А С С О Ц И А Ц И Я
**ГАРАНТИРУЮЩИХ ПОСТАВЩИКОВ
И ЭНЕРГОСБЫТОВЫХ КОМПАНИЙ**

119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д.13, стр. 1
тел. и факс: (495) 777-25-16
E-mail: office@npgp.ru, http://www.npgp.ru

10.02.2017 № 824
на № _____ от _____

Заместителю Министра
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

А.В. Чибису

О направлении замечаний и предложений
к законопроекту по энергосервису в МКД

Уважаемый Андрей Владимирович!

Направляем Вам замечания и предложения Ассоциации ГП и ЭСК к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении отопления и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)» (далее – законопроект).

Просим Вас учесть указанные замечания и предложения при дальнейшей разработке законопроекта.

Приложение: замечания и предложения Ассоциации ГП и ЭСК по законопроекту на 7 л. в 1 экз.

С уважением,

Председатель Правления Н.В. Невмержицкая

Лопоносов В.В.
8 (495) 777-25-16, доб. 231

Замечания и предложения Ассоциации ГП и ЭСК
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении отопления и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)»
(далее – законопроект)

1. Необходимо уточнить положения законопроекта с учетом различных схем отношений по заключению и исполнению энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме (далее – энергосервис, энергосервисный договор).

В соответствии с проектируемым пунктом 4^4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме предлагается отнести к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом, проектируемым пунктом 4^5 части 2 статьи 44 ЖК РФ устанавливается, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о поручении товариществу собственников жилья либо жилищно-строительному кооперативу, жилищному кооперативу или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющей организации, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лицу, оказывающему услуги, выполняющему работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в таком доме, действующим без доверенности, от имени собственников помещений в многоквартирном доме подписывать энергосервисные договоры (контракты) на условиях, определенных решением общего собрания.

Плата по такому договору включается в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги как отдельная составляющая этой платы (проектируемые изменения в статью 154 ЖК РФ) и согласно проектируемым изменениям в часть 7^1 статьи 155 ЖК РФ должна вносится потребителями в размере и в порядке, определенном условиями такого энергосервисного договора (контракта). То есть законопроектом предусматривается, что по общему правилу соответствующая плата будет вноситься потребителями на основании отдельного платежного документа (также как сейчас взносы на капитальный ремонт).

При этом, изменениями, проектируемыми в эту же норму (часть 7^1 статьи 155 ЖК РФ), устанавливается, что плата по энергосервисному договору в отношении общего имущества также может на основании решения общего собрания собственников помещений вноситься в порядке, определенном частью 7 статьи 155 ЖК РФ, т.е управляющей организации.

Таким образом, можно сделать вывод, что законопроект предусматривает два варианта построения договорных отношений по энергосервису в отношении общего имущества в многоквартирном доме:

1) ***Вариант 1 «прямые отношения»*** – по общему правилу плата по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества в многоквартирном доме вносится потребителями на основании платежного документа, предоставляемого энергосервисной компанией (исполнителем по энергосервисному договору).

2) ***Вариант 2 «отношения с посредником»*** – на основании решения общего собрания собственников помещений плата по энергосервисному договору (контракту) вносится потребителями на основании платежного документа, предоставляемого управляющей организацией.

В то же время, законопроектом четко не регламентирован порядок заключения и исполнения энергосервисного договора в зависимости от варианта договорных отношений, не разграничивается к какой схеме договорных отношений подлежит применению та или иная проектируемая им норма, что, в свою очередь, в дальнейшем может создать путаницу при правоприменении и привести к неоднозначному итоговому результату.

Так, например, в соответствии с проектируемой частью 7 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, и платы по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества по условиям указанного договора. При этом не уточняется, в каких случаях и каким образом плата по энергосервису может стать составной частью платы за коммунальные услуги.

Вместе с тем, поскольку при «прямых отношениях» потребителей с энергосервисной компанией плата по энергосервисному договору (контракту) будет вноситься на основании отдельного платежного документа, выставляемого энергосервисной компанией, она не может включаться в состав платы за коммунальные услуги, выставляемой исполнителем коммунальных услуг.

Кроме того, следует обратить внимание, что в законопроекте полностью проигнорирована возможность реализации варианта внесения потребителями платы по энергосервисному договору (контракту) в отношении многоквартирного дома, управление которым осуществляют товарищество или кооператив. Означает ли это однозначный выбор в пользу Варианта 1 («прямых отношений» по энергосервису) при управлении товариществом или кооперативом многоквартирным домом – в законопроекте также не установлено.

В связи с этим, положения законопроекта нуждаются в уточнении.

В частности, в законопроекте необходимо определить и четко разграничить порядок заключения и исполнения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме, права и обязанности сторон по такому договору (контракту), а также лиц, ответственных за содержание общего имущества в многоквартирном доме, которые не будут являться стороной такого договора, для каждой из схем договорных отношений по энергосервису, предлагаемых данным законопроектом.

Особенно важным представляется установление прав и обязанностей лица, ответственного за содержание общего имущества в многоквартирном доме, и порядка его взаимодействия с энергосервисной компанией. Следует отметить, что в законопроекте отрывочно содержатся определенные обязанности указанных лиц, связанные с реализацией энергосервисных мероприятий в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Так, например, в соответствии с абзацем вторым проектируемой части 4^1 статьи 19 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ) информация о величине экономии энергетических ресурсов в результате исполнения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества определяется ежемесячно (не указано – кем именно?) и доводится до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда или договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в данном доме путем размещения в платежных документах, оформляемых и представляемых в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В то же время, в представленной редакции законопроекта данная норма может быть применена только в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме

решения о внесении платы по энергосервисному договору (контракту) в адрес управляющей организации, предоставляющей указанные платежные документы.

Для случаев «прямых отношений» потребителей с энергосервисной компанией соответствующие права и обязанности лица, ответственного за содержание общего имущества в многоквартирном доме, могут содержаться в договоре управления, уставе товарищества или кооператива, договоре с лицом, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Соответственно, права и обязанности указанных лиц в рамках энергосервисного договора вообще остаются неурегулированными. В то же время в случае заключения энергосервисного договора в отношении общего имущества многоквартирного дома эти лица, как ответственные за содержание общего имущества, должны быть задействованы и иметь установленные законом обязанности.

В частности, за ними целесообразно закрепить, в том числе следующие права и обязанности:

– предоставлять энергосервисной компании актуальные сведения о многоквартирном доме, в том числе о дате постройки, типе ограждающих конструкций, дате капитального ремонта, технических характеристиках оборудования, потребляющего энергетический ресурс, наличии приборов учета используемых энергетических ресурсов, в отношении которых планируется осуществлять энергосберегающие мероприятия;

– обеспечить доступ к общему имуществу в многоквартирном доме;

– предоставлять энергосервисной компании информацию о потреблении энергетических ресурсов не позднее 30 дней со дня окончания периода достижения размера экономии (доли размера экономии);

– предоставлять энергосервисной компании копии выставленных в период исполнения энергосервисного договора (контракта) счетов на оплату потребленных энергетических ресурсов;

– принять оборудование, установленное энергосервисной компанией при осуществлении энергосберегающих мероприятий, либо представить обоснованные возражения;

– требовать от энергосервисной компании своевременного устранения выявленных недостатков и ущерба общему имуществу в многоквартирном доме в ходе осуществления энергосервисной компанией энергосберегающих мероприятий;

– осуществлять приемку энергосберегающих мероприятий (их этапа);

– осуществлять контроль качества оборудования, устройств и материалов, устанавливаемых при осуществлении энергосервисной компанией энергосберегающих мероприятий;

– осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством работ, выполняемых в отношении общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что такой надзор не помешает осуществлению энергосберегающих мероприятий, а также вести учет всех выявленных нарушений и отступлений.

Вместе с тем, законопроектом изменений в ЖК РФ в части включения соответствующих обязанностей в договор управления в случае заключения энергосервисного договора вообще не предусмотрено.

2. О внесении платы по энергосервису нанимателями помещений.

В соответствии с проектируемым пунктом 4^4 части 2 статьи 44 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять на общем собрании решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно поправкам в часть 1 статьи 154 ЖК РФ данное решение становится основанием для возникновения обязанности у нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного

или муниципального жилищного фонда, вносить отдельную плату по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества в многоквартирном доме, то есть за действия в отношении чужого имущества.

Вместе с тем, следует обратить внимание, что указанные наниматели освобождены от внесения взносов за капитальный ремонт именно по той причине, что капитальный ремонт проводится за счет собственника жилищного фонда.

Аналогичное замечание в отношении нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, который также должен вносить плату по энергосервису согласно поправкам в часть 1^1 статьи 154 ЖК РФ, в то время как в данном случае вообще отсутствует общее имущество, поскольку у такого многоквартирного дома, как правило, единственный собственник.

3. О заключении энергосервиса при непосредственной форме управления МКД.

Данный вопрос заслуживает отдельного рассмотрения, поскольку разработчик предполагает наличие в многоквартирном доме с непосредственной формой управления лица, который оказывает услуги, выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в таком доме, действует без доверенности (видимо, от имени собственников) и которому может быть поручено от имени собственников помещений в многоквартирном доме подписывать энергосервис (проектируемый пункт 4^5 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Во-первых, какое именно лицо имеет в виду разработчик? Если оно является исполнителем (подрядчиком) по договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то почему это же лицо стало доверенным лицом собственников? И каким образом подрядчик получит право подписывать от имени собственников энергосервисный договор? Как в такой конструкции реализуются права и обязанности сторон по такому энергосервису?

Если же предполагалось, что условия энергосервиса включаются в договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то исполнителем работ по энергосервисному договору очевидно становится именно лицо- подрядчик по основному договору. Но тогда это лицо не может подписывать энергосервис от имени собственников.

4. О внесении платы по энергосервисному договору (контракту) после смены лица, ответственного за содержание общего имущества в многоквартирном доме, или при изменении способа управления.

Поправками в часть 4 статьи 12 Закона № 261-ФЗ предусмотрена обязанность собственников вносить плату по энергосервисному договору (контракту) при смене способа управления или смене лица, ответственного за содержание (пропущено общего имущества») многоквартирного дома.

Если условия энергосервиса были включены в договор управления, то при смене указанного лица договор управления расторгается вместе с условиями энергосервиса. Кому при этом должна будет вноситься плата по энергосервису, если исполнителем по энергосервису является сама управляющая организация, с которой договор расторгается по решению общего собрания собственников?

Следовательно, указанное положение имеет силу исключительно для случая, когда энергосервисный договор заключен между потребителями и энергосервисной компанией напрямую. Но в этом случае смена способа управления или смена лица, ответственного за содержание (пропущено общего имущества») многоквартирного дома, никак не должны влиять на права и обязанности сторон энергосервисного договора. Соответственно, включение в законопроект данной нормы представляется избыточным.

5. Необходимо уточнить проектируемые часть 9^3 статьи 156 и часть 7 статьи 157 ЖК РФ, в части порядка оплаты энергосервисного договора (контракта).

Согласно проектируемым части 9^3 статьи 156 и изменениям в часть 7 статьи 157 ЖК РФ в течение срока действия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества, оплата указанного договора осуществляется за счет экономии объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов в натуральном выражении, которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества.

При этом плата по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества не должна превышать стоимость сэкономленных в связи с заключением указанных договоров (контрактов) энергетических ресурсов и не должна приводить к увеличению размера ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой до заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества, сверх величины, обусловленной изменением цен (тарифов) за жилое помещение и коммунальные услуги, и с учетом приведения объемов потребления коммунальных услуг к сопоставимым условиям (проектируемые изменения в часть 4 статьи 39 ЖК РФ).

Таким образом, оплата энергосервисных мероприятий в отношении общего имущества в многоквартирном доме возможна только в том случае, если такие мероприятия позволят обеспечить снижение расходов потребителей на оплату коммунальных ресурсов, включаемых в плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

При наличии за отчетный период по энергосервисному договору (контракту) экономии коммунального ресурса в натуральном выражении в целях расчета платы по такому договору она должна приводиться к величине экономии ресурса в стоимостном выражении.

В связи с этим, необходимо уточнить проектируемые часть 9^3 статьи 156 и часть 7 статьи 157 ЖК РФ, указав, что оплата по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества в многоквартирном доме осуществляется исходя из экономии коммунального ресурса в стоимостном, а не в натуральном выражении.

6. Необходимо дополнить ЖК РФ положениями, направленными на создание стимулов собственников помещений в многоквартирном доме к реализации энергосервисных мероприятий в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Поскольку оплата энергосервисных мероприятий осуществляется исходя из величины экономии энергетического ресурса в стоимостном выражении, реализация энергосервиса в отношении общего имущества в многоквартирном доме целесообразна только в том случае, если такие мероприятия позволят обеспечить снижение расходов потребителей на оплату коммунальных ресурсов, включаемых в плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Вместе с тем, следует учитывать, что в настоящее время расходы граждан на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, учитываются в объеме, не превышающем объем, рассчитанный исходя из соответствующего норматива потребления (часть 9^2 статьи 156 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предлагается предоставить право принять решение об оплате за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не в соответствии с нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, а в соответствии с фактическим потреблением. Однако при

этом не уточняются мотивы, которые могли бы стимулировать собственников к принятию подобного решения (о несении дополнительных расходов по оплате энергосервисного договора). Следовательно, данная норма ЖК РФ вряд ли на практике приведет к заключению энергосервисного договора (контракта), предметом которого является энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования указанных коммунальных ресурсов.

Представляется, что действительно заинтересованным лицом в заключении и проведении работ по снижению энергопотребления на общедомовые нужды является управляющая организация, однако самостоятельно заключить такой договор в отношении принадлежащего собственникам общего имущества она не может.

Единственным ресурсом, в отношении которого может быть заключен энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества в многоквартирном доме, остается тепловая энергия, поскольку по действующим правилам плата за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается исходя из всего объема поставленного в многоквартирный дом энергоресурса. Соответственно, в договор управления могут быть включены условия энергосервиса только в отношении тепловой энергии, что составляет часть утвержденного органом исполнительной власти субъекта РФ перечня мероприятий по энергосбережению, что требует приведения в соответствие редакций соответствующих положений.

Таким образом, предлагаемый в законопроекте механизм в отношении иных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия) представляет собой не более чем декларацию, поскольку у собственников полностью отсутствуют стимулы для заключения договора, представляющего собой энергосервис в отношении общего имущества в многоквартирном доме в части использования этих ресурсов.

7. Иные замечания.

7.1. В соответствии с поправками в часть 4 статьи 12, проектируемой частью 4^1 статьи 19 Закона № 261-ФЗ предусматривается необходимость ежемесячного выявления величины экономии энергетических ресурсов в результате исполнения энергосервисного договора (контракта).

Вместе с тем, полагаем нецелесообразным ограничивать стороны договора только указанным временным периодом для выявления экономии. Представляется, что соответствующий период должен быть определен в договоре по усмотрению сторон.

Учитывая, что единственным энергоресурсом, в отношении которого может быть применен предложенный в законопроекте механизм энергосервиса, является тепловая энергия, то данное положение об «ежемесячном выявлении величины экономии» представляется нереализуемым в принципе.

8. Юридико-технические замечания.

8.1. В наименовании законопроекта и в пункте 2 статьи 8 законопроекта слова «в отношении **отопления** и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» целесообразно заменить словами «в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

8.2. Законопроектом предусмотрено дополнение статьи 154 ЖК РФ частью 5. Вместе с тем, часть с данным порядковым номером уже есть в действующей в настоящее время редакции указанной статьи.

8.3. В абзаце первом пункта 1, абзаце втором пункта 4 статьи 1 законопроекта необходимо использовать наименование структурной единицы нормативного правового акта «часть», вместо «пункт», в абзаце первом подпункта «б» пункта 1 статьи 1 законопроекта -наименование «пункт», вместо «подпункт».

8.4. В соответствии с поправками в часть 9^2 статьи 156 ЖК РФ оплата холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не в соответствии с нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, установленных субъектами Российской Федерации, а в соответствии с фактическим потреблением, определенном на основании показаний прибора учета, может осуществляться в случае, если соответствующее решение будет принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку оплата за указанные ресурсы не осуществляется «в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг» (плата – это деньги, а норматив или потребление – это объемы коммунальных ресурсов), а рассчитывается размер платы, то абзац второй подпункта «б» пункта 5 статьи 1 законопроекта необходимо изложить в корректной редакции с приведением текста либо к стоимостным показателям, либо к объемным.

8.5. В соответствии с проектируемым пунктом 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предлагается отнести принятие решения об оплате за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не в соответствии с нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, установленных субъектами Российской Федерации, а в соответствии с фактическим потреблением, определенном на основании показаний прибора учета.

Поскольку возможность принятия такого решения собственниками уже предусматривается в поправках к части 9^2 ст.156 ЖК РФ (в более уместном контексте), с учетом положений пункта 5 части 2 статьи 44 ЖК РФ (о других вопросах, отнесенных Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), ***проектируемый пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ представляется излишним.***

Заключение

В связи с вышесказанным, представляется необходимым доработать законопроект с учетом действующих положений ЖК РФ, согласно которым расходы на оплату энергоресурсов, потребляемых на общедомовые нужды, включены в состав платы за жилое помещение в размере, не превышающем стоимости объема, рассчитанного исходя из нормативов потребления этих ресурсов в целях использования при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Такое положение закрепило за собственниками обязанность по внесению платы за коммунальные услуги только в отношении потребления ресурсов в жилом (нежилом помещении).

Соответственно для принятия решения о заключении энергосервисного договора в отношении общего имущества в многоквартирном доме у собственников должна быть мотивация. По нашему мнению, самым эффективным стимулирующим механизмом был бы возврат к определению размера платы за общедомовое потребление холодной воды, горячей воды, электрической энергии, отведение сточных вод исходя из данных фактического потребления (не по решению общего собрания собственников, а в силу закона).

А применение ограничения нормативом расходов на общедомовые нужды должно быть увязано именно с заключением энергосервисного договора: если такой договор не заключен – то оплата общедомовых нужд в полном объеме по фактическим показаниям приборов учета. Если же общим собранием собственников принято решение о заключении энергосервисного договора, то собственники оплачивают нормативное потребление энергоресурсов на содержание общего имущества (т.е. в нормативном размере), а разницу между фактическим и нормативным потреблением они оплачивают в равных долях с управляющей организацией. Только в этом случае обе стороны (и собственники, и управляющая организация) будут заинтересованы в снижении потребления энергоресурсов на общедомовые нужды.