

ЭНЕРГОСЕРВИС

В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

(основные аспекты)

СЕРЕБРЯКОВ Дмитрий

Директор СРО «Союз «Энергоэффективность»

*Член экспертного совета
по энергосбережению при Минстрое РФ*

Что такое энергосервис в МКД?

- ✓ *Энергосервисная компания (ЭСКО) осуществляет мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности за свой счет;*
- ✓ *ЭСКО возвращает инвестированные средства за счет части средств, полученных от достигнутой экономии коммунальных ресурсов;*
- ✓ *Если экономия не будет достигнута, ЭСКО не получит свое вознаграждение;*
- ✓ *По истечении срока действия энергосервисного договора энергосберегающее оборудование переходит в состав общедомового имущества*

Преимущества энергосервиса в МКД



Не требуется
никаких
дополнительных
вложений
со стороны жителей
и УК



Экономия
потребления
коммунальных
ресурсов вследствие
модернизации
инженерных систем



Экономия денежных
средств по оплате
жилищно-
коммунальных услуг
вследствие экономии
ресурсов



Повышение
комфорта
проживания и
рыночной
стоимости
квартиры

Дополнительные преимущества



Выгоды для УК:

- Повышение уровня доверия жителей к деятельности своей организации.
- С 1 января 2016 г. УК получают возможность сэкономить на оплате энергетических ресурсов в РСО



Выгоды для города:

- Модернизация систем коммунальной инфраструктуры и жилого фонда за счет внебюджетных источников.
- Подготовка потребителя ТЭР к переходу на закрытую схему теплоснабжения за счет установки ИТП.

Первый энергосервис в СССР



Юрий Константинович Соколов
(1925-1984)

советский торговый деятель,
до 1982 года директор одного
из крупнейших гастрономов Москвы
«Елисейевский».

Новые холодильники экономили
электричество и не позволяли
портиться продуктам, за счет чего
формировались «остатки».

sro19.ru

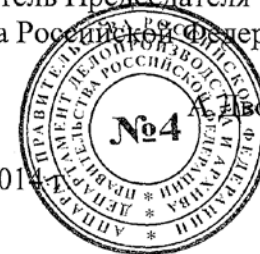
СРО 19



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**

sro19.ru

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации



20 ноября 2015 г.
№ 7803п-П9

П Л А Н

мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг

№ п/п	Наименование	Вид документа	Ответственные исполнители	Срок реализации
Обеспечение развития энергосервисных услуг в государственном и муниципальном секторах				
1.	Разработка рекомендаций по вопросу планирования бюджетных ассигнований и определения нормативных затрат на оплату энергосервисных договоров (контрактов) казенными, бюджетными и автономными учреждениями	1. Методические рекомендации по установлению общих требований к порядку определения объема финансового обеспечения выполнения государственного (муниципального задания). 2. Письмо-разъяснение	Минфин России Минэнерго России Минстрой России Минэкономразвития России Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации	март 2015 г.

№ п/п	Наименование	Вид документа	Ответственные исполнители	Срок реализации
Обеспечение развития энергосервисных услуг в жилищном фонде				
9.	<p>Подготовка предложений по развитию энергосервисных услуг в жилищном фонде, включая решение следующих проблем:</p> <p>обеспечение правопреемственности новых собственников помещений многоквартирного дома по обязательствам, возникшим из энергосервисных договоров, заключенных в отношении многоквартирного дома при продаже помещения;</p> <p>исполнение энергосервисного договора заказчиком при изменении способа управления многоквартирным домом или смене лица, ответственного за управление многоквартирным домом;</p> <p>определение точного количества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимого для принятия решений о заключении энергосервисного контракта</p> <p>установления права в случае заключения в многоквартирном доме энергосервисного договора (контракта) по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме устанавливать порядок определения размера платы за все или некоторые коммунальные услуги;</p> <p>включения в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме платы по энергосервисному договору (контракту) в случае, когда такой договор (контракт) заключен;</p>	<p>доклад в Правительство Российской Федерации</p>	<p>Минстрой России Минэкономразвития России Минэнерго России Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации</p>	<p>май 2015 г.</p>

Изменения в НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

План, утвержденный Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации А. В. Дворковичем 20 ноября 2014 г. № 7803п-П9

- *включение энергосервисных услуг в структуру платы за ЖКУ;*
- *оплата энергосервисных услуг, в т.ч. нанимателями;*
- *распространение льгот и субсидий на оплату энергосервисных услуг;*
- *правопреемственность по Энергосервисным Договорам для новых собственников;*
- *установление кворума общего собрания собственников по вопросу заключения Энергосервисного Договора – 50%;*
- *возможность делегировать полномочия по заключению Энергосервисного Договора лицу, действующему без доверенности (Управляющие компании).*



Существенно экономить можно и на освещении мест общего пользования МКД:

Замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные светильники (срок окупаемости до 5 лет) снижает потребление электроэнергии не менее, чем **на 20 %** (в зависимости от типа светильников);

Установка автоматической системы освещения мест общего пользования в МКД при сроке окупаемости около 2 лет позволяет сократить потребление электроэнергии **от 20 до 60%**



Наибольший вклад в конечные платежи населения за коммунальные услуги имеют платежи за тепловую энергию на цели отопления:

Установка ИТП или АУУ при низком сроке окупаемости (около 5 лет) позволяет снизить потребление тепловой энергии в среднем **до 20%**



**НПА, тормозящие развитие энергосервисных договоров
направленных на снижение потребления Тепловой Энергии
на цели ОТОПЛЕНИЯ, за счет сокращения потерь ТЭР.**



*Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307
"О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" п. 25*

**Данный
документ утрачивает
силу с 1 июля 2016 года**

Несмотря на наличие в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год...

При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление по фактическим показаниям общедомовых приборов учета



**Инвестор не готов ждать получения платежа
по Энергосервисному Договору 1 раз в год после перерасчета!**

РЕШЕНИЕ:

- 1.** **Ждем 1 июля 2016 года** *Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 г.*

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по фактическим показаниям прибора учета за расчетный период.

- 2.** *Принять на региональном уровне: Порядок расчета начислений за энергосервисные услуги и корректировки платы за отопление в рамках ПП РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».*

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета корректируется на величину плановой или достигнутой экономии (ежемесячно), что отражается в строке перерасчет, а раз в год проводится перерасчет по фактическим показаниям прибора учета за расчетный период.

Изменения в НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

Федеральный закон
от 29 июня 2015 № 176-ФЗ
о внесении изменений в ЖК РФ



С 1 апреля 2016 г. ОДН включается
в состав услуги по содержанию
жилого помещения

1. Все коммунальные услуги, на снижение которых может быть направлен Энергосервисный Договор в МКД, входят в услугу Управляющей Компании.
2. Жители не оплачивают услуги ЭСКО отдельной строкой в едином платежном документе (ЕПД).
3. Нет необходимости проводить общее собрание собственников.

Например: возможности снижения затрат при освещении мест общего пользования в МКД. Для этого есть несколько способов: замена ламп на более энергоэффективные и управление освещением.



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНИСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90
www.minstroyef.ru

30.04.2015 № 12924-СД/04

На № _____ от _____

ГКУ города Москвы
«Энергетика»

ул. Цветной Бульвар, д. 25, стр. 4
Москва, 127051

В соответствии с обращением ГКУ «Энергетика» от 6 февраля 2015 года № 02-173/15 по вопросу заключения энергосервисного договора (контракта) управляющими компаниями города Москвы, Минстрой России сообщает.

В соответствии с пунктом 8 статьи 2 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) под энергосервисным договором понимается договор, предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком.

В соответствии с частью 4 статьи 12 Закона об энергосбережении на лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома (далее – управляющие организации), возлагается обязанность по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Разъяснения Министра

Такая же обязанность возложена на управляющие организации Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

При этом указанными нормативными правовыми актами исполнение управляющей организацией обязанностей по внедрению энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме (далее – МКД) (в том числе по заключению энергосервисного договора) не ставится в зависимость от того, приняли соответствующее решение собственники помещений в МКД или нет.

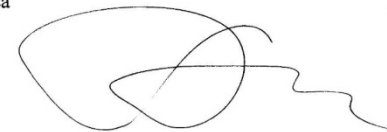
Кроме того, действующим законодательством не установлен запрет на заключение энергосервисного договора с управляющей организацией без проведения общего собрания собственников помещений в МКД, в случае если собственники помещений в МКД не несут обязанностей по такому договору.

На основании изложенного, учитывая, что в городе Москве освещение мест общего пользования входит в услугу по содержанию и ремонту жилого помещения, оказываемую управляющей организацией, а также принимая во внимание, что у собственников помещений в МКД не возникает обязанностей по энергосервисному договору на освещение мест общего пользования, процедуру заключения энергосервисного договора, как и процедура заключения управляющей организацией договора с любой другой подрядной организацией (например, договора на вывоз бытовых отходов, на уборку мест общего пользования и т.д.), может осуществляться без проведения общего собрания собственников МКД.

Вместе с тем необходимо отметить, что в целях предоставления субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт при расчете ставок планово-нормативного расхода, согласно распоряжению Правительства Москвы от 16.03.2010 № 460-РП «Об утверждении Методики расчета ставок планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», целесообразно учитывать (включать в состав удельных расходов) данные о расходах на оплату услуг по энергосервисному контракту в размере фактической величины экономии электрической энергии в денежном выражении.

Директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства

О.Н. Демченко



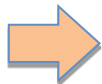
Изменения в НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

Внимание! Коммунальная услуга по Энергосервисным Договорам, направленная на снижение потребления Тепловой Энергии на цели ОТОПЛЕНИЯ не включается в состав услуги по содержанию жилого помещения.

Работа энергосберегающего оборудования будет влиять на потребление тепловой энергии во всем доме, в том числе в помещениях, не относящихся к общему имуществу.

Энергосервис в МКД

ЭЛ. ЭНЕРГИЯ:

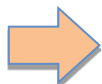


*Нет необходимости
проводить общее
собрание
собственников.*



***В случае если ОДН входит
в содержание жилого
помещения, заказчиком
энергосервисного договора
может выступать УК***

ОТОПЛЕНИЕ:



***Общее собрание
собственников***



***Единственным вариантом
в этом случае является
заключение
Энергосервисного Договора,
стороной которого
являются собственники МКД,
от имени и в интересах
которых действует УК.***

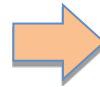
Основные НПА, регулирующие внедрение энергосберегающих мероприятий в МКД

Федеральный закон
от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ



1. Обязанность УО по внедрению мероприятий по энергосбережению (ст. 12)
2. Основные положения Энергосервисного Договора (ст. 8, 19)

Правила содержания общего
имущества в МКД
(ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491)



1. Стороны Энергосервисного Договора (п. 382)
2. Существенные условия Энергосервисного Договора (п. 383)

Примерные условия ЭД
на общедомовые нужды
(приказ Минрегиона России
от 27.06.2012 г. № 252)



Рекомендуемые, к применению условия Энергосервисного Договора в МКД

ШАГ 1.

Организация инвестиционного энергоаудита

(без составления энергопаспортов МКД)

для отбора МКД, в которых энергосервис целесообразен с целью проведения общих собраний собственников.

Этап 1. *Выверка данных о тех. характеристиках МКД и потреблении ТЭР.*

Этап 2. *Составление «укрупненного» адресного перечня МКД.*

Этап 3. *Дополнительный запрос тепловых отчетов и информации о мерах соцподдержки.*

Этап 4. *Формирование адресного перечня МКД, в которых целесообразно проведение энергосберегающих мероприятий.*

Реализуется ЭСКО и Инвестором при участии Администрации муниципального образования, РСО, организаций, осуществляющих управление МКД.

Основные критерии отбора МКД для энергосервиса:

- Потребление тепловой энергии за Базовый год либо отопительные нагрузки выше которой энергосервисные мероприятия целесообразны
- Установлены приборы учета и по ним осуществляется расчет между УК и РСО
- Фактическое потребление превышает расчетную нагрузку
- Удельное потребление тепловой энергии превышает среднее значение удельного потребления для соответствующей серии МКД

Реализуется ЭСКО и Инвестором при участии Администрации муниципального образования, РСО, организаций, осуществляющих управление МКД.

ШАГ 2.

Организация и проведение общих собраний в МКД **Условия Энергосервисного Договора, по которым на общем собрании** **собственников должны быть приняты решения:**

- 1. Предмет Энергосервисного договора (перечень услуг и (или) работ).*
- 2. Величина экономии по Энергосервисному договору и срок, необходимый для достижения такой величины.*
- 3. Цена Энергосервисного Договора и порядок его оплаты.*
- 4. Срок действия Энергосервисного Договора.*
- 5. Наименование энергосервисной компании (исполнителя), с которой заключается Энергосервисный Договор.*
- 6. Включение в платежный документ отдельной строкой платежа за энергосервисные услуги.*
- 7. Порядок расчета начислений за энергосервисные услуги и корректировки платы за отопление в рамках ПП РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».*

Цена Энергосервисного договора в МКД

**Правила содержания
общего имущества в МКД
(ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491)**



**Цена Энергосервисного Договора
определяется соглашением сторон**
*(по общему правилу, исходя из показателей, достигнутых
или планируемых для достижения
в результате реализации мероприятий)*

**Примерные условия
Энергосервисного Договора
на общедомовые нужды
(приказ Минрегиона России
от 27.06.2012 г. № 252)**



**Платежи собственников
по Энергосервисному Договору
не могут превышать фактическую
величину экономии коммунальных
ресурсов в стоимостном выражении**
(в сопоставимых условиях)



**НЕ ХОТИТЕ
ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ
ЗА ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧУЮ ВОДУ!**

**ПРИМИТЕ РЕШЕНИЕ
НА СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ
ЗАКЛЮЧИТЬ
ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ
КОНТРАКТ**

СРО 19



Консультации можно получить в вашей управляющей компании
или в СРО НП «Союз «Энергоэффективность» (343) 268-94-32

sro19.ru

КАК РАБОТАЕТ

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ КОНТРАКТ



Вас не устраивает оплачивать огромные счета за электричество, отопление, горячую и холодную воду?

Вы не хотите переплачивать за тепло осенью и весной?



ВЫ ХОТИТЕ:

1. Снизить оплату за коммунальные услуги.
2. Иметь прозрачную схему расчета с ресурсоснабжающими организациями?
3. Провести модернизацию инженерных систем дома без прямых вложений?



Примите решение на общем собрании собственников заключить **ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ КОНТРАКТ**



Энергосервисная компания (ЭСКО) за счёт собственных средств проводит энергетическое обследование и реализует энергосберегающие мероприятия.



После окончания энергосервисного контракта ЭСКО уходит с объекта и жители получают всю достигнутую экономию.



Полученная экономия делится между жителями и ЭСКО. Во время действия энергосервисного контракта со своей части полученной экономии ЭСКО окупает свои затраты связанные с выполнением энергосберегающих мероприятий в вашем доме.

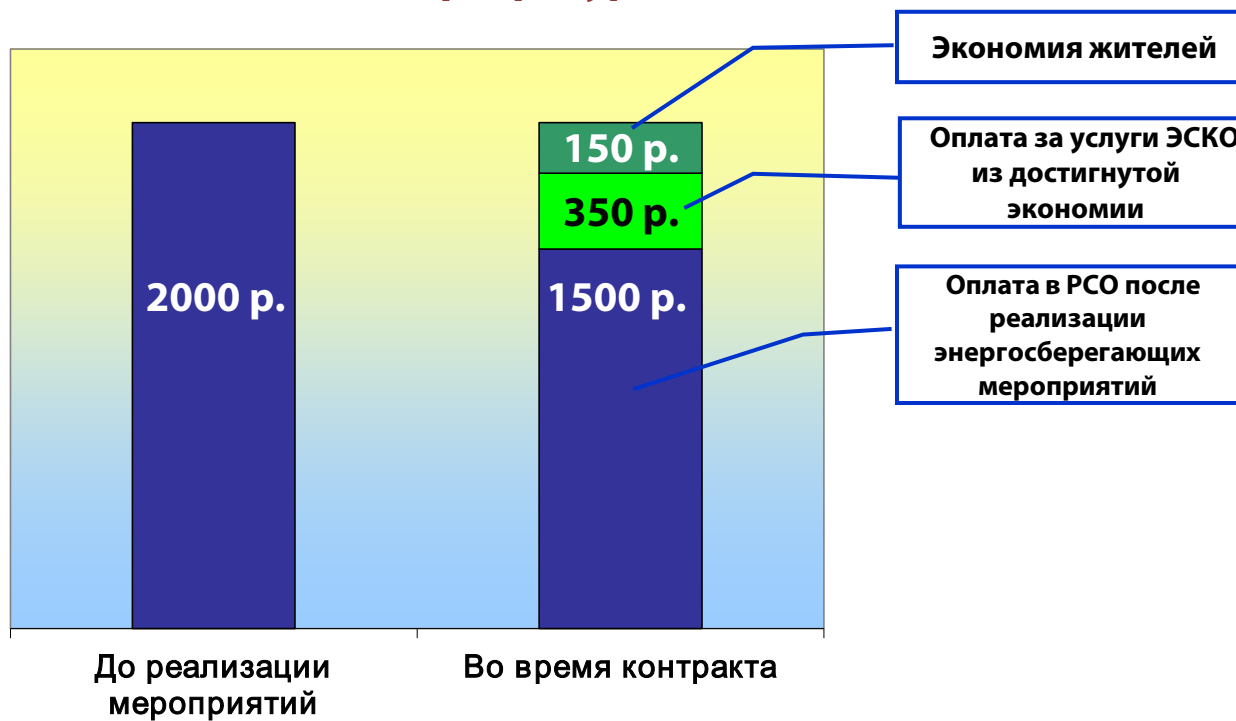


*Информация рекламная, без учета изменения тарифов на энергоресурсы, базовой линии потребления, коэффициента суровости климата.

Консультации по заключению энергосервисного контракта можно получить в Филиале Ассоциации Энергосервисных компаний «РАЭСКО» по УрФО: г. Екатеринбург, ул. Мичурина, 239
тел./факс: (343) 268-55-06

ПРИМЕР РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИИ

Оплата за энергоресурсы



Макет платежного документа с учетом платы за услуги энергосервиса

"Государственное унитарное предприятие города Москвы Дирекция единого заказчика телефон: 448 41 19; ИНН 7731125456; КПП: 771301001							"; адрес: г. Москва, ул. Барвихинская, дом 8;						
Счёт по сбору платежей за ЖКУ и прочие услуги Москвы", к/с 30101810500000000219, БИК 044525219							ИНН 7702000406, тр/с 40911810200180000135 ОАО "Банк						
Плательщик (ФЛС № 2901078350)							ТЕКУЩИЙ ЕПД						
ФИО Иванов Иван Иванович							ПЕРИОД 11 месяц 2012 год						
АДРЕС ул. Ивановская, д. 1, кв. 1							КОД 1234567890						
Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Льгота	Перерасчёт	Начислено	Вид	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Льгота	Перерасчёт	Начислено
ХВС ДПУ	9,7868 м³	26,75	261,8			261,8	Антенна	1 шт.	135,00	135,00			135,00
Водоотв. ДПУ	14,532 м³	19,00	276,11			276,11	Энергосервис	0,2429	1440,5	350,00			350,00
ГВС ДПУ	4,7451 м³	116,00	550,43			550,43	ИТОГО			4096,64			4096,64
Отоп. осн. пл.	1,388 ГКал	1440,50	2000,00		-500,00	1500,00	Страхование	38 кв. м	1,10	83,38			83,38
Содерж. и рем. жилья	38 кв. м	13,50	1023,30			1023,30	ВСЕГО			4180,02			4180,02
Дата заполнения	Подпись	Тип кв.: Собственная Кол-во комнат: 1 Площадь общая: 38 кв. м Кол-во проживающих: 2; льготников: 0 Дата последней оплаты 20.10.2012. Дата создания 13.11.2012											

Уважаемый Иван Иванович! В связи с организацией энергосервисных мероприятий, Ваш платеж за отопление сократился на 500 рублей, что фиксируется в графе «перерасчет». В то же время у Вас появился платеж за энергосервисные услуги, который составляет 350 рублей. **Ваша экономия за отопление в этом месяце составила 150 рублей.**

Форма 1

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Гефнидер Владимир Юрьевич /Ф.И.О./

Отрубеников Максим /Ф.И.О./
Анатольевич

« 04 » марта 20 14 г.

« 4 » марта 20 14 г.

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ № 285-328

ЗДАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

656006, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, 144
(адрес дома)

656006, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Лазурная, 15а
(юридический адрес управляющей организации)

РАЗРАБОТАНО

Генеральный директор ООО "Аврора"
(должность, название
энергоаудиторской организации)

(подпись)

Отрубеников Максим
Анатольевич
(ФИО)

8 (3852) 52-91-68
(телефон)

8 (3852) 44-33-26
(факс)

22avroga@mail.ru
(электронная почта)

ЗАРЕГИСТРИРОВАН



Паспорт разработан

« 25 » декабря 20 13 г.

Срок действия до: 25 декабря 2018 г.
(пять лет, не считая года разработки)

sro19.ru

ШАГ 3.

Заключение Энергосервисных Договоров и реализация энергосберегающих мероприятий.

Содержание этапа:

1. Заключение энергосервисного договора
2. Энергетическое обследование с составлением энергетического паспорта МКД и отчета с целью документального подтверждения необходимости в реализации энергосберегающих мероприятий.
3. Реализация энергосберегающих мероприятий
4. Достижение и поддержание планового уровня экономии ТЭР с обеспечением комфортных условий проживания
5. Документационное оформление достигнутой экономии в соответствии с условиями договора.
6. Организация расчетов с ЭСКО и Инвестором.

Реализуется ЭСКО и организациями, осуществляющими управление МКД.

Шаг 5.

Передача оборудования в состав общедомового имущества

Реализуется ЭСКО и организациями, осуществляющими управление МКД.

СРО 19



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

СЕРЕБРЯКОВ Дмитрий

Директор

СРО «Союз «Энергоэффективность»

Член экспертного совета

по энергосбережению при Минстрове РФ

Тел. +7 (343) 268-94-32

sro19.ru

