

# ЭНЕРГОСЕРВИС В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ – ЖДЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЯ

**В. Ф. Ляшук**, заместитель председателя Научно-экспертного совета при Рабочей группе Совета Федерации по мониторингу реализации законодательства в области энергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности

**Ключевые слова:** энергосервисный контракт, собрание собственников помещений, собираемость платежей в ЖКХ, мероприятия по энергосбережению, управляющая компания

В последнее время на многих площадках в различном контексте участились обсуждения темы энергоэффективности и энергосбережения в многоквартирных домах (далее – МКД). Вопрос рассматривается под всевозможными ракурсами: от классического энергосервиса до энергоэффективного капремонта<sup>1</sup>. Попробуем разобраться в вопросе применимости механизмов энергосервиса для МКД в текущем правовом поле.

<sup>1</sup> Эти две темы близки по цели, но различны в реализации, поэтому и разбирать их надо отдельно.



**Н**есмотря на многочисленные обсуждения, до настоящего момента энергосервисные контракты (далее – ЭСК), к сожалению, так и не стали массовым явлением на таких объектах, как МКД. И на то есть свои причины. Слишком уж много рисков оставляет на стороне инвестора открытость ряда вопросов в текущем правовом поле. Давайте их рассмотрим.

### **Вопрос 1. Какого количества голосов от общего числа собственников достаточно для принятия решения о заключении ЭСК?**

П. 4 ст. 19 закона № 261-ФЗ<sup>2</sup> говорит о возможности заключения ЭСК только при наличии предоставленного в письменной форме согласия каждого собственника помещения в МКД. Очевидно, что на практике это не очень реализуемо.

Да, есть разъяснение (письмо Минстроя России от 10 марта 2017 года № 7447-АТ/04), в котором указано, что письменное согласие 100 % собственников необходимо только, если в рамках ЭСК предполагается вмешательство в инженерные коммуникации, находящиеся в помещениях собственников.

Существует и другое разъяснение (письмо Минстроя России от 29 января 2016 года № 2160-ОД/04), согласно которому решение о заключении ЭСК на общедомовые нужды может быть принято простым большинством от общего числа присутствующих на собрании. В этом письме также указывается, что п. 4 ст. 19 закона № 261-ФЗ в принципе не регламентирует порядок заключения ЭСК в МКД, а имеет в виду необходимость для управляющей компании заручиться письменным согласием собственников в случае необходимости доступа к помещениям МКД в рамках исполнения ЭСК.

При этом письма с разъяснениями не являются нормативно-правовыми актами. А как будет трактовать п. 4 ст. 19 закона № 261-ФЗ суд (если до этого дойдет) – большой вопрос. И ответить на него любому инвестору хотелось бы, что называется, «на берегу», до входа в проект.

Да, есть смельчаки, которые нашли для себя золотую середину в принятии решения о заключении ЭСК большинством не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений МКД. Логика тут сле-

дующая: в законе № 185-ФЗ<sup>3</sup> планируемые в рамках ЭСК работы отнесены к видам работ по капремонту. При этом ст. 44 и 46 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) говорят о том, что решение о капремонте может быть принято двумя третями голосов. На довод о том, что ЭСК – это не капремонт, несмотря на то, что виды работ те же, и в случае судебного спора данная аргументация вряд ли поможет защитить позиции инвестора, чаще всего можно услышать: «Собрать согласие 100 % собственников – нереально, 50 % + 1 голос – маловато (нижний порог по ЖК РФ, он же указан в разъяснении Минстроя как достаточный для ЭСК), две трети – золотая середина». Это действительно смельчаки, создающие рынок. Они не словами, а реальными действиями заставляют рынок искать ответы на спорные вопросы, становясь главным инструментом этого процесса. По сути, именно они и формируют рынок энергосервиса. Вопрос цены...

### **Вопрос 2. Есть ли юридически обоснованный механизм возврата инвестиций энергосервисной компании (далее – ЭСКО)?**

С одной стороны, в пп. 38.3 и 38.4 постановления Правительства РФ № 491<sup>4</sup> указано, что решение принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе цену ЭСК и порядок ее оплаты. При этом платежи по ЭСК на общедомовые нужды осуществляются отдельно от внесения платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения. И в приказе Минстроя России № 644/пр<sup>5</sup> указано, что в текст ЭСК на МКД может быть включено условие о включении информации об оплате в адрес ЭСКО в платежный документ, выставляемый для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Кроме того, из общего смысла гражданского законодательства следует возможность определения порядка расчетов по ЭСК сторонами контракта. То есть на общем собрании собственников под протокол принимается решение о включении в единый платежный документ (далее – ЕПД) строчки «Энергосервис».

Но, с другой стороны, ни в ЖК РФ, ни в примерной форме платежного документа, утвержденной приказом Минрегиона России № 454<sup>6</sup>, ни в требованиях к содержанию

<sup>2</sup> Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>3</sup> Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ».

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

<sup>5</sup> Приказ Минстроя России от 8 сентября 2015 года № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

<sup>6</sup> Приказ Минрегиона РФ от 19 сентября 2011 года № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» (вместе с Методическими рекомендациями).



примерной формы платежного документа, определенных постановлением Правительства РФ № 354<sup>7</sup>, не предусмотрена возможность внесения в выставляемый потребителям платежный документ платы по ЭСК. Это также оставляет пространство для споров.

### Вопрос 3. Что делать с платежами льготных категорий граждан?

Очевидно, что для льготных категорий граждан после заключения ЭСК платежей по ЕПД не должен возрасти. Компенсация затрат на платеж в адрес ЭСКО льготным категориям граждан в данный момент не предусмотрена. То есть, говоря простым языком, уменьшение платежа за тепло за счет экономии, например, на 40% приведет к уменьшению субсидии ровно в той же пропорции. Но при этом появится новый платеж «Энергосервис», субсидия на который сейчас не предусмотрена. То есть суммарный платеж для такого собственника возрастет, что недопустимо.

Естественно, во избежание такой ситуации при формировании финансовой модели по каждому объекту ЭСКО сразу учитывает, что платежей от льготников она получать не будет. Таким образом, чем больше льготников в МКД, тем больше выпадающих доходов будет у ЭСКО. При отборе объектов потенциальный ин-

вестор будет учитывать, покроют ли платежи по ЭСК от остальных жильцов его расходы (с учетом нормы рентабельности) за приемлемый для ЭСКО срок. То есть чем больше льготников в доме, тем меньше шансов привлечь инвестора для реализации ЭСК. Хотя, по логике, именно на этих домах необходимо уменьшать затраты на энергоресурсы в первую очередь: ведь это уменьшит нагрузку не только на жильцов, но и на бюджет в части субсидий. Да, в период действия ЭСК это будет ощущаться не так сильно, но по его окончании, когда платежи в адрес инвестора прекратятся, экономия станет весомой.

### Вопрос 4. Что делать с неплательщиками?

Согласно статистике Минстроя России собираемость платежей в ЖКХ находится на уровне 96%<sup>8</sup>. При этом есть информация о том, что долги граждан по ЖКХ достигают до 22%<sup>9</sup>. Председатель правления ПАО «Интер РАО» Б. Ю. Ковальчук озвучил данные<sup>10</sup> о собираемости платежей за ЖКУ с граждан по ЕПД на уровне 94–98%, добавив, что цифры проверены и подтверждены сотней сотрудников. Здесь же он отметил низкую платежную дисциплину в данной сфере предприятий Минобороны и бюджетных потребителей. В результате можно сделать вывод, что средние показатели по неплатежам могут достигать до 30%, но происходит это не в сегменте МКД. Значит, в этой части проблемы для ЭСК в МКД нет.

Реальную картину по вопросам 3 и 4 может показать только практика. На сегодняшний день ситуация складывается таким образом, что – с учетом льготников и неплательщиков – суммарные выпадающие доходы по ЭСК на МКД достигают до 30%. Да, все это можно предусмотреть до заключения ЭСК и заложить в финмодель. Но далеко не на каждом объекте достигаемая экономия может перекрыть отсутствие платежей в адрес инвестора. По крайней мере в рамках ставших привычными сроков ЭСК. Это явно уменьшит выборку объектов, в которые ЭСКО будут готовы инвестировать.

### Вопрос 5. С кем заключать ЭСК на МКД?

Это еще один важный для инвесторов вопрос. Правда, он достаточно хорошо решается в рамках текущего

<sup>7</sup> Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354-ПП (ред. от 27 марта 2018 года) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

<sup>8</sup> [http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-zhkhk1/?sphrase\\_id=308191](http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-zhkhk1/?sphrase_id=308191).

<sup>9</sup> <https://rg.ru/2016/10/10/dolgi-naseleniia-za-uslugi-zhkh-vyrosli-do-275-milliardov-rublej.html>.

<sup>10</sup> На заседании рабочей группы по мониторингу реализации законодательства в области энергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности, прошедшем 7 ноября 2017 года в Комитете Совета Федерации по экономической политике.

законодательства. Но практика общения с ЭСКО показывает, что для некоторых компаний он остается открытым.

Ст. 12 закона № 261-ФЗ прямо обязывает лиц, ответственных за содержание МКД, проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности. То есть управляющая компания (далее – УК) обязана проводить такие мероприятия в интересах собственников, а ЭСК – это просто один из механизмов реализации и оплаты таких мероприятий. То есть УК может и сама заключать ЭСК, без согласования с собственниками. Для собственников в данном случае, пожалуй, будет важно только одно – уменьшение суммарного платежа (с учетом появления в платежном документе новой строчки «Энергосервис»).

При этом ситуация с УК в качестве заказчика по ЭСК несет риск для инвестора: расторжение договора управления до окончания ЭСК может привести к невозврату вложенных средств. Поэтому, пожалуй, наиболее безопасным будет заключение контракта УК от имени собственников, тем более что в п. 38.2 постановления Правительства РФ № 491<sup>11</sup> зафиксировано право собственников принимать решение не только о заключении ЭСК с УК, но и о наделении УК полномочиями заключить ЭСК с третьей стороной (ЭСКО) от имени и в интересах собственников. Для этого необходимо провести внеочередное общее собрание собственников и зафиксировать решения о заключении ЭСК и наделении УК правом заключить его от имени собственников.

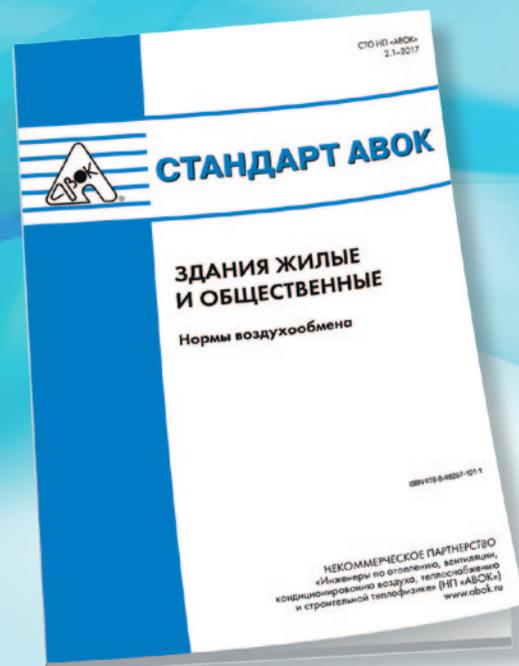
В заключение отметим, что в настоящий момент Минстроем России подготовлен законопроект<sup>12</sup>, вносящий изменения в ряд действующих нормативно-правовых актов (в том числе ЖК РФ и закон № 261-ФЗ), которые позволяют урегулировать все описанные выше коллизии и снять риски. Остается надеяться, что законопроект будет внесен в Госдуму и принят в самое ближайшее время, поскольку это послужит дополнительным драйвером<sup>13</sup> не только для увеличения числа ЭСК в МКД, но и (с учетом количества МКД в стране) для развития рынка энергосервиса в целом. ■

<sup>11</sup> Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с изменениями и дополнениями).

<sup>12</sup> Текст законопроекта имеется в распоряжении автора статьи. – Прим. авт.

<sup>13</sup> Помимо проблем, решаемых законопроектом, есть еще большой пласт сложностей, связанных с величиной затрат инвестора на организационные мероприятия по разъяснению собственникам сути энергосервиса еще до заключения ЭСК. Но это тема для отдельной статьи. – Прим. авт.

## Стандарт АВОК 2.1–2017 «Здания жилые и общественные. Нормы воздухообмена»



Вышла новая редакция стандарта АВОК «Здания жилые и общественные. Нормы воздухообмена».

Стандарт позволяет оптимизировать величину воздухообмена по наружному воздуху в помещениях в зависимости от конкретных условий применения. Предлагаются две основные методики для расчета минимальных норм воздухообмена, достаточного для обеспечения в помещении воздуха допустимого качества:

✓ методика на основе удельных норм воздухообмена, отечественным аналогом которой является расчет расхода приточного воздуха по нормируемой кратности и нормируемому удельному расходу (приложение Ж СП 60.13330.2016);

✓ методика на основе расчета допустимых концентраций загрязняющих веществ, отечественным аналогом которой является расчет расхода приточного воздуха по массе вредных или взрывоопасных веществ (приложение Ж СП 60.13330.2016).

Также уточнены нормы минимального воздухообмена в помещениях жилых зданий в периоды, когда они не используются; приведены значения предельно допустимых концентраций радиоактивных газов (радон, торон); актуализированы данные, приведенные в первой редакции.

В стандарте сделана попытка гармонизировать отечественные нормы и нормы стандарта ASHRAE Standard 62.1–2016.

Заказать стандарт можно на сайте [www.abokbook.ru](http://www.abokbook.ru)  
или по телефону (495) 621–80–48

Реклама