

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ ДОГОВОР

г. Москва.

«__» _____ 2012 года

_____, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания (УК)**», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Энергосервисная компания (ЭСКО)**», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) на следующих условиях:

1. Основные понятия Договора

- 1.1. Энергетический ресурс - носитель энергии, энергия которого используется или может быть использована при осуществлении хозяйственной и иной деятельности.
- 1.2. Энергосбережение - реализация организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования (в том числе объема произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг).
- 1.3. Энергетическая эффективность - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.
- 1.4. Энергетическое обследование - сбор и обработка информации об использовании энергетических ресурсов в целях получения достоверной информации об объеме используемых энергетических ресурсов, о показателях энергетической эффективности, выявления возможностей энергосбережения и повышения энергетической эффективности с отражением полученных результатов в энергетическом паспорте.
- 1.5. Энергосервисный договор - договор, предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчика.
- 1.6. Поставщик энергии - лицо, осуществляющее регулируемые виды деятельности, организация коммунального комплекса, в отношении которой в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется регулирование цен (тарифов).
- 1.7. Управляющая компания- лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, на которое в соответствии с жилищным законодательством возложены обязанности по управлению многоквартирным домом.
- 1.8. Энергосберегающая компания - исполнительное лицо ответственное за эффективное и рациональное использование Сторонами энергетических ресурсов, системность, плановость и комплексность проведения мероприятий по энергоучету, энергосбережению и повышению энергетической эффективности использования энергетических ресурсов УК и Поставщиком энергии.

2. Предмет Договора

- 2.1. Предметом энергосервисного договора является осуществление исполнителем (ЭСКО) действий, направленных на создание комплекса мер по повышению энергетической эффективности зданий, инженерных коммуникаций, а также контролю, анализу и экономии энергетических ресурсов, потребляемых на Объектах, находящихся в управлении Управляющей компании (УК).
- 2.2. Адресный список домов, находящихся в управлении Управляющей компании (УК), перечислен в Приложении № 1 к Договору.
- 2.3. Мероприятия по энергоконтролю, энергосбережению и повышению энергетической эффективности зданий, инженерных коммуникаций осуществляются за счет сил и средств Энергосберегающей компании.
- 2.4. Данный договор заключен Сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», положениями гражданского законодательства Российской Федерации и нормативными актами.

2.5. Целью настоящего Договора является реализация нормативных, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения собственниками многоквартирных домов и повышения энергетической эффективности потребления энергоресурсов УК.

2.6. УК ежемесячно оплачивает услуги ЭСКО, оказываемые согласно условиям Договора, на основании подписываемых Сторонами актов приема-передачи работ, оказания услуг и счетов-фактур.

2.7. При необходимости выполнения ЭСКО дополнительных работ для УК, не относящихся к мероприятиям по энергосбережению, оказываемых ЭСКО по Договору, Стороны подписывают дополнительное соглашение к данному Договору.

3. Общие положения

3.1. Количество энергии, предоставляемой Поставщиком собственникам многоквартирных домов, определяется на основании договорных величин потребления энергии, согласованных УК с каждым из Поставщиков, в соответствии с плановыми объемами каждого вида энергии, выделяемых в определенный период времени (расчетный период) и корректируется в соответствии с расчетными данными ЭСКО.

3.2. ЭСКО контролирует качество энергии, предоставляемой Поставщиками на объекты УК, в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами и нормами на отпуск указанной энергии для населения.

3.3. Учет количества (объема) поставленной Поставщиком и потребленной УК энергии, осуществляется ЭСКО по показателям приборов учета, обязательность установки которых предусмотрена Федеральным законом Российской Федерации от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.4. В зависимости от договоренности между Сторонами УК получает от ЭСКО информацию о количестве (объеме) поставленных энергоресурсов и их качестве в ежесуточном, ежемесячном, квартальном или годовом формате.

3.5. Размер платы за энергию, потребленную собственниками многоквартирных домов, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирных домов общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления энергоресурсов, определяемыми УК на основании данных ЭСКО, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23 мая 2006г.

4. Права и обязанности Управляющей Компании.

4.1. Управляющая компания определяет порядок и способы выполнения своих обязательств перед собственниками помещений по энергосбережению и повышению энергоэффективности зданий на основании данных энергоаудита и рекомендаций ЭСКО, с учетом норм действующего законодательства РФ.

4.2. На основании данных ЭСКО УК осуществляет общедомовой контроль учета потребления ресурсов, включая правильность снятия показаний по приборам учета. В случае несоответствия данных, имеющихся у РКЦ, Управляющая организация, на основе данных, представленных ЭСКО, проводит перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическим показаниям приборов учета.

4.3. При выходе из строя, утрате или по истечении срока эксплуатации приборов учета, ЭСКО проводит мероприятия по ремонту, замене неработающих приборов учета, в соответствии с п.2.7. настоящего Договора и в согласованные с УК сроки. Расчеты УК с собственниками неработающих приборов учета за энергетические ресурсы в период работ по ремонту, замене оборудования, осуществляются с применением данных, представленных Управляющей организацией ЭСКО с отражением среднемесячного объема потребления за последние три месяца.

4.4. УК получает у ЭСКО данные о наличии и работоспособности приборов учета, установленных в многоквартирном доме, в согласованные сроки и в соответствии с установленной формой.

4.5. УК контролирует Поставщиков энергоресурсов по качеству, объему, своевременности и стоимости предоставляемых ими услуг, используя информацию, подготовленную ЭСКО.

4.6. УК ведёт расчеты с Поставщиками за поставленные энергоресурсы с использованием данных, представляемых ЭСКО.

4.7. УК своевременно и в полном объеме оплачивает услуги ЭСКО в соответствии с условиями энергосервисного договора.

4.8. УК контролирует ЭСКО по осуществлению её мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов, исходя из текущих значений показателей, используемых для установления соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности, и иной информации о многоквартирном доме.

- 4.9. В случае несоответствия многоквартирного дома классу его энергетической эффективности, УК поручает ЭСКО проведение внепланового энергетического обследования, согласования с Поставщиками энергоресурсов технических условий и осуществления мероприятий по реконструкции и ремонту помещений и инженерных коммуникаций на объектах УК в целях приведения технических показателей зданий нормам энергетической эффективности и оснащённости приборами учета.
- 4.10. УК может потребовать от ЭСКО заключения договора страхования гражданской ответственности с целью возмещения вреда, причиненного имуществу третьих лиц при оказании энергосервисных услуг.
- 4.11. С учетом рекомендаций ЭСКО УК участвует в обсуждении и осуществлении мероприятий по энергосбережению энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности, предлагаемых Поставщиками.
- 4.12. УК имеет право вводить ограничение или прекращение подачи (потребления) энергии при возникновении или угрозе возникновения аварии и/или нарушении в работе систем энергоснабжения с обязательным своевременным уведомлением ЭСКО и Поставщиков энергоресурсов.
- 4.13. В случае возникновения разногласий между УК и Поставщиками по объемам и качеству предоставленных энергоресурсов, определяемых на основании показаний приборов учета, УК имеет право требовать от ЭСКО проведения совместно с Поставщиками энергоресурсов проверки правильности показаний приборов учета, с оформлением актов сверки, являющихся основанием для проведения взаиморасчетов между Поставщиками и УК.
- 4.14. УК предоставляет ЭСКО технические условия на установку приборов учета и присоединение дополнительной нагрузки, реконструкцию оборудования энергоучета и контроля.
- 4.15. В рамках реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов УК совместно с Поставщиками энергоресурсов осуществляет допуск в эксплуатацию приборов учета, установленных ЭСКО.
- 4.16. УК совместно с РКЦ обеспечивает поддержание базы данных физических и юридических лиц по объектам УК с учетом сведений ЭСКО.
- 4.17. В случае изменения адресного списка домов, находящихся в управлении Управляющей компании (Приложение № 1 к Договору), УК обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом ЭСКО. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.
- 4.18. УК имеет право осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ при реализации настоящего Договора.

5. Права и обязанности Энергосберегающей компании.

- 5.1. ЭСКО по согласованию с УК имеет право проводить комплексные и локальные энергетические обследования (энергоаудит) на объектах УК, осуществлять мониторинг результатов внедрения энергосберегающих мероприятий потребителями энергоресурсов УК в целях паспортизации жилых домов (энергетический паспорт) и выработки мер по повышению их энергоэффективности и энергосбережения.
- 5.2. ЭСКО разрабатывает для УК критерии оценки энергоэффективности, рекомендации по повышению энергоэффективности и энергосбережения, обобщает и анализирует опыт по энергосбережению и повышению энергоэффективности УК на последующие периоды, в том числе, по приборам учета, диспетчерским системам и используемым материалам в рамках требований энергоэффективности и энергосбережения, предъявляемых законодательством РФ к УК и Поставщикам энергоресурсов.
- 5.3. ЭСКО по согласованию с УК использует методические и проектные материалы, соблюдает регламент технического обслуживания узлов учета потребления энергоресурсов для объективного и полного контроля качества и количества поставляемых энергетических ресурсов Поставщиками для УК.
- 5.4. В целях совершенствования расчетов между УК и Поставщиками энергоресурсов ЭСКО контролирует передачу информации на бумажных и электронных носителях для осуществления взаиморасчётов между УК и Поставщиками энергоресурсов, координирует работу УК с информационно-расчетными центрами по расчетам за потреблённые энергоресурсы.
- 5.5. В рамках разработки и реализации проектов и программ энергоресурсосбережения ЭСКО осуществляет меры по повышению энергоэффективности объектов и инженерных систем УК, мониторинг верификации сбережений энергии и денежных средств, повышение квалификации специалистов УК в сфере энергоресурсосбережения, информационно-просветительскую работу по доведению до собственников многоквартирного дома целесообразность мер УК и ЭСКО по энергосбережению и эффективному использованию энергетических ресурсов.
- 5.6. ЭСКО имеет право получать от УК для реализации данного Договора информацию о физических и юридических лицах, технических характеристиках зданий, инженерных коммуникаций, наличии приборов учета, бюджетной политике УК в сфере энергоэффективности и энергосбережения.

6. Цена Договора

6.1. Ежемесячная стоимость услуг ЭСКО определяется величиной сбережения **количества энергоресурсов** в отчетный период за счет применения технологий энергоэффективности.

6.2. Ежемесячная плата за услуги ЭСКО устанавливается по формуле:

$(P1 * T - P2 * T) + (V1 * T_x - V2 * T_x) = C * K$, где:

P1; V1 – базовая величина потребления энергоресурсов, зафиксированная сторонами на момент заключения договора в Протоколе, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора;

T; T_x – тариф на товары и услуги организаций коммунального (энергетического) комплекса или стоимость единицы энергоресурсов на момент расчета;

P2; V2 – фактическая величина потребления энергоресурсов;

C – величина экономии оплаты за энергоресурсы в отчетный месяц с учетом НДС;

K – коэффициент доходности энергосервисной компании (определяется по согласованию сторон в Протоколе, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.)

6.3. По результату оказания услуг Стороны ежемесячно, не позднее 5 числа следующего за отчетным периодом месяца, подписывают Акт приема-передачи оказания услуг и счет-фактуру. Указанный Акт направляется ЭСКО в адрес УК не позднее трех рабочих дней до установленной даты подписания Акта.

6.4. В случае, если УК имеет замечания по объему и качеству услуг, оказанным ЭСКО, Стороны составляют двухсторонний Акт с исчерпывающим перечнем необходимых доработок, в котором указывают сроки устранения выявленных недостатков. Если, в течение 5 (Пяти) рабочих дней претензии ЭСКО не были предъявлены, Акт считается принятым УК, а обязательства ЭСКО по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и подлежащие оплате согласно условиям данного Договора.

6.5. Датой окончания оказания услуг считается дата подписания УК Акта сдачи-приемки услуг ЭСКО по форме согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.6. Оплата УК услуг ЭСКО производится на основании выставленного ЭСКО счета путем безналичного перечисления суммы в течение 5 (Пяти) банковских дней, после подписания Сторонами указанного Акта.

6.7. При необходимости выполнения ЭСКО дополнительных работ, не относящихся к мероприятиям по энергосбережению, оказываемых ЭСКО по Договору, Стороны подписывают дополнительное соглашение к данному Договору.

7. Срок и прекращение действия Договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и заключен сроком на один год. Если ни одна из Сторон не заявит о расторжении Договора не менее чем за три месяца до истечения срока его действия, то срок действия Договора продлевается на следующие три года. Количество пролонгации не ограничивается. Настоящий Договор может быть прекращен по основаниям, предусмотренным ГК РФ и настоящим Договором.

7.2. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор, предварительно письменно уведомив другую Сторону за 14 (четырнадцать) календарных дней, при этом расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, принятых на себя ранее.

7.3. Основанием для прекращения данного Договора также является условие, при котором одна из Сторон существенно нарушит свои обязательства Договора в отношении другой Стороны и при этом отказывается удовлетворить в течение десяти дней письменную просьбу другой Стороны возместить негативные последствия указанного нарушения и прекратить указанные действия.

7.4. Стороны также вправе расторгнуть Договор, если против другой Стороны возбуждено производство о банкротстве либо в случае возбуждения судебной или несудебной процедуры признания УК неплатежеспособной, независимо от того, осуществляются ли указанные действия добровольно либо по требованию третьих лиц.

7.5. Прекращение Договора само по себе не освобождает Стороны от исполнения невыполненных им материальных обязательств по Договору.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. В случае, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение какой-либо Стороной своих обязательств по Договору вызваны не зависящими от Сторон действиями чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, а именно: наводнения, землетрясения, действий или решений государственных органов, в т.ч. принятия нормативных правовых актов общеобязательного характера, делающих невозможными исполнение обязательств по Договору одной из Сторон, или иных обстоятельств, которые соответствующая Сторона не могла предвидеть и/или

предотвратить всеми доступными разумными способами, то время, предусмотренное для выполнения Сторонами обязательств, должно быть продлено на период, эквивалентный обстоятельствам непреодолимой силы и их последствиям.

8.2. В случае, если вышеуказанные обстоятельства и их последствия продлятся более чем 3 месяца, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения своих обязательств по настоящему Договору и ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны компенсации за какие-либо возможные убытки. Сторона, для которой становится невозможным выполнение обязательств по данному Договору, должна немедленно известить другую Сторону относительно начала и окончания действия обстоятельств, препятствующих выполнению их обязательств.

8.3. Сертификаты или документы, их заменяющие, выпускаемые Торгово-промышленной палатой Российской Федерации, являются достаточным доказательством наличия подобных обстоятельств и их продолжительности.

9. Применимое право и разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из или в связи с настоящим Договором и по которым не может быть выработано взаимоприемлемое решение в течение десяти дней с момента уведомления другой Стороны о разногласии, должны быть переданы для рассмотрения и разрешения в Арбитражный суд г.Москвы.

9.2. Правом, применимым к настоящему Соглашению, будет являться право Российской Федерации.

10. Уведомления

10.1. Все сообщения (уведомления) по настоящему Договору должны направляться Сторонами в письменной форме нарочным или факсом (с письменным подтверждением о получении).

11. Другие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть выполнены в письменной форме и должны вступить в силу с момента их подписания уполномоченными представителями Сторон. Все Приложения к настоящему Договору выполнены в письменной форме и являются его неотъемлемой частью.

11.2. УК и ЭСКО не вправе передавать права и обязанности по данному Договору третьему лицу без предварительного письменного согласия другой Стороны.

11.3. При заключении настоящего Договора УК и ЭСКО обязуются предоставить друг другу следующие документы:

- свидетельство о регистрации (заверенную копию);
- устав (заверенную копию);
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (заверенную копию);
- документ о назначении руководителя (заверенную копию);
- свидетельства о регистрации изменений в учредительных документах и сами изменения, если таковые имеются (заверенную копию);
- лицензии, сертификаты, разрешения на производство работ.

11.4. Настоящий Договор подписан в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

11.5. Все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами заменяются условиями настоящего Договора.

11.6. Приложения:

№ 1 – Адресный список;

№ 2 – Форма Акта выполненных работ;

№ 3 – Протокол определения ежемесячной оплаты услуг.

Дополнительная информация УК для ЭСКО:

- формы учета/отчета данных поставленной/потребленной энергии по показаниям приборов учета и без них,
- акт(ы) разграничения эксплуатационной ответственности УК,
- акт(ы) разграничения балансовой принадлежности по водо-тепло-электро-газосетям,
- договорные величины количества и качества поставляемой для УК энергии Поставщиками (ГВС, ХВС, приема сточных вод, ЦО, электроэнергии, газа),
- сведения о приборах и средствах учета энергии УК,
- сведения о вводах/выпусках, точках поставки/подключения энергии УК,
- порядок определения количества потребленной энергии при наличии и отсутствии приборов учета для УК согласно договоров с Поставщиками энергии,
- перечень должностных лиц Сторон, имеющих право подписывать отчетные документы,

- сведения о жилой площади многоквартирного(ых) дома(ов) УК,
- сведения о плательщиках-собственниках, проживающих в многоквартирном(ых) доме(ах).

12. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

13. Подписи Сторон

Управляющая компания:

_____/_____/_____
(подпись)
М.П.

Энергосервисная компания:

_____/_____/_____
(подпись)
М.П.