Приказ Министерства регионального развития РФ от 27 июня 2012 г. N 252 "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 "в" пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 22, ст. 3168; 2012, N 23, ст. 3008) приказываю:

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра регионального развития Российской Федерации А.А. Попова.

Министр	О. Говорун

Зарегистрировано в Минюсте РФ 27 августа 2012 г.

Регистрационный N 25277

Приложение

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 иная организация, оказывающая 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 иная организация, оказывающая 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 иная организация, оказывающая 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 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. N 491 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 34, ст. 3680, 2011, N 22, ст. 3168), а также уставом товарищества собственников жилья (жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива), содержащим, в том числе, права и обязанности органов управления товарищества собственников жилья (жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) по проведению в отношении общего имущества в многоквартирном доме мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и заключению энергосервисного договора, если заказчиком по энергосервисному договору является товарищество собственников жилья (жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

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, а также 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.

При этом размер экономии, достигнутый в результате исполнения контракта, должен определяться без учета экономии (разности между данными об объеме потребления коммунального ресурса, используемыми до установки прибора учета используемого коммунального ресурса, и данными, полученными при помощи установленного прибора учета), полученной за счет установки прибора учета используемого коммунального ресурса.

Данное условие о выполняемых работах (услугах) может быть определено сторонами энергосервисного договора:

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

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 энергосервисного договору коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета.

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 проведение таких работ условие о выполняемых работах (услугах) может предусматривать работы 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 (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).

5. Условие о начале и длительности периода времени (месяц, квартал, полгода) 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, которые могут, в том числе, включать:

количество проживающих в многоквартирном доме;

температура наружного воздуха, используемая для приведения к сопоставимым условиям объемов потребления тепловой энергии (мощности).

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. N 354, 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 на дату подписания энергосервисного договора или на дату осуществления платежей, 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. Расчеты по энергосервисному договору осуществляются исключительно после фактически достигнутой и подтвержденной экономии коммунальных ресурсов в соответствующем периоде.

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 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.

15. Условие о гарантийном сроке, в течение которого исполнитель по энергосервисному договору несет ответственность за сохранение достигнутого эффекта экономии (в том числе по конкретным видам потребления с учетом условий, указанных в пункте 9 настоящих Примерных условий), предусматривающее, что в течение этого срока объемы потребления соответствующего коммунального ресурса с учетом их приведения к

сопоставимым условиям не должны превышать объемы потребления этого коммунального ресурса в отчетном периоде. Указанный срок может составлять период от одного года до трех лет и исчисляться с момента завершения исполнителем предусмотренных договором работ (услуг), либо с момента окончания всех взаиморасчетов по договору, предусматривающих оплату цены договора в полном объеме за счет платежей собственников помещений в многоквартирном доме.

16. Условие об обязательствах сторон договора по обеспечению сохранения достигнутого эффекта экономии, в том числе по обучению персонала, ответственного за эксплуатацию установленного оборудования, неукоснительному 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. Условие об изменении положений энергосервисного договора только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного решением общего собрания, в том числе условий о величине экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении, цене договора и порядке расчетов, сроке действия энергосервисного договора и иных условий.

19. Условие о порядке привлечения исполнителем третьих лиц для выполнения работ по договору, в том числе о порядке выбора и согласования подрядчиков, а также объема выполняемых ими работ и услуг.

20. 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.

21. 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.

22. 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 не исполненными.

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