МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 42079
от "13" мая 2016

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "8" сентября 2015 г. № 644/пр

Москва

Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с подпунктом 5.2.55 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 47, ст. 6117; 2014, № 12, ст. 1296, № 40, ст. 5426, № 50, ст. 7100; 2015, № 2, ст. 491, № 4, ст. 660, № 22, ст. 3234, № 23, ст. 3311, 3334, № 24, ст. 3479), **п р и к а з ы в а ю:**

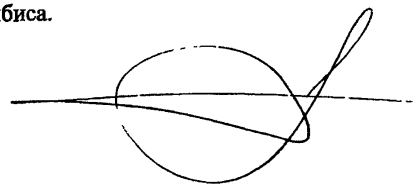
1. Утвердить прилагаемые примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

2. Признать не подлежащим применению 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» (зарегистрирован Минюстом России 27 августа 2012 г., регистрационный № 25277).

gost.e-ecolog.ru

3. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства не позднее 10 дней со дня подписания направить настоящий приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Российской Федерации.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр  М.А. Мень

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 08 09 2015 г. № 649/пр

Примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме

В энергосервисный договор, направленный на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме (далее - энергосервисный договор), могут быть включены следующие примерные условия:

1. Условие о сторонах энергосервисного договора (один из возможных вариантов):

а) заказчик - собственники помещений в многоквартирном доме, исполнитель - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив либо ресурсоснабжающая организация или иное лицо, оказывающее энергосервисные услуги;

б) заказчик - товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, исполнитель - управляющая организация;

в) 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 иное лицо, оказывающее энергосервисные услуги;

г) 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 иное лицо, оказывающее энергосервисные услуги;

2. Сведения о наличии у лиц, перечисленных в подпунктах «б», «в» и «г» пункта 1 настоящих Примерных условий, полномочий (права) на заключение энергосервисного договора, подтверждаемых:

а) протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о заключении энергосервисного договора, содержащим условия его заключения, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680; 2011, № 22, ст. 3168;

2013, № 21, ст. 2648; 2014, № 14, ст. 1627; Официальный интернет-портал правовой информации gost.e-ecolog.ru , 12.04.2013);

б) в случае если заключаемый энергосервисный договор направлен на снижение потребления коммунальных ресурсов, входящих в состав услуги по содержанию жилого помещения, оказываемую управляющей организацией и (или) товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом), и собственники помещений в многоквартирном доме не несут обязанностей по энергосервисному договору, - договором управления многоквартирным домом или уставом товарищества собственников жилья (жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива).

3. Условие о выполняемых исполнителем по энергосервисному договору работах (услугах), которые в том числе могут включать проведение энергетического обследования, работы по установке и вводу в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета, мероприятия из включенных в утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно, а также иные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Размер экономии при выполнении работ (услуг) может быть определен сторонами энергосервисного договора одним из следующих способов:

на основании данных об объеме потребления коммунальных услуг, определенном по показаниям общедомовых (коллективных) и (или) квартирных (индивидуальных) приборов учета, которые либо предоставлены заказчиком за период, предшествующий дате заключения энергосервисного договора, либо определены по показаниям установленных исполнителем по энергосервисному договору коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;

в случае отсутствия прибора учета, по причине отсутствия технической возможности его установки, на основе расчетно-измерительного способа в соответствии с согласованной сторонами энергосервисного договора методикой определения расчетно-измерительным способом объема потребления энергетического ресурса в натуральном выражении;

на основании энергетического паспорта и (или) отчета, составленных по результатам проведения энергетического обследования многоквартирного дома.

При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении энергосервисного договора в отношении многоквартирного дома в целом и при наличии согласия собственников помещений на выполнение таких работ (услуг) условие о выполняемых работах (услугах) может предусматривать работы (услуги) в отношении внутриквартирного оборудования соответствующих помещений.

4. Условие о периоде времени до выполнения исполнителем работ (услуг) по энергосервисному договору, который должен быть не менее двенадцати

последовательных месяцев, а для энергосервисного договора, направленного на снижение потребления тепловой энергии в многоквартирном доме – не менее отопительного периода (далее - базовый период), в течение которого по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета определяются объемы потребления коммунальных ресурсов, которые принимаются сторонами за базовые (далее - базовые объемы потребления), с учетом факторов, влияющих на объемы потребления коммунальных ресурсов, указанных в пункте 7 настоящих Примерных условий.

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, устанавливается в соответствии с согласованной сторонами методикой определения расчетно-измерительным способом объема потребления энергетического ресурса в натуральном выражении.

5. Условие о начале и длительности периода времени (месяц, квартал, полугодие) после выполнения исполнителем работ (услуг) по энергосервисному договору (далее - отчетный период), в течение которого по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета будут определяться объемы потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества в многоквартирном доме в целях подтверждения достижения величины экономии.

6. Условие о величине экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора (далее - плановая величина экономии).

7. Условие о факторах и порядке их учета при приведении объемов потребления коммунальных ресурсов за отчетный период к сопоставимым условиям базового периода, которые содержат следующую информацию:

количество проживающих в многоквартирном доме;

температуру наружного воздуха;

длительность отопительного периода;

изменение площади отапливаемых помещений.

8. Условие о порядке расчета фактической величины экономии в натуральном выражении, достигнутой в результате выполнения исполнителем работ (услуг) по энергосервисному договору (далее - фактическая величина экономии), 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.

9. Условие о порядке определения объемов потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества, в том числе раздельно по различным видам потребления коммунальных услуг, которое для коммунальных услуг электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и газоснабжения

осуществляется по показаниям приборов учета, установленных для целей измерения объемов по каждому из видов потребления соответствующего коммунального ресурса. Для услуги теплоснабжения определение объемов потребления коммунальных ресурсов также может осуществляться отдельно по одному или нескольким видам теплового потребления (отоплению, вентиляции, горячему водоснабжению, кондиционированию, осуществлению технологических процессов) в многоквартирном доме в случае наличия отдельных приборов учета по каждому виду потребления.

10. Условие о сроке действия энергосервисного договора, необходимом для выполнения предусмотренных договором работ (услуг), определения достигнутой величины экономии коммунальных ресурсов и оплаты исполнителю цены договора. Условие об исполнении обязательств сторон по энергосервисному договору в несколько этапов, различающихся как характером выполняемых мероприятий, так и порядком осуществления платежей по энергосервисному договору, в случае если стороны договорились о необходимости разделения исполнения своих обязательств по энергосервисному договору на этапы.

11. Условие об обязанности исполнителя энергосервисного договора обеспечивать условия предоставления коммунальных услуг (включая допустимую продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги, температурный режим, уровень освещенности, другие характеристики, соответствующие требованиям в области содержания и эксплуатации объектов жилищного фонда) в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 22, ст. 3168; 2012, № 23, ст. 3008; № 36, ст. 4908; 2013, № 16, ст. 1972; № 21, ст. 2648; № 31, ст. 4216; № 39, ст. 4979; 2014, № 8, ст. 811; № 9, ст. 919; № 14, ст. 1627; № 40, ст. 5428; № 47, ст. 6550; № 52, ст. 7773; 2015, № 9, ст. 1316), за исключением случаев отклонений от таких требований на время проведения работ, длительность и сроки которых согласованы сторонами договора.

12. Условие о цене энергосервисного договора, которая определяется как стоимость сэкономленных энергоресурсов, или порядке ее определения исходя из величины плановой или фактической экономии в стоимостном выражении, рассчитанной на основе цен (тарифов) на коммунальный ресурс, действующих в отчетном периоде, в том числе в виде доли от этой величины.

13. Условие о порядке расчетов по энергосервисному договору, платежи по которому не могут превышать фактическую величину экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении.

При наличии в энергосервисном договоре условия об исполнении обязательств в несколько этапов и при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме порядок расчетов может устанавливаться отдельно для каждого этапа реализации энергосервисного договора и изменяться в течение

срока этого договора.

14. Условие о включении информации об оплате энергосервисного договора в платежный документ, выставляемый для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (далее – платежный документ).

15. Условие о переходе прав и обязанностей заказчика по энергосервисному договору к собственникам помещений в многоквартирном доме в случае смены лица, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, либо изменения формы управления многоквартирным домом, или к лицу, на которое в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме возложена указанная ответственность.

16. Условие об обязательствах сторон договора по обеспечению сохранения достигнутого эффекта экономии, в том числе по обучению персонала, ответственного за эксплуатацию установленного оборудования, соблюдению условий его эксплуатации, своевременному проведению технического обслуживания, поддержанию оптимальных режимов функционирования и осуществлению иных необходимых мероприятий.

17. Условие о порядке возмещения ущерба и устранения повреждений и недостатков работ исполнителя по энергосервисному договору, в том числе обнаруженных в течение гарантийного срока.

18. В случае если энергосервисный договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в энергосервисный договор может быть включено условие об изменении следующих положений энергосервисного договора только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного решением общего собрания:

предмет энергосервисного договора;

величина экономии коммунальных ресурсов в стоимостном и 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.

19. Условие о порядке привлечения исполнителем третьих лиц для выполнения работ по договору.

20. Условие о привлечении сторонами лица, осуществляющего контроль реализации энергосберегающих мероприятий по энергосервисному договору и оценку достигнутой в рамках энергосервисного договора экономии коммунальных ресурсов.

21. Условие об обязанности исполнителя по энергосервисному договору использовать материалы, изделия и оборудование, имеющие соответствующие маркировку, сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество и соответствие техническим условиям, утвержденной и согласованной проектной документации, государственным стандартам,

и о передаче оригиналов документов заказчику по окончании соответствующих этапов или после исполнения договора в целом.

22. Условие о порядке сдачи-приемки работ по завершении этапов, если они были предусмотрены договором, и по исполнении энергосервисного договора в целом, включая их документальное оформление.

23. Условие об ответственности исполнителя по энергосервисному договору за неисполнение своих обязательств, в том числе в случае, когда исполнитель не обеспечил достижение согласованной при подписании договора плановой величины экономии коммунального ресурса, включая случаи, когда обязательства исполнителя по энергосервисному договору могут быть признаны неисполненными.

24. Условие об исполнении обязательств заказчика по энергосервисному договору в случае ликвидации заказчика, 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.

25. Иные условия, подлежащие включению в энергосервисный договор по решению собственников помещений в многоквартирном доме.

gost.e-ecolog.ru