работоспособность установленного им оборудования;

- исключает необходимость прописывать в договоре порядок выбора и согласования исполнителем своих подрядчиков, а также объема выполняемых ими работ и услуг;

- вводит новое положение, согласно которому в энергосервисный договор может быть включено условие о привлечении сторонами лица, осуществляющего контроль реализации энергосберегающих мероприятий по энергосервисному договору и оценку достигнутой в рамках энергосервисного договора экономии коммунальных ресурсов;

- вводит новое условие об исполнении обязательств заказчика по энергосервисному договору в случае его ликвидации, в том числе право

исполнителя требовать от заказчика демонтажа или выкупа установленного энергосберегающего оборудования по остаточной стоимости с учетом понесенных исполнителем расходов на его приобретение, доставку, монтаж и эксплуатацию, амортизационных расходов, а также расходов на обслуживание кредитных средств.

Тем не менее, несмотря на множество нововведений, призванных облегчить как процедуру заключения, так и реализацию энергосервисного договора в жилищном фонде, дальнейшая корректировка нормативных правовых актов в области энергосервиса в жилищном фонде объективно необходимо по ряду причин:

1. Реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» потребует принятия постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» с целью приведения их в соответствие с положениями Законопроекта об энергосервисе в МКД.

Так, изменения должны быть внесены:

- в постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» в части введения возможности предоставления в составе субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (без увеличения объема предоставляемых субсидий) субсидий на оплату энергосервисного договора (контракта);

- в постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» в части предоставления возможности включения в договор управления многоквартирным

домом условий энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Параллельно с разработкой Законопроекта об энергосервисе в МКД был принят Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который установил, что с 1 апреля 2016 года в состав платы за услугу по содержанию жилого помещения входит плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из этих положений, возможность собственников помещений в МКД выступать стороной по энергосервисному договору должна быть исключена из нормативных актов, т.к. все коммунальные услуги, на снижение которых может быть направлен энергосервисный договор в отношении общего имущества в МКД, входят в услугу управляющей организации, а значит энергосервисные компании будут являться контрагентами такой управляющей организации.

Тем не менее, проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», разработанный Минстроем России в целях реализации Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», не предусматривает включение в состав услуги, оказываемой управляющей организацией, тепловой энергии, потребляемой при содержании общего имущества в МКД.

Причиной этого может быть отсутствие индивидуальных приборов учета тепловой энергии в жилых и нежилых помещениях МКД, в связи с чем измерить количество тепловой энергии, приходящейся на помещения, относящиеся к общему имуществу, практически невозможно.

Необходимо отметить, что вступающие с 1 апреля 2016 года изменения несут в себе множество рисков как для управляющих и ресурсоснабжающих организаций, так и для собственников.

Согласно ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29 июня 2015 № 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных услуг на общедомовые нужды (далее также ОДН) размер таких расходов не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на ОДН, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 сентября 2015 г.

Указанные нововведения дискредитируют государственную политику в области энергосбережения и повышения энергоэффективности, а также демотивируют граждан и организации ЖКХ к дальнейшему проведению мероприятий, направленных на фактическое снижение ОДН, по следующим причинам:

➤ Ущемляются права граждан, которые на протяжении нескольких лет проводили и проводят в своих домах мероприятия по снижению ОДН (заключение энергосервисных договоров, ремонты внутридомовых сетей, организация единовременного снятия показаний приборов учета, выявление случаев воровства коммунальных ресурсов и т.д.). Несмотря на снижение в результате таких мероприятий количества фактически используемых на ОДН коммунальных ресурсов граждане будут вынуждены оплачивать их по установленным нормативам (вне зависимости от фактического потребления ресурсов, подтвержденного приборами учета).

Таким образом, указанные изменения приведут к увеличению расходов на жилищно-коммунальные услуги у граждан, выполнивших мероприятия по энергосбережению.

➤ В тех субъектах Российской Федерации, где нормативы на ОДН установлены на заниженном уровне, нововведения Федерального закона от 29 июня 2015 № 176-ФЗ повлекут колоссальные негативные последствия для добросовестных управляющих компаний и ТСЖ, вплоть до их массового

банкротства, так как указанные организации будут вынуждены нести расходы на оплату «сверхнормативного» ОДН, не имея источника компенсации данных расходов.

Исходя из анализа действующих в субъектах Российской Федерации нормативов потребления электроэнергии на ОДН существует риск критического ухудшения финансового состояния управляющих компаний и ТСЖ более чем в половине субъектов Российской Федерации, где в настоящее время нормативы установлены ниже среднего фактического расхода электроэнергии на ОДН.

➤ Введение норматива потребления коммунальных услуг на ОДН демотивирует не только собственников помещений в МКД, но и управляющие компании (ТСЖ) осуществлять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе заключать энергосервисные договоры (контракты).

При завышенном (по сравнению с фактическими расходами) нормативе на ОДН управляющим компаниям и ТСЖ экономически невыгодно проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Заниженный норматив также не стимулирует управляющие компании и ТСЖ к заключению энергосервисного договора, так как те расходы на оплату «сверхнормативного» ОДН, которые указанные организации вносили в пользу поставщиков коммунальных ресурсов, они обязаны будут оплачивать в адрес энергосервисных компаний на протяжении срока действия энергосервисного договора, зачастую равного или превышающего срок действия договора управления МКД.

Кроме того, норматив на ОДН по сравнению с фактическими расходами может быть занижен настолько, что внедрение энергосберегающих мероприятий не приведет к полному «совпадению» нормативного и фактического уровня расходов на ОДН.

➤ Отсутствие у управляющих компаний и ТСЖ денежных средств на оплату «сверхнормативного» ОДН приведет к значительному росту неплатежей указанных компаний перед ресурсоснабжающими организациями за фактически

поставленные в МКД коммунальные ресурсы (электроэнергию, тепловую энергию, воду), что еще более ухудшит состояние платежной дисциплины в сфере ЖКХ и ТЭК.

➤ Единственным выходом из данной ситуации для управляющих компаний и ТСЖ станет искажение показаний или умышленный вывод из строя общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, по которым осуществляются расчеты с ресурсоснабжающими организациями.

Отсутствие достоверных сведений о реальных объемах поставленных ресурсов не только станет препятствием для развития рынка энергосбережения, но и не позволит оперативно контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов, может привести к перерасходу топлива, необходимого для производства энергетических ресурсов, банальному воровству.

Учитывая изложенное, ограничение величины ОДН, включаемой в состав платы за жилищную услугу, величиной норматива может привести к серьезным нарушениям прав граждан, массовому банкротству добросовестных управляющих компаний и ТСЖ, значительному росту уровня неплатежей перед ресурсоснабжающими организациями, ухудшению экономики ресурсоснабжающих организаций, а также к нарушению законодательно установленных требований в области энергосбережения и повышения энергоэффективности.

3. Законопроектом об энергосервисе в МКД не охвачен ряд организационных сложностей, связанных с заключением энергосервисного договора управляющей организацией, о которых было подробно рассказано в отчете по 1 этапу выполняемой работы. Эти сложности приобретают новые масштабы в свете принятого Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Предложения по внесению изменений в законодательные и подзаконные акты Российской Федерации, направленные на дальнейшее совершенствование правового регулирования в области энергосервиса в жилищном фонде

Главной целью концепции совершенствования правового регулирования энергосервиса в жилищном фонде должно стать исключение возможных противоречий между принимаемыми федеральными законами, а также корректировка подзаконных нормативных актов для обеспечения возможности дальнейшей реализации положений принятых (принимаемых) законов.

2.1. Внесение изменений в ЖК РФ

В соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), потребители коммунальных услуг в МКД должны отдельно от платы за содержание жилого помещения, а также от платы за коммунальные услуги, потребляемые в принадлежащем им жилом (нежилом) помещении, вносить плату за коммунальные услуги (кроме коммунальной услуги отопления), потребляемые на общедомовые нужды.

Учитывая, что пользователи помещений в МКД отдельно вносят плату за коммунальные услуги на ОДН, на снижение потребления которых направлены энергосервисные договоры в МКД, логично, что и плату за услуги по энергосервисному договору должны вносить те же самые пользователи, а значит и решение о заключении энергосервисного договора не может быть принято никак иначе, как по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

Именно в такой логике и разрабатывался Законопроект об энергосервисе в МКД, исходя из положений которого можно сделать вывод, что заключению энергосервисного договора должно обязательно предшествовать положительное решение собственников, принятое на их общем собрании, а плата за энергосервисные услуги должна быть включена в платежный документ.

Конечно, несмотря на указанные действующие Правила предоставления коммунальных услуг, имеющие императивный характер, существуют исключения, например, город Москва.

В Москве плата за коммунальные услуги на ОДН (кроме отопления) всегда была включена и продолжает входить в состав платы за содержание жилого помещения. Таким образом, ни стороной, ни плательщиком по энергосервисному договору (кроме договора, направленного на снижение потребления тепловой энергии на цели отопления) собственники помещений выступать не могут, им может быть только организация, осуществляющая управление МКД и оказывающая услугу по содержанию общего имущества дома, в которую и входят коммунальные услуги на ОДН.

Чтобы урегулировать данную ситуацию, Минстрой России выпустил разъяснения, согласно которым проведение собрания собственников для заключения энергосервисного договора в МКД необязательно, в случае если плата за коммунальный ресурс на общедомовые нужды, снижение потребления которого является предметом энергосервисного договора, входит в услугу по содержанию жилого помещения, оказываемую управляющей организацией, а собственники помещений в МКД не несут обязанностей по такому энергосервисному договору¹.

В свою очередь, как уже упоминалось в разделе 1 настоящего отчета, с 1 апреля 2016 года правила, действующие сейчас в городе Москве, будут действовать на территории всей Российской Федерации, а значит разъяснений Минстроя России недостаточно, и необходима корректировка Законопроекта об энергосервисе в МКД.

Учитывая изложенное, предлагаем предусмотреть в Законопроекте об энергосервисе в МКД два варианта заключения и внесения платы по энергосервисному договору:

1 вариант. Сохранить уже прописанные в Законопроекте об энергосервисе в МКД нормы. Это необходимо, т.к., как минимум, до 1 апреля 2016 г. ситуация по

¹ Письмо Минстроя России от 30 апреля 2015 г. № 12924-ОД/04.

оплате коммунальных услуг на ОДН не изменится (если не будет принято решение о дальнейшей отсрочке вступления в действие новых положений по коммунальным услугам на ОДН). Кроме того, даже после 1 апреля 2016 г. сохранится действующий порядок оплаты коммунальной услуги отопления², а значит энергосервисные договоры, предметом которых станет снижение потребления тепловой энергии в МКД на цели отопления, должны проходить процедуру общего собрания собственников, и плату по ним также должны вносить потребители и плательщики указанной коммунальной услуги – собственники и наниматели помещений в МКД.

2 вариант. Закрепить в ЖК РФ порядок заключения энергосервисного договора и внесения платы по нему, описанный в разъяснениях Минстроя России. Т.е. в случае если плата за коммунальный ресурс на ОДН, снижение потребления которого является предметом энергосервисного договора, входит в услугу по содержанию жилого помещения, оказываемую управляющей организацией, проведение собрания собственников для заключения энергосервисного договора в МКД необязательно, и собственники помещений в МКД не несут обязанностей по такому энергосервисному договору, в том числе не вносят плату по нему.

Предлагаемые корректировки ЖК РФ представлены в статье 1 приложения 1 к настоящему отчету в виде дополнений к Законопроекту об энергосервисе в МКД.

3 вариант. Вместе с тем, предлагаем предоставить возможность активным собственникам помещений в МКД, даже если коммунальные услуги на ОДН включены в услугу, оказываемую управляющей организацией, провести собрание собственников и принять решение о заключении энергосервисного договора. При этом по итогам внедрения энергосервисных мероприятий плата за услугу по содержанию жилого помещения должна быть снижена пропорционально достигнутой экономии потребления коммунальной услуги на ОДН, а в платежном

² Согласно проекту постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», разработанному Минстроем России.

документе собственника должна возникнуть отдельная строка на оплату энергосервисного договора.

Однако 3 вариант навряд ли найдет массовое распространение, поскольку активных собственников в МКД немного, и энергосервисным компаниям (далее также ЭСКО) проще будет договариваться о заключении договора напрямую с управляющей организацией, без проведения собрания, а не с «активными жителями». Именно поэтому 3 вариант не нашел своего отражения в дополнениях к Законопроекту об энергосервисе (приложение 1 к настоящему отчету).

Тем не менее, считаем целесообразным предусмотреть такую возможность, дополнив новый приказ Минстроя России от 8 сентября 2015 г. № 644 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме» соответствующими условиями.

2.2. Внесение изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, направленных на устранение организационных сложностей, связанных с заключением энергосервисного договора управляющей организацией

Казалось бы, управляющая организация является идеальным заказчиком для ЭСКО в МКД, т.к. обладает всеми необходимыми данными об объекте энергосервиса, имеет в своем штате технических специалистов. При этом взаимодействие с управляющей организацией как с заказчиком, а не как с представителем заказчика (в случае если стороной по договору являются собственники) снимает массу возможных противоречий между управляющей организацией и ЭСКО, т.к. управляющая компания, подписав энергосервисный договор, однозначно выразила свое согласие на его реализацию, а значит вероятность конфликта интересов у ЭСКО и управляющей организации сведена к минимуму.

Вместе с тем, в случае если управляющая организация – потенциальный заказчик по договору - является юридическим лицом с долей государственного

участия, уже на этапе заключения такого энергосервисного договора могут возникнуть следующие сложности:

2.2.1. На управляющую организацию с долей государственного участия будет распространяться законодательство о закупках (Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и (или) Федеральный закон от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»), а значит перед заключением договора энергосервисной компании необходимо будет пройти процедуру конкурсного отбора.

Однако одним из действительно серьезных препятствий для заключения энергосервисного контракта в рамках Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ является предусмотренный частью 16 статьи 108 указанного закона размер обеспечения исполнения энергосервисного контракта, который обязательно должен быть определен заказчиком в документации о закупке.

Порой, это внушительная сумма, изъятие которой из активов компании является угрозой бизнесу. Для небольшой компании подобные условия могут оказаться вовсе невыполнимыми.

По общему правилу, обеспечение исполнения обязательств по контракту необходимо, чтобы заказчик был уверен, что в случае невыполнения договорных обязательств, подрядчик автоматически компенсирует все убытки с помощью заложенных в контракте финансовых гарантий.

Вместе с тем, учитывая инвестиционную природу энергосервисного договора (контракта), риски заказчика в ходе его реализации сведены к минимуму, в связи с чем обязательное обеспечение исполнения энергосервисного контракта считаем избыточным.

2.2.2. В случае если управляющая организация является унитарным предприятием или бюджетным учреждением, ей нужно будет получить согласие от

своего собственника (учредителя) в случае если цена энергосервисного договора превышает: для унитарного предприятия - 10% его уставного фонда или более чем в 50 тысяч раз превышает МРОТ³; а для бюджетного учреждения - 10 % балансовой стоимости его активов, определяемой по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, если уставом бюджетного учреждения не предусмотрен меньший размер крупной сделки⁴.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» начальная (максимальная) цена энергосервисного контракта (цена лота) не может превышать фактические расходы заказчика на поставки энергетических ресурсов за прошлый год.

Для контрактов на энергосервис, срок исполнения которых составляет более одного календарного года, начальная (максимальная) цена контракта определяется как произведение фактического объема потребления энергетического ресурса за прошлый год, стоимости единицы энергетического ресурса на дату объявления о проведении отбора и минимального целого количества лет, составляющих срок исполнения контракта.

При этом вознаграждение исполнителя по энергосервисному договору (контракту) представляет собой размер экономии в денежном выражении соответствующих расходов заказчика на поставки энергетических ресурсов.

Таким образом, если экономия не будет достигнута исполнителем, он не получит свое вознаграждение, а совокупный размер платежа заказчика за коммунальные ресурсы и по энергосервисному договору (контракту) не может превысить платеж за коммунальные ресурсы до заключения энергосервисного договора (контракта).

³ Ст. 23 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

⁴ Ч. 13 ст. 9² Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Принимая во внимание, что заказчик по энергосервисному договору выплачивает вознаграждение энергосервисной компании в зависимости от достигнутого такой компанией размера экономии энергетических ресурсов, заключение энергосервисного договора (контракта), планируемый объем экономии по которому превышает величины, установленные Федеральными законами от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», нельзя в полной мере назвать крупной сделкой, т.к. предприятие (учреждение) не вкладывает дополнительных средств в его реализацию.

Учитывая изложенное, предлагаем внести изменения в действующее законодательство с целью исключения необходимости получения одобрения на заключение энергосервисного договора (контракта).

Предлагаемые корректировки отдельных законодательных актов Российской Федерации представлены в статьях 6, 9 и 11 приложения 1 к настоящему отчету в виде дополнений к Законопроекту об энергосервисе в МКД.

2.3. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

Мотивация собственников помещений в МКД, получающих меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, к заключению энергосервисных договоров может быть обеспечена, если объектом соответствующих субсидий будут также расходы собственников на оплату энергосервисного договора.

Законопроектом об энергосервисе в МКД предусмотрена возможность предоставления субсидий на оплату энергосервисных услуг.

В соответствии с ЖК РФ компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг могут предоставляться гражданам в порядке и на условиях, которые установлены, в том числе субъектами Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за счет средств соответствующих бюджетов.

То есть решение проблемы возможно на региональном и даже муниципальном уровне, в случае расширения целей предоставления субсидии и увеличения ее размера на размер платежа по энергосервисному договору.

В г. Москве уже есть примеры подобного расширения на размер платежа за услуги по техническому обслуживанию запирающего устройства (пункт 2.6 постановления Правительства Москвы от 19 сентября 2006 г. № 710-ПП «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в городе Москве»).

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

Необходимо отметить, что предоставление мер социальной поддержки по оплате энергосервисных услуг не может привести к увеличению общего размера субсидий на жилищно-коммунальные услуги, так как плата за энергосервисные услуги не может превышать размера достигнутой экономии соответствующей коммунальной услуги.

При этом после истечения срока действия энергосервисного договора размер предоставляемых гражданам мер социальной поддержки уменьшится за счет сокращения количества граждан, имеющих право на получение субсидий. Вследствие экономии потребления коммунальных ресурсов, в отношении которых проведены энергосберегающие мероприятия, расходы на оплату коммунальных услуг у некоторых граждан, ранее пользовавшихся мерами социальной поддержки, сократятся и не будут более превышать величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Предлагаемые корректировки постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» представлены в пункте 1 приложения к проекту постановления Правительства Российской Федерации (приложение 2 к настоящему отчету).

2.4. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

Корректировка указанного постановления необходима, в первую очередь, в продолжение норм Законопроекта об энергосервисе в МКД, в части предоставления возможности включения в договор управления многоквартирным домом условий энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, в целях выполнения отдельных видов энергоэффективных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД без привлечения дополнительных средств собственников, в рамках энергосервисных договоров, целесообразно наделить регионального оператора полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с лицом, оказывающим энергосервисные услуги.

Такое полномочие регионального оператора, наряду с внесением изменений в региональные программы капитального ремонта с целью дополнения их перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых по схеме энергосервисного договора, позволят осуществлять работы по капитальному ремонту за счет энергосервиса, на основании решения органа местного самоуправления (в порядке ч. 6 ст. 189 ЖК РФ).

Применение механизма энергосервиса при капитальном ремонте МКД позволит не только сократить расходы граждан и бюджетные расходы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и оплату коммунальных услуг, но и сократить сроки реализации региональной программы.

Вместе с тем, чтобы избежать возможных злоупотреблений со стороны региональных операторов, необходимо отдельным нормативным документом установить требования к энергосервисным договорам (контрактам), заключаемым региональным оператором.

Предлагаемые корректировки постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» представлены в пункте 3 приложения к проекту постановления Правительства Российской Федерации (приложение 2 к настоящему отчету).

2.5. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

В соответствии с п. 13 Примерных условий энергосервисного договора на общедомовые нужды, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 (аналогичная норма предусмотрена и приказом Минстроя России от 8 сентября 2015 г. № 644), а также Законопроектом об энергосервисе в МКД платежи собственников помещений по энергосервисному договору не могут превышать фактическую величину экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении.

Для определения указанной экономии и расчета вознаграждения исполнителя по энергосервисному договору необходимо сравнить объем потребления

коммунального ресурса в период (календарный месяц), предшествующий году заключения энергосервисного договора, и в аналогичный период (календарный месяц) года после внедрения энергосберегающих мероприятий.

В случае если исполнитель по договору обеспечил достижение экономии коммунального ресурса, он получит свое вознаграждение в размере такой экономии (или в размере доли от экономии – в зависимости от условий энергосервисного договора), в случае если экономия в результате энергосервисных мероприятий не будет достигнута – вознаграждение исполнителю не выплачивается.

Данное условие 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.

Например, до заключения энергосервисного договора плата за услуги отопления, условно в январе 2014 г., составляла 1000 руб.

После заключения энергосервисного договора, при условии экономии по договору 20% (и при неизменном тарифе), плата за услуги отопления за январь 2015 г. для собственника снизится до 800 руб.

Однако в платежном документе появится строка по оплате услуг энергосервиса в размере, не превышающем размер экономии, т.е. не более сэкономленных 200 руб., например, 160 руб.

Таким образом, общий платеж останется тем же или уменьшится (в зависимости от условий энергосервисного договора, в нашем примере он составит 960 рублей).

В настоящее время в некоторых субъектах Российской Федерации порядок расчета размера платы за отопление по показаниям приборов учета осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее – Правила № 307).

В частности порядок расчета размера платы за отопление в соответствии с Правилами № 307 применяется в городе Москве, Свердловской области, Мурманской области, Омской области, Иркутской области, Самарской области и др.

Порядок, закрепленный в Правилах № 307, предусматривает при наличии коллективного (общедомового) прибора учета потребления тепловой энергии (далее – ОДПУ) оплату коммунальной услуги отопления равными долями по показаниям ОДПУ, зафиксированным за предыдущий год, в течение всего текущего календарного года.

Такой порядок, в случае заключения энергосервисного договора, направленного на снижение потребления тепловой энергии в многоквартирном доме, не позволяет собственникам сохранить прежний уровень суммарного платежа за услугу отопления и за оказанные энергосервисные услуги.

Например, ежемесячная плата за услуги отопления для собственников помещений в многоквартирном доме составляет 1000 руб.

После заключения энергосервисного договора, благодаря внедрению энергосберегающих мероприятий, потребление тепловой энергии в доме сократилось на 20%. Однако плата за услуги отопления для собственника не снизится до 800 руб., а так и останется в размере 1000 руб., т.к. ее расчет осуществляется в соответствии с Правилами № 307, по усредненным показаниям ОДПУ за год, предшествующий внедрению энергосервисных мероприятий.

При этом в платежном документе появится строка по оплате услуг энергосервиса в размере, не превышающем размер экономии, т.е. не более сэкономленных 200 руб., например, 160 руб.

Таким образом, общий платеж потребителя, оплачивающего услуги отопления по Правилам № 307, увеличится на размер платы за энергосервисные услуги (в зависимости от условий энергосервисного договора, в нашем примере он составит 1160 рублей, т.е. на 160 рублей больше, чем собственник платил только за отопление до заключения энергосервисного договора, и на 200 рублей больше

суммарного платежа собственника за энергосервисные услуги и за услугу отопления, рассчитанного по фактическим показаниям ОДПУ за расчетный период, а не по усредненным за предшествующий год).

Учитывая изложенное, порядок расчетов за отопление, закрепленный Правилами № 307, делает заключение энергосервисных договоров, направленных на снижение потребления тепловой энергии в многоквартирном доме, невыгодным в первый календарный год действия такого энергосервисного договора, а также во второй, в случае если энергосервисный договор был заключен не с начала календарного года.

В целях устранения указанного барьера, препятствующего энергосбережению и повышению энергоэффективности в многоквартирных домах, необходимо внести изменения в Правила № 307, предусматривающие снижение в первый год действия энергосервисного договора, а также во второй год действия энергосервисного договора, если в первый год услуги по энергосервисному договору оказывались не с начала календарного года, размера платы за отопление на плановую величину ежемесячной экономии потребления тепловой энергии, определенную энергосервисным договором (пп. «в» пункта 21 Правил № 307).

При этом в случае если фактическая величина экономии потребления тепловой энергии превысит плановую величину экономии потребления тепловой энергии, размер платы за отопление должен быть скорректирован в сторону уменьшения в соответствии с уже существующей в Правилах № 307 формулой 8.

Вместе с тем, для исключения доначисления потребителям по итогам года платы за отопление, в случае если плановая экономия потребления тепловой энергии не будет достигнута исполнителем по энергосервисному договору, предлагается установить ограничение действия пп. «в» пункта 21 Правил № 307, предусмотрев его применение только в случае если энергосервисным договором (контрактом), направленным на снижение потребления тепловой энергии в многоквартирном доме, предусмотрено перечисление суммы переплаты по такому договору (при ее наличии) напрямую на расчетный счет исполнителя коммунальной услуги отопления.

Такое ограничение позволит защитить граждан от последствий некачественного оказания услуг исполнителем по энергосервисному договору. В случае если запланированная экономия потребления тепловой энергии не была достигнута, исполнитель по энергосервисному договору обязан будет самостоятельно вернуть излишне полученные денежные средства на счет управляющей организации (или ресурсоснабжающей организации при непосредственном управлении многоквартирным домом).

Предлагаемые корректировки постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» представлены в пункте 2 приложения к проекту постановления Правительства Российской Федерации (приложение 2 к настоящему отчету).

Список использованных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и (или) Федеральный закон от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»
4. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
5. Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»
6. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»
7. Федеральный закон от 9 января 1997 года № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы»
8. Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»
9. Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»
10. Федеральный закон от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах»
11. Закон Российской Федерации от 15 января 1993 года № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы»

12. Закон Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

17. План мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг, утвержденный заместителем Председателя Правительства Российской Федерации А.В. Дворковичем 20 ноября 2014 г. (№ 7803п-П9)

18. Приказ Минстроя России от 8 сентября 2015 г. № 644 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»

19. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности

потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»

20. Письмо Минстроя России от 30 апреля 2015 г. № 12924-ОД/04

21. Постановление Правительства Москвы от 19 сентября 2006 г. № 710-ПП «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в городе Москве»

22. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 30 июля 2012 г. по делу № А40-44795/12-28-419

23. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 28 марта 2014 г. по делу № А40-165598/13

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(по вопросу мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической
эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме)

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14, 21; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 50, ст. 7359; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967) следующие изменения:

1) *В статье 44:*⁵

а) часть 2 ~~статьи 44~~ дополнить пунктами 4⁴ и 4⁵ следующего содержания:

*«4⁴) принятие решения о заключении, **изменении и расторжении** энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме (далее - энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества) или включении в договор управления многоквартирным домом условий энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества;*

⁵ Здесь и далее по тексту приложения № 1 к отчету красный курсив означает изменения и дополнения к законопроекту, предлагаемые по сравнению с текстом законопроекта, внесенного в Главное правовое управление при Президенте Российской Федерации.

4⁵) принятие решений об определении лиц, действующих без доверенности, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение энергосервисных договоров (контрактов) в отношении общего имущества на условиях, определенных решением общего собрания;»;

б) дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для заключения, изменения и расторжения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества не требуется, в случае если плата за коммунальный ресурс, потребляемый при содержании общего имущества в многоквартирном доме, на снижение потребления которого направлен энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества, включена в плату за услугу по содержанию жилого помещения, оказываемую организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, и собственники помещений в многоквартирном доме не несут обязанностей по такому энергосервисному договору.».

2) в статье 154:

а) часть 1 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) плата ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности~~ по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или о включении в договор управления многоквартирным домом условий энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества принято ~~собственниками помещений в многоквартирном доме~~ в соответствии с пунктом 4⁴ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.»;

б) часть 1¹ дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) плата ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности~~ по энергосервисному договору

(контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или о включении в договор управления многоквартирным домом условий энергосервисного договора (контракта) принято собственником многоквартирного дома.»;

в) часть 2 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) плата ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности~~ по энергосервисному договору *(контракту)* в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или о включении в договор управления многоквартирным домом условий энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества принято ~~собственниками помещений в многоквартирном доме~~ в соответствии с пунктом 4⁴ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.»;

г) дополнить ~~частью частями~~ 5 и 6 следующего содержания:

«5. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, в отношении общего имущества которого заключен энергосервисный договор (контракт), к новому собственнику с момента перехода права собственности переходят права и обязанности предыдущего собственника по такому договору (контракту) за исключением случаев, указанных в части 6 настоящей статьи.

6. В случаях заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества с застройщиком многоквартирного дома, лицом, принявшим от застройщика многоквартирного дома (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме, а также юридическим лицом, приобретшим одно или несколько помещений в многоквартирном доме у застройщика или лица, принявшего помещения в данном доме у застройщика, при продаже помещения в многоквартирном доме указанными лицами права и обязанности данных лиц по указанному договору (контракту)

передаются новому собственнику при наличии его согласия, выраженного в письменной форме.»;

3) часть 7¹ статьи 155 дополнить предложением следующего содержания: «В случае заключения в многоквартирном доме энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или включения в договор управления многоквартирным домом условий энергосервисного договора (контракта) собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда или договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в данном доме вносят плату ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности~~ по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества ~~собственников помещений в многоквартирном доме~~ в размере и в порядке, определенном условиями соответствующего договора (контракта).»;

4) часть 1 статьи 158 после слов «внесения платы за содержание жилого помещения» дополнить словами «, платы ~~по энергосервисному договору (контракту) за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности~~ в отношении общего имущества ~~собственников помещений в многоквартирном доме~~ в случае, если ~~заключен такой~~ энергосервисный договор (контракт) ~~заключен в отношении общего имущества~~ или условия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества включены в договор управления многоквартирным домом.»;

5) часть 1 статьи 159 после слов «если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, ~~на оплату за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности~~ а также услуг по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества ~~собственников помещений в многоквартирном доме~~»;

б) в статье 162:

а) часть 2 ~~статьи 162~~ дополнить предложением следующего содержания: «В договор управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть включены условия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества.»;

б) дополнить частью 8³ следующего содержания:

«8³. Если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе иной управляющей организации принято в период действия договора управления многоквартирным домом, содержащего условия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества, такой договор продолжает действие в части условий энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества.».

Статья 2

Внести в Закон Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1991, № 21, ст. 699; Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 35, ст. 3607; 2008, № 52, 6236; 2009, № 30, ст. 3739; 2011, № 23, ст. 3270; № 29, ст. 4297; 2013, № 19, ст. 2331; № 27, ст. 3477; 2014, № 40, ст. 5322; 2015, № 27, ст. 3967) изменение, дополнив пункт 3 части первой статьи 14 абзацем следующего содержания:

«платы по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за ~~осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме~~ в случае, если такой ~~заключен~~ энергосервисный договор (контракт) ~~заключен в отношении общего имущества~~ или условия энергосервисного договора (контракта) ~~в отношении общего имущества~~ включены в договор управления многоквартирным домом.».

Статья 3

Внести в Закон Российской Федерации от 15 января 1993 года № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» (Ведомости СНД и ВС РФ, 1993, № 7, ст. 247; Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 29, ст. 2953; 2005, № 30, ст. 3133; 2007, № 27, ст. 3213; 2011, № 50, ст. 7359) изменение, дополнив часть 1 статьи 5 после слов «и другие коммунальные услуги),» словами «платы ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности по энергосервисному договору (контракту)~~ в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если ~~такой заключен~~ энергосервисный договор (контракт) ~~заключен в отношении общего имущества~~ или условия энергосервисного договора (контракта) ~~в отношении общего имущества~~ включены в договор управления многоквартирным домом, и».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 3, ст. 168; 2000, № 2, ст. 161; № 19, ст. 2023; 2002, № 30, ст. 3033; 2004, № 25, ст. 2480; № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 25; № 19, ст. 1748; 2009, № 26, ст. 3133; № 29, ст. 3623; № 30, ст. 3739; № 52, ст. 6403; 2010, № 19, ст. 2287; № 30, ст. 3991; № 50, ст. 6609; 2013, № 27, ст. 3477; № 48, ст. 6165; 2015, № 27, ст. 3967) следующие изменения:

1) после абзаца пятого пункта 8 части 1 статьи 14 дополнить абзацем следующего содержания:

«платы ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности по энергосервисному договору (контракту)~~ в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если ~~такой заключен~~ энергосервисный договор (контракт) ~~заключен в отношении общего имущества~~ или условия энергосервисного договора (контракта) ~~в отношении общего имущества~~ включены в договор управления многоквартирным домом.»;

2) после абзаца шестого пункта 5 части 1 статьи 15 дополнить абзацем следующего содержания:

~~«платы за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если такой заключен энергосервисный договор (контракт) заключен в отношении общего имущества или условия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества включены в договор управления многоквартирным домом.»;~~

3) после абзаца шестого пункта 2 части 2 статьи 18 дополнить абзацем следующего содержания:

~~«платы по энергосервисному договору (контракту) за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если такой заключен энергосервисный договор (контракт) заключен в отношении общего имущества или условия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества включены в договор управления многоквартирным домом.»;~~

4) после абзаца шестого пункта 9 части 1 статьи 21 дополнить абзацем следующего содержания:

~~«платы по энергосервисному договору (контракту) за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если такой заключен энергосервисный договор (контракт) заключен в отношении общего имущества или условия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества включены в договор управления многоквартирным домом.»;~~

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (Собрание законодательства

Российской Федерации, 1995, № 48, ст. 4563; 2005, № 1, ст. 25; 2008, № 30, ст. 3616; 2012, № 30, ст. 4175; 2014, № 49, ст. 6928; 2015, № 27, ст. 3967) изменение, дополнив статью 17 после абзаца семнадцатого абзацем следующего содержания:

~~«платы по энергосервисному договору (контракту) за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности»~~ в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если *такой заключен* энергосервисный договор (контракт) *заключен в отношении общего имущества* или условия энергосервисного договора (контракта) ~~в отношении общего имущества~~ включены в договор управления многоквартирным домом.»;

Статья 6

Внести в Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 3, ст. 145; 1998, N 48, ст. 5849; 1999, N 28, ст. 3473; 2006, N 45, ст. 4627; 2007, N 22, ст. 2563; N 49, ст. 6061; 2008, N 20, ст. 2253; N 30, ст. 3064; 2009, N 23, ст. 2762; 2012, N 43, ст. 5787; 2013, № 44, ст. 5630; 2014, № 14, ст. 1531) изменение, дополнив часть 13 статьи 9² после слов «Крупная сделка» словами «, за исключением энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме,».

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 9 января 1997 года № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 3, ст. 349; 2006, № 20, ст. 2157; 2007, № 27, ст. 3213; 2013, № 52, ст. 6962) изменение, дополнив часть 2 статьи 3 после слов «от оплаты коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, центральное отопление),» словами «оплаты *по энергосервисному договору (контракту) за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности*» в отношении общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме в случае, если *такой заключен* энергосервисный договор (контракт) ~~заключен в отношении общего имущества~~ или условия энергосервисного договора (контракта) ~~в отношении общего имущества~~ включены в договор управления многоквартирным домом,».

Статья 8

Внести в Федеральный закон от 10 января 2002 года № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 2, ст. 128; 2004, № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 15; 2008, № 52, ст. 6236; 2009, № 30, ст. 3739; № 52, ст. 6452; 2013, № 19, ст. 2331; 2014, № 26, ст. 3406; 2015, № 27, ст. 3967) изменение, дополнив пункт 17 статьи 2 после абзаца шестого абзацем следующего содержания:

~~«платы по энергосервисному договору (контракту) за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности»~~ в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если *такой заключен* энергосервисный договор (контракт) ~~заключен в отношении общего имущества~~ или условия энергосервисного договора (контракта) ~~в отношении общего имущества~~ включены в договор управления многоквартирным домом.».

Статья 9

~~Внести в Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 48, ст. 4746; 2007, № 31, ст. 4009; 2010, № 27, ст. 3436; 2013, № 27, ст. 3480; 2014, № 19, ст. 2304; 2015, № 29 (часть I), ст. 4342) изменение, дополнив часть 3 статьи 23 после слов «Решение о совершении крупной сделки» словами «, за исключением энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме,».~~

Статья 10

Внести в Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 48, ст. 5711; 2012, № 26, ст. 3446; № 29, ст. 3989) следующие изменения:

1) часть 4 статьи 12 дополнить предложениями: «Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано разработать и довести до сведения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме предложение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме или включении условий такого договора (контракта) в договор управления многоквартирным домом в случае, если после проведения мероприятий, установленных статьей 13 настоящего Федерального закона, расходы на покупку энергетических ресурсов увеличились. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня получения предложения о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме или о включении условий такого договора (контракта) в договор управления многоквартирным домом обязаны провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома для принятия решения. В случае заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме или включения условий такого договора (контракта) в договор управления многоквартирным домом и при наличии экономии энергетических ресурсов, обусловленной действиями, направленными на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны вносить плату по соответствующему договору (контракту), в том числе при изменении способа управления многоквартирным домом, или смене лица, ответственного за содержание многоквартирного дома.»;

2) в статье 19:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Осуществление действий в жилом помещении или нежилом помещении, не являющемся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, ~~направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме~~ связанных с исполнением энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, допускается только при наличии в письменной форме согласия каждого собственника и нанимателя жилого помещения или нежилого помещения.»;

б) дополнить частями ¹ и ² следующего содержания:

«4¹. Срок действия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме не может превышать 10 лет.

4². Плата ~~за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности по энергосервисному договору (контракту)~~ в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должна превышать стоимость сэкономленных в связи с *заключением* указанного договора (контракта) ~~ыми действиями~~ энергетических ресурсов и не должна приводить к увеличению размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой до заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме или включения условий такого договора (контракта) в договор управления многоквартирным домом, сверх величины, обусловленной изменением цен (тарифов) за жилое помещение и коммунальные услуги и объемов потребления коммунальных услуг *с учетом изменений факторов, оказывающих влияние на объемы потребления энергетических ресурсов.*».

Статья 11

Внести в Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013,

№ 14, ст. 1652; № 27, ст. 3480; № 52 часть 1, ст. 6961; 2014, № 23, ст. 2925; № 30 (Часть I), ст. 4225; № 48, ст. 6637; № 49 (часть VI), ст. 6925; 2015, № 1 (часть I), ст. 11; № 1 (часть I), ст. 51; № 1 (часть I), ст. 72; № 10, ст. 1393; № 10, ст. 1418; № 14, ст. 2022; № 29 (часть I), ст. 4342; № 29 (часть I), ст. 4346; № 29 (часть I), ст. 4352; № 29 (часть I), ст. 4353; № 29 (часть I), ст. 4375) изменение, дополнив частью 16¹ следующего содержания:

«16¹. В случае заключения энергосервисного контракта в отношении общего имущества в многоквартирном доме обеспечение исполнения такого энергосервисного контракта не требуется.»

Статья 12

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «___» _____ 201__ г. № _____

**О внесении изменений в некоторые акты
Правительства Российской Федерации**

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации

Д.А. Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от _____ № _____

**ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации**

1. Пункт 2 постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 51, ст. 5547, 2007, № 26, ст. 3184, 2009, № 2, ст. 213, 2013, № 12, ст. 1324, 2014, № 32, ст. 4507) изложить в следующей редакции:

«2. Установить, что:

размеры субсидий, предоставленных гражданам до вступления в силу настоящего постановления, пересчету не подлежат в течение всего периода, на который субсидии были предоставлены, за исключением случая, когда размеры субсидий увеличиваются;

в случае заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, размеры субсидий, предоставляемых гражданам, не изменяются, региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг и региональные стандарты максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи не подлежат пересмотру.».

2. В Правилах предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 51, ст. 5547, 2007, № 26, ст. 3184, 2009, № 2, ст. 213, 2013, № 12, ст. 1324, 2014, № 32, ст. 4507) изложить в следующей редакции:

Федерации, 2005, № 51, ст. 5547, 2007, № 26, ст. 3184, 2009, № 2, ст. 213, 2013, № 12, ст. 1324, 2014, № 32, ст. 4507):

пункты 1 и 2 после слов «на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

пункт 6 после слов «по оплате жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,»;

первое предложение подпункта «б» пункта 8 изложить в следующей редакции:

«б) документы или их копии, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, а также энергосервисные услуги по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (об отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.»;

пункты 12 и 20 после слов «на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,»;

в пункте 25:

а) после слов «в оплате жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,»;

б) расшифровку формулы изложить в следующей редакции:

«где:

Кл - коэффициент;

РПс - размер платы за жилое помещение, коммунальные услуги и энергосервисные услуги по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом предоставленной скидки;

РПп - размер платы за жилое помещение, коммунальные услуги и энергосервисные услуги по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, без учета предоставленной скидки.»;

в пункте 27:

а) в первом абзаце после слов «на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

б) во втором абзаце после слов «по оплате жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.»;

в) в третьем абзаце после слов «на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.»;

пункты 27¹ и 27² после слов «на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.»;

подпункты «б» и «г» пункта 34 после слов «на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по

энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

подпункты «в» и «г» пункта 35 после слов «жилого помещения и коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

пункт 46 после слов «коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

подпункт «а» пункта 56 после слов «коммунальные услуги» дополнить словами «, а также энергосервисные услуги по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

пункты 57 и 64 после слов «коммунальных услуг» дополнить словами «, а также энергосервисных услуг по энергосервисному договору (контракту), заключенному в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

3. В Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 23, ст. 2501, 2008, № 30 (ч. 2), ст. 3635, 2010, № 31, ст. 4273, 2011, № 22, ст. 3168, 2012, № 27, ст. 3745):

пункт 21 дополнить подпунктом «в» следующего содержания:

«в) для отопления в случае заключения энергосервисного договора (контракта), направленного на снижение потребления тепловой энергии на цели отопления в многоквартирном доме, в первый год действия энергосервисного договора (контракта), а также во второй год действия энергосервисного договора (контракта), если в первый год услуги по энергосервисному договору (контракту) оказывались не с начала календарного года, размер платы за отопление

определяется в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 5 пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам.

Подпункт «в» настоящего пункта применяется только в случае если энергосервисным договором (контрактом), направленным на снижение потребления тепловой энергии на цели отопления в многоквартирном доме, предусмотрено перечисление суммы переплаты по такому договору (при ее наличии) напрямую на расчетный счет исполнителя коммунальной услуги отопления.»;

пункт 2 приложения № 2 к Правилам дополнить подпунктами 4 и 5 следующего содержания:

«4) размер платы за отопление в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома (руб.) в случае заключения энергосервисного договора (контракта), направленного на снижение потребления тепловой энергии в многоквартирном доме, определяется по формуле:

$$P_{оз.i} = (V_b - E_{ip}) * S_i, (8.1)$$

где:

V_b - среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за год, предшествующий году заключения энергосервисного договора (контракта) (Гкал/кв. м);

E_{ip} – плановая величина ежемесячной экономии потребления тепловой энергии в текущем году на 1 кв. м площади многоквартирного дома (Гкал/кв. м);

S_i - общая площадь *i*-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м).

При этом плановая величина ежемесячной экономии потребления тепловой энергии в текущем году на 1 кв. м площади многоквартирного дома (Гкал/кв. м) определяется по формуле:

$$E_{ip} = Vd * E * \frac{m * k * N}{SD}, (8.2)$$

где:

V_d - суммарное потребление тепловой энергии на отопление многоквартирного дома за все месяцы года, предшествующего году заключения энергосервисного договора (контракта) (Гкал);

E – плановая величина экономии тепловой энергии согласно условиям энергосервисного договора (контракта) в долях от суммарного потребления тепловой энергии за все месяцы года, предшествующего году заключения энергосервисного договора (контракта);

m - число дней отопительных периодов текущего календарного года, остающихся до конца календарного года. При этом отопительным периодом текущего календарного года признается период с 1 января текущего года до конца отопительного периода (весны) и с начала отопительного периода текущего года (осени) до 31 декабря текущего года;

N – число месяцев текущего года, в течение которых происходит оказание услуг по энергосервисному договору (контракту);

k – общее число дней отопительных периодов текущего календарного года, в который происходит потребление тепловой энергии в многоквартирном доме. При этом отопительным периодом текущего календарного года признается период с 1 января текущего года до конца отопительного периода (весны) и с начала отопительного периода текущего года (осени) до 31 декабря текущего года;

S_D – общая площадь всех помещений в многоквартирном доме (кв. м).

5) в случае если стоимость фактически достигнутой экономии тепловой энергии по энергосервисному договору (контракту) на конец календарного года (руб.) превышает или равна стоимости плановой величины экономии тепловой энергии по энергосервисному договору (контракту) за прошедший календарный год (руб.), размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле 8.

В случае если стоимость фактически достигнутой величины экономии тепловой энергии по энергосервисному договору (контракту) на конец календарного года (руб.) не превышает стоимость плановой величины экономии тепловой энергии

по энергосервисному договору (контракту) за прошедший календарный год (руб.), размер платы за отопление в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома (руб.), 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o4.i} = (P_{k.pr} + E_{fN\alpha}) * (1 - E) * \frac{S_i}{S_D} - P_{fN.i} , (8.3)$$

где:

$P_{k.pr}$ - размер платы за тепловую энергию, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

$E_{fN\alpha}$ - стоимость фактически достигнутой величины экономии тепловой энергии по энергосервисному договору (контракту) за прошедший год (руб.);

E – плановая величина экономии тепловой энергии согласно условиям энергосервисного договора (контракта) в долях от суммарного потребления тепловой энергии за все месяцы года, предшествующего году заключения энергосервисного договора (контракта);

S_i - общая площадь *i*-того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

S_D - общая площадь всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома (кв. м);

$P_{fN.i}$ - общий размер платы за отопление в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома за прошедший год (руб.).».

4. В Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680; 2011, № 22, ст. 3168; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 12.04.2013; Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2648; 2014, № 14, ст. 1627):

пункт 38² изложить в следующей редакции:

«38². Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - энергосервисный

договор в отношении общего имущества), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора в отношении общего имущества с лицом, оказывающим энергосервисные услуги.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме условия энергосервисного договора могут быть включены в договор управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора в отношении общего имущества с ресурсоснабжающей организацией или иным лицом, оказывающим энергосервисные услуги.

В случае включения в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, финансируемых в рамках выполнения энергосервисных договоров (контрактов), и собственники помещений в установленном порядке не приняли решения о заключении энергосервисного договора в отношении общего имущества, заказчиком по энергосервисному договору на основании решения органа местного самоуправления может выступать региональный оператор.

Требования к энергосервисному договору в отношении общего имущества устанавливаются Правительством Российской Федерации.»;

второй абзац пункта 38³ после слов «величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении» дополнить словами «и (или) в виде доли от объема потребления коммунальных ресурсов»;

по тексту Правил слова «энергосервисный договор на общедомовые нужды» в соответствующих падежах заменить словами «энергосервисный договор в отношении общего имущества».