

# Методические рекомендации по энергосервису для организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами

Дирекция по проблемам ЖКХ

июнь 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Содержание

Раздел 1. Энергосервис в многоквартирном доме	3
Раздел 2. Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору	4
Раздел 3. Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений	11
Раздел 4. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисного договора. Роль организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом	11
Раздел 5. Порядок расчетов по энергосервисному договору, направленному на энергосбережение тепловой энергии	14
Раздел 6. Результаты энергосервисных мероприятий для МКД, собственников помещений и организаций, осуществляющих управление МКД	17
Приложение 1. Уведомление о проведении общего собрания	18
Приложение 2. Лист регистрации участников общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	24
Приложение 3. Примерный протокол решения	26

## Раздел 1. Энергосервис в многоквартирном доме

В соответствии с пунктом 38<sup>2</sup> Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту также МКД), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (далее по тексту также ЭСД), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества, со следующими организациями:

1. с организацией, оказывающей энергосервисные услуги (в этом случае собственники должны наделить полномочиями на заключение ЭСД в интересах собственников от своего имени или от имени собственников управляющую организацию, товарищество собственников жилья или жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив);
2. с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

ЭСД с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении ЭСД с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Наиболее оптимальным и для собственников, и для энергосервисной компании (далее по тексту- ЭСКО) вариантом заключения ЭСД является договор, по которому от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах действует управляющая организация (либо ТСЖ, ЖСК, ЖК). С одной стороны, ЭСКО взаимодействует с представителями специализированной жилищной организации, а не напрямую с собственниками, с другой стороны – в случае смены управляющей организации или способа управления МКД, ЭСД, заключенный от имени и в интересах собственников, сохранит силу и не будет досрочно расторгнут по этой причине.

Решение собственников о заключении ЭСД принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать, в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора<sup>1</sup>:

- величину экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения ЭСД, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;
- цену ЭСД и порядок его оплаты;
- срок действия ЭСД.

Примерные условия ЭСД утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июня 2012 г. № 252 (далее по тексту – Условия ЭСД).

Оплата ЭСД осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Цена ЭСД определяется соглашением сторон такого договора.

## **Раздел 2. Энергосервисный договор: существенные условия и общее содержание; порядок заключения; стороны энергосервисного договора; порядок оплаты услуг по договору**

Как уже было сказано в разделе 1 настоящих методических рекомендаций, собственники помещений вправе принять решение о заключении ЭСД, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества, со следующими организациями:

1. с организацией, оказывающей энергосервисные услуги (в этом случае собственники должны наделить полномочиями на заключение ЭСД в интересах собственников от своего имени или от имени собственников управляющую организацию, товарищество собственников жилья или жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив);

---

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

2. с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

### **1. Предмет энергосервисного договора**

В соответствии с п. 8 ст. 2 и п. 1 ст. 19 Закона об энергосбережении предметом ЭСД является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком. При этом стороны договора могут выбрать в качестве предмета любые мероприятия по энергосбережению. В соответствии с Условиями ЭСД такими мероприятиями могут быть мероприятия из включенных в утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

Согласно Условиям ЭСД перечень мероприятий, которые необходимо выполнить, может быть определен на основании:

- энергетического паспорта и (или) отчета, составленного по результатам проведения энергетического обследования многоквартирного дома;
- данных об объеме потребления коммунальных услуг, определенном по показаниям приборов учета коммунальных ресурсов, которые либо предоставлены заказчиком за период, предшествующий дате заключения ЭСД, либо выявлены по показаниям установленных исполнителем приборов учета.

Кроме того, стороны в договоре вправе определить, будут ли действия исполнителя касаться только лишь общего имущества или многоквартирного дома в целом. В последнем случае, очевидно, в предмет ЭСД войдут работы в отношении внутриквартирного оборудования. Одновременно каждый собственник в индивидуальном порядке вправе заключить ЭСД на выполнение энергосберегающих мероприятий в отношении внутриквартирного оборудования без согласований с соседями или организацией, осуществляющей управление домом.

### **2. Величина экономии по энергосервисному договору и срок, необходимый для достижения такой величины экономии**

Согласно Закону об энергосбережении и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, существенным условием ЭСД является величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении, которая должна быть обеспечена в результате исполнения ЭСД, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии.

При этом под величиной экономии по договору понимается уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов.

Для расчета величины экономии по ЭСД необходимо:

1. Определить объем потребления коммунальных ресурсов в доме по показаниям приборов учета. При этом такой объем может определяться отдельно по различным видам потребления в случае наличия приборов учета по каждому виду потребления (потребление тепловой энергии для целей отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, кондиционирования; потребление электроэнергии на освещение мест общего пользования, работу лифта и т.д.).

Объем потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды равен разности между общим объемом ресурса, поставленного в дом, и объемом потребления услуг в помещениях дома.

Исключением является тепловая энергия: объем тепловой энергии на общедомовые нужды может определяться, только если кроме общедомового прибора учета тепловой энергии во всех помещениях дома установлены индивидуальные приборы учета тепловой энергии, однако это не является препятствием для заключения ЭСД. Выполнение энергосберегающих мероприятий в доме без индивидуальных приборов учета тепловой энергии позволяет сократить общий объем потребления тепловой энергии по дому.

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

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

При отсутствии приборов учета энергосервисной компании (далее также ЭСКО) следует их установить до заключения ЭСД.

Однако необходимо помнить, что размер экономии, достигнутый в результате исполнения договора, должен определяться без учета экономии, полученной за счет установки прибора учета используемого коммунального ресурса.

Таким образом, в случае необходимости установки приборов учета согласно Условиям ЭСД потребуются год для определения базовых объемов потребления энергоресурсов.

В то же время, учитывая, что утвержденные приказом Министерства регионального развития России Условия ЭСД являются только «примерными». Стороны вправе самостоятельно определить, как период времени принимать за базовый. Однако более короткий период (менее 12 месяцев) не позволит в полной

мере отследить колебания в потреблении коммунальных ресурсов во время сезонных изменений.

**Отчетный период** представляет собой период времени после выполнения ЭСКО энергосберегающих мероприятий, в течение которого по показаниям приборов учета будут определяться объемы потребления ресурса для подтверждения экономии. Начало и длительность отчетного периода должны быть зафиксированы в ЭСД. При необходимости отчетный период может быть отодвинут от момента окончания выполнения работ по ЭСД.

3. Учесть условия сопоставимости. Согласно Условиям ЭСД такими условиями могут быть:

- количество проживающих в МКД;
- температура наружного воздуха, используемая для приведения к сопоставимым условиям объемов потребления тепловой энергии (мощности).
- Кроме этого, к условиям сопоставимости можно отнести продолжительность отопительного периода (дни), площадь отапливаемых помещений, а также ввод/вывод помещений в разряд жилых/нежилых и использование первых этажей зданий, пристроек и подземных помещений для новых нужд (изменение структуры потребления).

Экономия может быть:

- плановой – это экономия ресурса, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения ЭСД;
- фактической – это экономия ресурса, которая определяется как разность объемов потребления за месяц (квартал, полугодие) базового периода и объемов потребления коммунальных ресурсов в соответствующем месяце (квартале, полугодии) отчетного периода с учетом приведения этих объемов к сопоставимым условиям.

### **3. Цена энергосервисного договора и порядок его оплаты**

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, цена ЭСД определяется соглашением сторон такого договора.

По общему правилу цена ЭСД определяется исходя из показателей, достигнутых или планируемых для достижения в результате реализации мероприятий по договору, в том числе исходя из стоимости сэкономленных энергетических ресурсов. Однако Условия ЭСД предлагают определять цену такого договора так:

- стоимость сэкономленных ресурсов;
- величина (доля величины) плановой или фактической экономии в стоимостном выражении, рассчитанная на основе тарифов на коммунальный ресурс, действующих на дату подписания договора или на дату осуществления платежей.

Поскольку стороны свободны в установлении цены договора, они могут выбрать любой вариант или разработать собственный.

В соответствии с п. 13 Примерных условий платежи собственников помещений по ЭСД не могут превышать фактическую величину экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении.

Хотя данное условие не обязательно для сторон договора, в то же время оно обоснованно необходимостью обеспечения психологического комфорта заказчика. Для собственника помещения ЭСД представляет интерес, только если позволяет не оплачивать одновременно расходы на энергосберегающие мероприятия, а сохранить прежний уровень суммарного платежа, рассчитываясь с исполнителем за счет полученной экономии.

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

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

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

Учитывая, что все работы по ЭСД связаны с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений несут соответствующие расходы пропорционально доле в праве общей собственности.

Размер платы за коммунальные услуги для потребителей должен исчисляться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, то есть исходя из показаний приборов учета. Получается, что после проведения работ по энергосбережению и получению экономии размер платы за коммунальные услуги, выставляемый к уплате в платежных документах, уменьшится. Однако в платежный документ будет дополнительно включена плата по энергосервисному договору.

### ***3. Срок действия энергосервисного договора.***

В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 19 Закона об энергосбережении срок ЭСД должен быть не меньше срока, необходимого для достижения установленной договором величины экономии энергетических ресурсов.

Кроме того, согласно Условиям ЭСД этот срок также должен быть не меньше срока, необходимого для оплаты исполнителю цены договора.

### ***4. Стороны договора***

В Условиях ЭСД перечислены возможные варианты условия о сторонах ЭСД.



### 1 вариант:

- заказчик - собственники помещений в многоквартирном доме,
- исполнитель - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив либо ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

### 2 вариант:

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

### 3 вариант:

- заказчик - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах,
- исполнитель - ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

### 4 вариант:

- заказчик - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив в интересах собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени,
- исполнитель - ресурсоснабжающая организация или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги.

### **5. Порядок заключения энергосервисного договора**

В качестве примера алгоритма заключения ЭСД могут послужить следующие этапы:

1. Определение текущего потребления энергоресурсов (возможно проведение энергоаудита).
2. Определение энергосберегающих мероприятий планируемых к внедрению в рамках энергосервисного договора и их стоимости.
3. Определение величины экономии и сроков окупаемости энергосервисного договора.
4. Сбор предложений от энергосервисных компаний.
5. Утверждение условий договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Подписание энергосервисного договора.
7. Внедрение мероприятий энергосервисной компанией за свой счет или с привлечением заемных средств.
8. Подписание актов приемки.
9. Обеспечение эксплуатации установленного оборудования и регулярное проведение замеров для подтверждения достигнутой экономии.
10. Анализ фактической экономии в сопоставимых условиях.
11. Осуществление ежемесячных платежей в оговоренном в договоре размере в пользу энергосервисной компании в течение срока договора.
12. Переход оборудования в собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом этапы заключения ЭСД могут варьироваться, как и количество участников данного договора.

**Однако в любом случае для заключения ЭСД собственники помещений в доме должны провести общее собрание таких собственников.**

ЭСД, как уже говорилось выше, может быть заключен исполнителем непосредственно с организацией, осуществляющей управление МКД и действующей от своего имени, но в этом случае у ЭСКО возникает риск досрочного расторжения договора в случае смены управляющей организации или способа управления МКД.

В ходе реализации ЭСД между заказчиком, исполнителем и жителями МКД могут возникать вопросы, связанные с эффективностью внедренных энергосберегающих мероприятий, величиной достигнутой экономии и объемом средств, направленных на оплату по ЭСД. В связи с этим в ЭСД целесообразно предусмотреть третью сторону (организацию осуществляющую контроль) и возложить на нее функции по:

- оценке эффективности и контролю качества внедренного на МКД энергосберегающего оборудования;
- подтверждению достигнутой экономии энергетических ресурсов, в том числе в сопоставимых условиях;
- контролю за соблюдением сторонами договора взятых на себя обязательств в течение всего срока действия ЭСД.

Организацией, осуществляющей контроль, может быть любая специализированная организация, в том числе государственная. Деятельность организации, осуществляющей контроль в рамках ЭСД, может осуществляться на возмездной основе (коммерческая деятельность) либо на безвозмездной основе, в случае если данная функция включена в перечень оказываемых ею государственных услуг.

### **Раздел 3. Порядок финансирования энергосервиса. Роль кредитных учреждений**

Основным источником финансирования энергосберегающих мероприятий являются кредиты коммерческих банков.

Для исполнения мероприятий по ЭСД исполнитель вправе привлекать заемные средства, в том числе средства кредитных учреждений, которые должны возвращаться исполнителем за счет полученной экономии по договору.

Однако энергосервис – новый механизм, с которым коммерческие банки незнакомы, в связи с чем, их требования обеспечить кредит залогом имущества или поручительством сторонней организации неосуществимы для ЭСКО из-за долгосрочности ЭСД, т.е. подобная схема бесперспективна для ЭСКО из-за ограниченного количества имущества и поручителей.

Кроме того, для поиска источника финансирования своих услуг ЭСКО необходимо согласовать проект договора на их оказание с соответствующей кредитной организацией. Одновременно с этим, текст договора должен быть согласован с заказчиком.

Учитывая, что заказчиком на проведение работ в МКД выступают собственники помещений в МКД, любое изменение текста договора должно пройти всю процедуру утверждения на общем собрании собственников, что требует немало времени и сил. При этом никто не гарантирует, что собрание соберет необходимый кворум, и тогда всю процедуру придется начинать сначала.

Таким образом, для привлечения потенциального инвестора ЭСКО необходима максимально стабильная форма ЭСД.

### **Раздел 4. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью заключения энергосервисного договора. Роль организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом**

Для проведения общего собрания необходимо:

1. Сформировать повестку дня, подобрать помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, определить дату и место его проведения, выявить собственников всех жилых и нежилых помещений в данном МКД.
2. Направить всем собственникам помещений в доме уведомление о проведении общего собрания (по форме - приложение 1). При этом такое уведомление может быть передано собственнику только в письменном виде (заказным письмом, вручено каждому собственнику под подпись, размещено в качестве объявления в общедоступном для всех собственников помещений в МКД).

3. Провести общее собрание, для которого необходимо оформление в письменном виде листа регистрации его участников (по форме приложения 2).

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

4. Определить результаты голосования, для чего:

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

Необходимо отметить, что поскольку энергосервисные мероприятия относятся к модернизации МКД, то решение по вопросу их проведения принимается 2/3 голосов собственников.

5. После того, как все бюллетени собраны, тщательно изучены, установлены полномочия проголосовавших, определены их доли в общем имуществе собственников МКД, проверен кворум собрания, наступает следующий этап: необходимо исключительно на бумажном носителе оформить результаты голосования, составив протокол общего собрания собственников МКД (по форме приложения 3).

6. И последний этап – это доведение результатов голосования до собственников помещений в МКД.

Уведомление о результатах общего собрания также должно осуществляться исключительно в письменной форме.

Инициаторами проведения такого собрания могут быть только собственники помещений в МКД, в большинстве случаев – это физические лица. Однако у жителей отсутствует мотивация к проведению таких собраний по причине плохой осведомленности, недостатка денежных средств, а также информации и доверия к энергосервисной компании.

В этих условиях возрастает роль управляющих организаций, а также ТСЖ, ЖСК, ЖК, так как организовать проведение общего собрания собственников помещений в МКД в настоящее время способна только организация, осуществляющая управление таким

домом. Провести же такое собрание ЭСКО – попросту невозможно из-за отсутствия необходимых для этого сведений и доверия со стороны жителей.

## Раздел 5. Порядок расчетов по энергосервисному договору, направленному на энергосбережение тепловой энергии

### *5.1. Порядок расчетов по энергосервисному договору между энергосервисной компанией (далее - Исполнитель) и управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК, ЖК), действующей от имени и в интересах собственников помещений в МКД (далее - Заказчик).*

Определить порядок расчетов по энергосервисному договору стороны вправе самостоятельно. Предлагаем рассмотреть следующий порядок оплаты по ЭСД.

Пример.

Расчетным периодом для определения вознаграждения ЭСКО (Исполнителя) является календарный месяц. Исполнитель достиг экономии тепловой энергии за первый месяц в размере 20 % по сравнению с аналогичным месяцем базового периода.

Расчет вознаграждения Исполнителя производится на основании подписанного сторонами акта выполнения энергосервисных услуг за расчетный период.

Сумма ежемесячного вознаграждения Исполнителя равна 80% от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление МКД (что в нашем случае составляет 16 % от объема потребления базового периода), зафиксированной ежемесячными актами выполнения энергосервисных услуг за расчетный период. Исполнитель до 10 числа месяца, следующего за расчетным (первый полный месяц действия ЭСД), оформляет и передает Заказчику акт выполнения энергосервисных услуг за расчетный период, счет-фактуру на сумму вознаграждения исполнителя. Как было указано выше в нашем примере, это 80% от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление МКД Заказчика. Данный платеж признается фиксированным до конца календарного года. Одновременно с актом выполнения энергосервисных услуг за расчетный период Исполнитель оформляет и передает Заказчику счет на сумму ежемесячного фиксированного платежа. В случае привлечения организации, осуществляющей контроль, Исполнитель обязан завизировать у нее акт выполнения энергосервисных услуг с целью подтверждения достигнутой экономии энергетических ресурсов.

При этом сумма фиксированного платежа рассчитывается на основании объема экономии тепловой энергии на отопление МКД, достигнутой Исполнителем в прошедшем периоде. Один раз в год по результатам сверки взаимных расчетов по энергосервисному договору между Исполнителем и Заказчиком осуществляется контрольный съем показаний и фиксируется годовая экономия энергетических ресурсов. По результатам фактически годовой достигнутой экономии делается перерасчет и формируется акт выполнения энергосервисных услуг, счет и счет фактура по фактически достигнутой экономии за расчетный период.

Исполнитель заключает договор с ГБУ «ЕИРЦ» и банком на включение отдельной строки «Энергосервис» в единый платежный документ. Величина платежа за энергосервис в ЕПД определяется расчетным центром на основании данных, поступивших от Заказчика.

Таким образом, оплата вознаграждения Исполнителю производится в форме ежемесячного фиксированного платежа на расчетный счет Исполнителя с окончательным расчетом в конце календарного года, что соответствует порядку оплаты тепловой энергии поставщику тепловой энергии.

В течение 3 рабочих дней со дня получения от исполнителя акта выполнения энергосервисных услуг Заказчик обязан его рассмотреть и подписать, либо в письменном виде указать причину, по которым акт не может быть подписан.

Подписанный акт выполнения энергосервисных услуг передается Заказчиком под подпись представителю Исполнителя либо направляется по почте в адрес Исполнителя.

В случае если, в течение 10 рабочих дней с момента поступления акта выполнения энергосервисных услуг, Исполнитель не получил от Заказчика указанный акт подписанным или не получил в письменном виде причин, по которым акт не может быть подписан, то акт выполнения энергосервисных услуг считается подписанным сторонами, а энергосервисные услуги соответственно оказанными надлежащим образом Исполнителем и принятыми в полном объеме Заказчиком.

При наличии письменных возражений Заказчика, акт выполнения энергосервисных услуг подписывается сторонами в течение 1 рабочего дня после урегулирования соответствующих разногласий.

Счет Исполнителя на сумму фиксированного платежа подлежит передаче в расчетный центр для включения в состав платежных документов всех собственников помещений МКД. Сумма, выставаемая исполнителем заказчику при расчете по результатам сверки взаимных расчетов по договору за год, определяется по формуле:

$$C_{op} = C_{ф} - Пл, \text{ где:}$$

*C<sub>op</sub>* - сумма, предъявляемая к оплате при окончательном расчете за фактически оказанные услуги по договору за год;

*C<sub>ф</sub>* - стоимость фактически оказанной услуги по договору за год;

*Пл* - сумма, поступившая на расчетный счет исполнителя при оплате оказанной услуги по договору за год.

Сумма Фиксированного платежа для **второго и последующих годов** действия ЭСД рассчитывается по формуле:

$$Пл_{ЭСКО} = \frac{\Delta_{год} \times \%ЭСКО}{12} \times \text{Тариф}_{\text{тек}} + , \text{ где:}$$

*Пл<sub>ЭСКО</sub>* - сумма фиксированного платежа (руб.);

*Δ<sub>год</sub>* - величина экономии тепловой энергии за предыдущий год (Гкал);

$\%ЭСКО$ - процент вознаграждения Исполнителя, (в нашем случае – это 80% от стоимости сэкономленной тепловой энергии на отопление);

$Тариф_{мек}$ - тариф на тепловую энергию в текущем месяце (руб./Гкал);

Для первого года действия Энергосервисного договора размер фиксированного платежа рассчитывается исходя из величины планируемой экономии тепловой энергии, в нашем случае – это 20% и рассчитывается по формуле:

$$ПлЭСКО = \frac{Q_{баз}}{12} \times 20\% \times \%ЭСКО \times Тариф_{мек}, \text{ где:}$$

20% - величина планируемой экономии тепловой энергии в соответствии с условиями энергосервисного договора;

$Q_{баз}$  - суммарное потребление тепловой энергии на отопление МКД за все месяцы базового периода.

В соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации поступающие на расчетный счет Исполнителя через систему расчетных центров денежные средства от собственников, нанимателей и арендаторов помещений МКД, Исполнитель принимает в счет исполнения денежных обязательств Заказчика по ЭСД. Поступающие на расчетный счет Исполнителя указанные денежные средства с первого по последний день расчетного месяца являются платежом в счет оплаты услуг по договору в расчетном периоде и учитываются Исполнителем при проведении окончательного расчета за оказанные услуги в расчетном месяце. В случае, если сумма поступивших через систему расчетных центров на расчетный счет Исполнителя платежей от собственников, нанимателей и арендаторов помещений МКД превышает стоимость фактически оказанных услуг по договору, сумма равная превышению, может:

- засчитываться в счет погашения ранее образовавшейся задолженности;
- засчитываться в счет оплаты следующих периодов (аванс).

Оплата считается произведенной надлежащим образом при поступлении на расчетный счет Исполнителя всей суммы вознаграждения в установленные ЭСД сроки.

Дополнительные услуги, оказываемые Исполнителем по соглашению сторон и не предусмотренные ЭСД, оплачиваются Заказчиком по отдельно выставленным счетам Исполнителя.

### **5.2. Порядок расчетов между управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК, ЖК) и ресурсоснабжающей организацией в случае заключения энергосервисного договора с энергосервисной компанией.**

В случае заключения энергосервисного договора со специализированной ЭСКО порядок расчетов между организацией, осуществляющей управление МКД, и поставщиками энергетических ресурсов в МКД не изменяется и осуществляется в соответствии с действующими нормативными документами и заключенными договорами поставки энергетических ресурсов.



## **Раздел 6. Результаты энергосервисных мероприятий для МКД, собственников помещений и организаций, осуществляющих управление МКД**

### **6.1. Результаты для собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД**

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

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

Кроме того, в течение действия ЭСД жители будут получать экономию денежных средств по оплате коммунальных ресурсов, которая по истечении срока договора значительно увеличится.

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

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

Таким образом, организации, осуществляющие управление МКД, получают возможность сэкономить денежные средства, улучшить технические характеристики управляемого МКД, не привлекая дополнительных взносов со стороны собственников, и тем самым повысить уровень доверия жителей к деятельности своей организации.

## Приложение 1. Уведомление о проведении общего собрания

### Приложение 1.1

Кому \_\_\_\_\_

Куда \_\_\_\_\_

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА**  
**УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ**  
**ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_**  
**О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭРНЕРГОСЕРВИСНОГО ДОГОВОРА**

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений, которое будет проводиться \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_\_ ч. \_\_\_\_ мин. в помещении \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_

#### **Повестка дня:**

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии общего собрания.
3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании<sup>2</sup>.
4. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с \_\_\_\_\_ (указать наименование энергосервисной компании) \_\_\_\_\_ (далее – исполнитель).
5. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.
6. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

---

<sup>2</sup> Вопросы 3, 11, 12 и 13 относятся к вопросу о Порядке проведения общего собрания собственников (ОСС). В данном случае они уместны, если в вашем доме еще не установлен порядок проведения ОСС или настоящее общее собрание решает определить иной порядок по отношению к вопросам, рассматриваемым на собрании.

7. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
8. Определение срока действия энергосервисного договора.
9. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты.
10. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.
11. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания.
12. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания.
13. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений.

Ознакомиться с информационными материалами по повестке дня можно \_\_\_\_\_.

(указать где, когда)

Инициаторы проведения собрания \_\_\_\_\_

(указать Ф.И.О., № кв.)

Контактные телефоны \_\_\_\_\_.

*Приложение: проект энергосервисного договора.*

## Приложение 1.2

Кому \_\_\_\_\_

Куда \_\_\_\_\_

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА  
УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭНЕРГОСЕРВИСНОГО ДОГОВОРА  
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Одновременно направляем Вам письменное решение собственника по вопросам повестки дня для заполнения и передачи по месту приема таких решений

(указать кому, куда)

Начало приема решений с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. с \_\_\_\_ ч.

Последний день приема заполненных решений собственников \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ ч.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### **Повестка дня:**

1. Избрание счетной комиссии общего собрания.
2. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с \_\_\_\_\_ (указать наименование энергосервисной компании) \_\_\_\_\_ (далее – исполнитель).
3. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.
4. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

5. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
6. Определение срока действия энергосервисного договора.
7. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты.
8. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.

Ознакомиться с информационными материалами по повестке дня можно \_\_\_\_\_.

(указать где, когда)

Инициаторы проведения собрания \_\_\_\_\_

(указать Ф.И.О., № кв.)

Контактные телефоны \_\_\_\_\_.

Приложение: 1. Письменное решение собственника.

*2. Проект энергосервисного договора.*

Приложение № 1 к уведомлению о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_ о заключении энергосервисного договора в форме заочного голосования

**Примерная форма письменного решения  
собственника помещения при проведении общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме  
по адресу: \_\_\_\_\_  
о заключении энергосервисного договора  
в форме заочного голосования**

Дата подведения итогов \_\_\_\_\_.

Вид жилищного фонда (государственный, муниципальный, частный)

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя, отчество собственника, представителя собственника, наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_  
Документ, удостоверяющий личность и его реквизиты (серия, номер, кем и когда выдан) \_\_\_\_\_.

Адрес жилого/нежилого помещения \_\_\_\_\_.

Документ, подтверждающий право собственности \_\_\_\_\_.

Дата выдачи \_\_\_\_\_. Общая площадь жилого помещения без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м.

Общая площадь нежилого помещения \_\_\_\_\_ кв. м.

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество \_\_\_\_\_.

Вопросы, поставленные на голосование:

1. Выбрать счетную комиссию в составе \_\_\_\_\_,  
(кандидатуры)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

2. Уполномочить организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, от имени и в интересах собственников заключить энергосервисный договор с

\_\_\_\_\_  
(указать наименование организации) \_\_\_\_\_.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

3. Утвердить перечень услуг и работ по энергосервисному договору согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

4. Утвердить величину экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, в размере не менее \_\_\_\_\_ процентов от потребления в базовом периоде в сопоставимых условиях и порядок ее определения (в том числе в стоимостном выражении), согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

5. Установить срок, необходимый для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора \_\_\_\_\_.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

6. Установить срок действия энергосервисного договора \_\_\_\_\_ лет.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

7. Утвердить цену энергосервисного договора и порядок ее оплаты согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

8. Включить в платежный документ отдельной строкой платеж за энергосервисные услуги.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

Дата подачи решения

подпись

## Приложение 2. Лист регистрации участников общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

### Приложение 2.1

**Примерная форма листа регистрации  
собственников помещений или их представителей,  
принявших участие в общем собрании собственников помещений  
в многоквартирном доме по  
адресу: \_\_\_\_\_**

**о заключении энергосервисного договора<sup>3</sup>**

Дата «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

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

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

<sup>5</sup> К листу регистрации прилагаются заверенные копии документов, подтверждающих право собственности.



**Приложение 2.1**

**Примерная форма листа регистрации  
вручения уведомлений о проведении общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме по  
адресу: \_\_\_\_\_  
о заключении энергосервисного договора<sup>6</sup>**

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

---

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

<sup>7</sup> Доверенность или ее копия прилагается к листу регистрации.

### Приложение 3. Примерный протокол решения

#### ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭРНЕРГОСЕРВИСНОГО ДОГОВОРА

##### Протокол №1

Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по  
адресу \_\_\_\_\_ город \_\_\_\_\_ от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

Инициаторами проведения общего собрания выступили собственники помещений:

- 
- 
- 
- 

Собрание проведено в очной / заочной форме (ненужное зачеркнуть).

Инициатором(ами) общего собрания (ФИО ) зарегистрировано участников собрания \_\_\_\_\_ (человек), выдано бюллетеней для голосования в количестве \_\_\_\_\_.

Интересы (органа местного самоуправления) \_\_\_\_\_ как собственника помещений в доме, представляет \_\_\_\_\_ по доверенности № \_\_ от \_\_\_\_\_ выданной \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

Площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, составляет \_\_\_\_\_ кв. м. Присутствуют собственники помещений или их представители, согласно списку (Приложение 1 к Протоколу №1). Присутствующие представляют интересы собственников жилых и нежилых помещений общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, что составляет \_\_\_\_\_ % от площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

В голосовании приняли участие \_\_\_\_\_ (указать количество) собственников жилых и нежилых помещений, обладающих \_\_\_\_\_ кв.м., что составляет<sup>8</sup> \_\_\_\_\_ % голосов всех собственников помещений. Кворум имеется. Собрание признано **правомочным**.

Слушали: Инициатор собрания огласил повестку дня общего собрания.

\_\_\_\_\_

<sup>8</sup> В общем собрании должны принять участие собственники, обладающие не менее 2/3 голосов от общего количества голосов в МКД.

### **Повестка дня Общего собрания<sup>9</sup>:**

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии общего собрания.
3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании<sup>10</sup>.
4. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с \_\_\_\_\_ (указать наименование энергосервисной компании) \_\_\_\_\_ (далее – исполнитель).
5. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.
6. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
7. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.
8. Определение срока действия энергосервисного договора.
9. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты.
10. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.
11. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания.
12. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания.
13. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений.

---

<sup>9</sup> Внимание: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания. Т.е., повестку дня в ходе собрания изменять нельзя. Повестку, приведенную в данном образце, можно дополнить по желанию до созыва общего собрания собственников (ОСС)

<sup>10</sup> Вопросы 3, 11, 12 и 13 относятся к вопросу о Порядке проведения общего собрания собственников (ОСС). В данном случае они уместны, если в вашем доме еще не установлен порядок проведения ОСС или настоящее общее собрание решает определить иной порядок по отношению к вопросам, рассматриваемым на собрании.

## **Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами,**

Материалы и информация к рассмотрению на данном собрании были представлены \_\_\_\_\_ (здесь необходимо указать, как и где были представлены информация и материалы для ознакомления (например, разосланы в письменном виде поквартирно или вывешены на информационных стендах в подъездах дома) в соответствии с решением общего собрания собственников помещений дома от \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Информационные материалы собрания включают следующие документы:

- Приложение к информационным материалам собрания №1: проект энергосервисного договора.
- Приложение к информационным материалам собрания №2: ....

### **1. Избрание председателя и секретаря собрания.**

Слушали: выступление представителя инициатора общего собрания, собственников помещений, которые предложили следующие кандидатуры собственников помещений для избрания их в качестве председателя собрания \_\_\_\_\_ секретаря собрания \_\_\_\_\_.

Голосовали отдельно по каждому кандидату<sup>11</sup>:

На пост председателя собрания:

Кандидат 1: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_

Кандидат 2: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_\_\_\_

На пост секретаря собрания:

Кандидат 1: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_

Кандидат 2: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_

Подвели итоги голосования.

#### **Приняли решение:**

Председателем собрания избран: (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_,

Секретарем собрания избран (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

### **2. Избрание счетной комиссии общего собрания в количестве \_\_ человек.**

Слушали: участников собрания с предложениями кандидатур в счетную комиссию (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

Голосовали отдельно по каждому кандидату<sup>12</sup>:

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

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

\_\_\_\_\_

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

<sup>12</sup> Для упрощения процедуры проведения ОСС целесообразно, там, где это возможно, голосовать списком.

кандидат 3 «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_ и т.д.

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:** избрать счетную комиссию в составе (Ф.И.О)\_\_\_\_\_

### **3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании<sup>13</sup>.**

Слушали: инициатора (председателя, др. лиц) собрания по определению порядка подсчета голосов на общем собрании. Предложены варианты подсчета голосов: 1 квадратный метр общей площади помещения равен 1 голосу, 1 квадратный метр общей площади помещения равен 10 голосам и т.п.

Голосовали отдельно по каждому варианту. Подвели итоги голосования.

Вариант 1: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_

Вариант 2: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_ и т.д.

**Приняли решение:** определить порядок подсчета голосов на общем собрании из расчета 1 кв. м = \_\_\_\_\_ голосов.

### **4. Заключение энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с \_\_\_\_\_ (указать наименование энергосервисной компании) \_\_\_\_\_ (далее – исполнитель)**

Слушали инициатора (председателя, др. лиц) общего собрания по вопросу заключения энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с \_\_\_\_\_ (указать наименование энергосервисной компании) \_\_\_\_\_ (далее – исполнитель).

На голосование поставлен вопрос о заключении энергосервисного договора организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_, от имени собственников помещений в многоквартирном доме и в их интересах с исполнителем.

\_\_\_\_\_

<sup>13</sup> Данный пункт уместен, если не установлен порядок проведения ОСС. Возможно, в вашем МКД уже проводились ОСС и есть информация о доле голосов по каждому собственнику.

Подвели итоги голосования:

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

**Приняли решение:** уполномочить организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, заключить от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме энергосервисный договор с \_\_\_\_\_ (указать наименование организации) \_\_\_\_\_.

#### **5. Определение перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору**

Слушали инициатора (председателя, др. лиц) общего собрания с информацией о предложении об определении перечня услуг и (или) работ по энергосервисному договору.

К рассмотрению предложен перечень услуг и работ по энергосервисному договору согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

В обсуждении проекта приняли участие собственники помещений с предложениями о внесении следующих поправок в перечень услуг и работ по энергосервисному договору: \_\_\_\_\_.

На голосование поставлен вопрос об утверждении перечня услуг и работ согласно проекту энергосервисного договора с учетом поправок, если таковые поступили.

Подвели итоги голосования: «за» \_\_\_\_, «против» \_\_\_\_, «воздержались» \_\_\_\_.

**Приняли решение:** утвердить предложенный перечень услуг и работ по энергосервисному договору.

#### **6. Определение величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.**

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц \_\_\_\_\_ с предложением о величине экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.

К рассмотрению предложена величина экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, в размере не менее \_\_\_\_\_ процентов от потребления в базовом периоде в сопоставимых условиях и порядок ее определения (в том числе в стоимостном выражении), согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

В обсуждении проекта приняли участие собственники помещений с предложениями о внесении следующих поправок в предложение об определении величины экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора: \_\_\_\_\_.

На голосование поставлен вопрос об утверждении представленного предложения об определении величины экономии энергетических ресурсов (в том

числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, с учетом поправок, если таковые поступили.

Подвели итоги голосования: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_.

**Приняли решение:** утвердить предложенную величину экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, в размере не менее \_\_\_\_\_ процентов от потребления в базовом периоде в сопоставимых условиях и порядок ее определения (в том числе в стоимостном выражении).

#### **7. Определение срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора.**

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц \_\_\_\_\_ с предложением о сроке, необходимом для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1) \_\_ (указать срок)\_\_\_\_\_.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_

**Приняли решение:** установить срок, необходимый для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора, \_\_\_\_\_ (указать срок)\_\_\_\_\_.

#### **8. Определение срока действия энергосервисного договора**

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц \_\_\_\_\_ с предложением о сроке действия энергосервисного договора согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1) \_\_ лет.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» \_\_, «против» \_\_, «воздержались» \_\_

**Приняли решение:** установить срок действия энергосервисного договора \_\_\_\_\_ лет.

#### **9. Определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты**

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц \_\_\_\_\_ с предложением о цене энергосервисного договора и порядка ее оплаты.

К рассмотрению предложена цена энергосервисного договора и порядок ее оплаты согласно проекту энергосервисного договора (Приложение к информационным материалам собрания №1).

В обсуждении проекта приняли участие собственники помещений с предложениями о внесении следующих поправок в определение цены энергосервисного договора и порядок ее оплаты: \_\_\_\_\_.

На голосование поставлен вопрос об утверждении цены энергосервисного договора и порядка ее оплаты с учетом поправок, если таковые поступили.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» \_\_\_\_, «против» \_\_\_\_, «воздержались» \_\_\_\_.

**Приняли решение:** утвердить предложенную цену энергосервисного договора и порядок ее оплаты.

#### **10. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги**

Слушали инициатора (председателя) собрания, собственников помещений, иных лиц \_\_\_\_\_ включить в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.

Голосовали за данное предложение. Подвели итоги голосования: «за» \_\_\_\_, «против» \_\_\_\_, «воздержались» \_\_\_\_.

**Приняли решение:** включить в платежный документ отдельной строкой платеж за энергосервисные услуги.

#### **11. Определение порядка оформления протокола и выбор места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания<sup>14</sup>**

Слушали:

На голосование поставлено следующее предложение о порядке оформления протокола и выборе места размещения решения общего собрания собственников по вопросам настоящего общего собрания: \_\_\_\_\_

Результаты голосования по предложению:

«за» – \_\_\_\_ %      «против» – \_\_\_\_ %      «воздержались» – \_\_\_\_ %

**Приняли решение:** (например) выбрать местом размещения решения собственников по вопросам настоящего общего собрания - на доске объявлений 1-ого \_\_\_\_\_

<sup>14</sup> Если иное не указано в принятом Порядке подготовки и проведения общего собрания собственников.



этажа каждого из подъездов многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_.  
Не позднее \_\_\_\_\_ 201\_г. (не позднее, чем через 10 дней со дня принятия решений) оформить и разместить в вышеуказанном месте протокол данного общего собрания и перечень принятых решений.

### **12. Определение места хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания<sup>15</sup>**

Слушали:

Голосовали:

**Приняли решение:** определить местом хранения оригиналов документов, подтверждающих порядок и результаты настоящего общего собрания, помещение по адресу: \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_. Лицо ответственное за хранение документов - \_\_\_\_\_ (адрес и № удостоверения личности).

### **13. Выбор способа уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений<sup>16</sup>**

Слушали:

Голосовали:

**Приняли решение:** выбрать способ уведомления собственников о проведении последующих общих собраний собственников помещений многоквартирного дома – (например) на доске объявлений 1-ого этажа каждого из подъездов многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_.

### **Приложения к протоколу:**

1. Список участников общего собрания с указанием № помещений, общей площади помещений, реквизитов правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещения, а также для уполномоченных представителей собственников - реквизиты доверенностей, находящихся в собственности и подписями собственников).
2. Решения собственников помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

(Все приложения прошиваются с протоколом и, подписями председателя и секретаря собрания)

---

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

<sup>16</sup> Если иное не указано в принятом Порядке подготовки и проведения общего собрания собственников.

**СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ:**

- |    |   |    |   |
|----|---|----|---|
| 1. | _____ (_____)                               | 2. | _____ (_____)                               |
|    | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |    | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |
| 3. | _____ (_____)                               | 4. | _____ (_____)                               |
|    | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |    | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |
| 5. | _____ (_____)                               |    |   |
|    | (подпись) (расшифровка подписи, № телефона) |    |   |

**ИНИЦИАТОРЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:**

- I.
- II.
- III.
- IV.

**Приложение 2 к протоколу №1: РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА \_\_\_\_\_ 2014 г. ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ:**

**1. По первому вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:** Избрать председателем и секретарем общего собрания:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(председатель)  
(секретарь)

**2. По второму вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:** Избрать членами счетной комиссии общего собрания в составе \_\_\_\_\_ человек:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**3. По третьему вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:**

**4. По четвертому вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:**

**5. По пятому вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:**

**6. По шестому вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:**

**7. По седьмому вопросу голосовали:**

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:**

Т.д.