

Особенности энергосервисных контрактов в многоквартирных домах

Селляхова Ольга Виссанионовна

Кандидат физ.-мат. наук

*Начальник Департамента развития и
сопровождения методологии*

НП ГП и ЭСК

Москва

2011

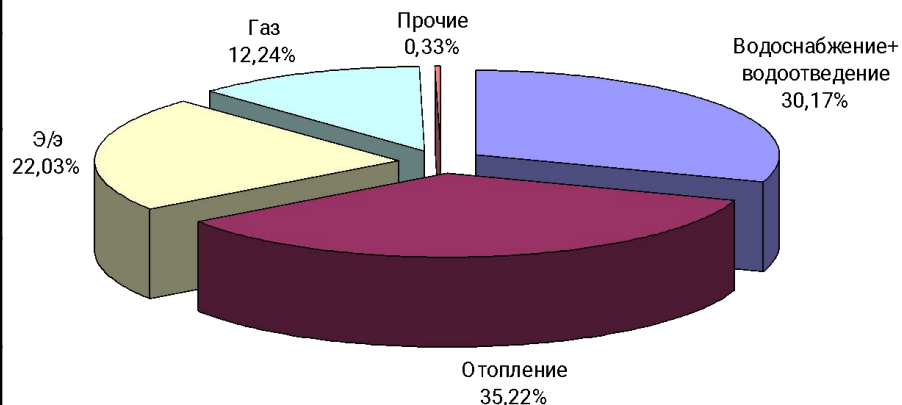
Результаты реформы ЖКХ на 05 октября 2011 года (данные Фонда содействия реформированию ЖКХ)

В I кв. 2011г.	% от общего числа МКД	Количество МКД
Созданы ТСЖ	13	166 613
Управляются УК	49	614 343

Установлены общедомовые счетчики	% от общего числа МКД	Количество МКД*
Теплоснабжение	12	145 913
Холодное водоснабжение	14	176 005
Горячее водоснабжение	7	82 402
Электроснабжение	27	339 276

✓ **Всего МКД (многоквартирных домов) в РФ – 1,2 млн.**

Структура затрат населения на коммунальные услуги по данным Росстата (в среднем по РФ)



- **Отсутствие у жильцов практики коллективного управления и обслуживания здания**
- **Статус ТСЖ, как заемщика – некоммерческий «посредник» без залогов, активов и стабильных потоков платежей**
- **Риски кредитования ТСЖ и управляющих компаний:**
 - **ТСЖ м.б. легко расформировано; члены ТСЖ имеют право свободного выхода по устному заявлению;**
 - **Нет долгосрочных контрактов с УК (УК можно переизбирать ежегодно);**
 - **Проблемы взыскания задолженности жильцов перед ЭСКО (суды и ЖК);**
 - **Отсутствие залогов и активов у УК**
- **Инвестиции не всегда окупаются из энергосбережения**
- **Необходимость адресного субсидирования малообеспеченных жильцов, софинансирования кап.ремонта или гарантий**

- Решения в МКД принимаются собственниками
- Договоры заключаются с объединениями собственников жилья (ТСЖ, ЖСК) или управляющими компаниями
- Отсутствие заинтересованности управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК в энергосбережении

При этом по 261-ФЗ

- Обязанности по установке приборов учета (узлов учета) возложены на ТСЖ (ЖСК), управляющие компании и РСО. Однако без решения собственников эти обязанности не могут быть исполнены.
- Ответственность возложена на ТСЖ (ЖСК) и управляющие компании (а не на собственников).

ПП от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..."

38(2). **Собственники** помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), **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 на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается **отдельно** от договора управления многоквартирным домом.

Стороны энергосервисного договора

В соответствии с поправками в ПП491

	Заказчик	Собственники помещений в МКД вправе принять решение:	Исполнитель энергосервиса
1	Собственники помещений в многоквартирном доме	о заключении энергосервисного договора на ОДН с управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом	Исполнитель КУ (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК)
2	Исполнитель КУ (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК)	либо о наделении УК, ТСЖ, ЖСК полномочиями по заключению в интересах собственников <u>от своего имени</u> энергосервисного договора на ОДН	Энергосервисная компания (риски при смене УК, заключившей ЭСКО <u>от своего имени</u>)
3	Исполнитель КУ (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК)	либо о наделении УК, ТСЖ, ЖСК полномочиями по заключению <u>от имени собственников</u> энергосервисного договора на ОДН	Энергосервисная компания (сомнительны полномочия, нужны доверенности от всех)
4	Собственники помещений в многоквартирном доме (при непосредственном управлении)	о заключении энергосервисного договора на ОДН с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (ст. 164 ЖК РФ)	РСО или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги (в такой конструкции м. б. энергосервис не <u>только</u> на ОДН, по решению собств-ков)

Оплата энергосервисного договора

Статья 154 ЖК РФ. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

1

Ст.12 ФЗ-261: в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.**

2

п.11в ПП491: Содержание общего имущества **включает в себя:**
и) проведение обязательных в отношении общего имущества собственников помещений в МКД мероприятий **по энергосбережению**

3

Энергосервисный договор

Энергосервисная компания

Собственники помещений в многоквартирном доме

Договор управления

Энергосервисный договор

Исполнитель КУ

п. 38.2 в ПП491:
Энергосервисный договор на ОДН с **управляющей организацией** **заключается отдельно** от договора управления

2 платежа

Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды **осуществляется отдельно** от платы за коммунальные ресурсы и платы за содержание и ремонт жилого помещения

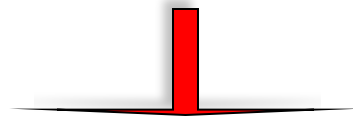
Особенности энергосервиса по теплу и воде

Особенности теплоснабжения:

- регулирование теплоснабжения в отдельной квартире затруднено;
- установка квартирных ПУ по теплу зачастую невозможна;
- ЭСМ по теплу имеет смысл проводить целиком в доме (а не только на ОДН)

Особенности водоснабжения:

- потребление воды на ОДН значительно меньше бытового потребления жильцами;
- сложность учета по квартирным счетчикам небольших утечек из-за высокого порога чувствительности приборов (утечки не фиксируются);
- совокупный объем внутриквартирных утечек (унитазы, краны, сети, водоразборная арматура, фильтры и т.п.) может достигать до 30% от общего объема потребления воды, и оценить его можно только по показаниям ОДПУ.



Необходим вариант энергосервисного договора,
направленного на сбережение тепловой энергии и воды в
отношении
совокупного объема потребления в многоквартирном доме,
включающего как потребление в жилых помещениях,
так и на общедомовые нужды



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

НП ГП и ЭСК
www.npgp.ru
E-mail: sov@npgp.ru
Тел: (495) 777-25-16