

Рекомендации для собственников жилья по проведению термомодернизации

При содействии



Федеральное министерство
экономики и энергетики

на основе решения
Германского Бундестага

Реквизиты

Издатель:

Немецкое энергетическое агентство (dena)
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Тел.: +49 (0)30 66 777-0
Факс: +49 (0)30 66 777 699
E-Mail: info@dena.de
Интернет: www.dena.de

Авторы:

dena: Симон Беккер, Ирина Ковальчук,
Николь Пиллен, д.н. Анна Сивакова-Кольб,
Одетт Тубис, Лина Ушилайтите-Шульте, Ю Чуай

IWO e.V.: Саския Люрс, Татьяна Хартенштайн,
Кнут Хеллер, Бернхард Шварц, Лариса Шрекенбах

Владимир Бригилевич, к.т.н. Анатолий Нечепорчук,
Кристина Тыбинка

Редактор:

Ксения Дитчук

Верстка:

Хаймрих & Ханнот ГмбХ, Дрезден
www.heimrich-hannot.de

Издание:

12/2019

Фото:

обложка, стр. 10, 11 (1, 3), 25, 27, 29, 31, 32, 41,
43, 46, 55: shutterstock
стр. 7, стр. 11 (4, 5, 6), 48, 52, 59, 60, 65: IWO e. V.
стр. 11 (2), 19, 20: Юлия Смагина
стр. 34, 35, 36, 45: pixabay
стр. 49, 51, 54 (1), 56: dena
стр. 54 (2): BMWi

Все права принадлежат их законным владельцам.
Использование возможно при согласии со стороны
dena.

Весь контент создавался добросовестно и с
наибольшей тщательностью. dena не предоставляет
никакой гарантии актуальности, правильности и
полноты предоставленной информации. За ущерб
материального или нематериального характера,
который непосредственно или опосредовано возник в
ходе использования или неиспользования предложен-
ной информации, dena ответственности не несет,
если не будут предъявлены объективные обвинения в
преднамеренности и халатности.

Эта публикация создана при поддержке Федерального
министерства экономики и энергетики Германии (BMWi).

При содействии



Федеральное министерство
экономики и энергетики

на основе решения
Германского Бундестага

**Рекомендации
для собственников жилья
по проведению
термомодернизации**

Содержание

Введение	5
1. Необходимость комплексной модернизации жилищного фонда	6
2. Права и обязанности собственников жилья при модернизации. Общая и индивидуальная собственность	8
3. Термомодернизация: от инициирования до завершения	10
3.1. Инициирование процесса термомодернизации дома	10
3.1.1. Мотивация к термомодернизации	10
3.1.2. Первое информационно-подготовительное собрание собственников	12
3.2. Энергоаудит	13
3.2.1. Выбор энергоаудитора	15
3.2.2. Проведение тендера и заключение договора	16
3.2.3. Энергоаудит и отчетность	18
3.3. Финансирование	22
3.3.1. Отчисления в резервный фонд	22
3.3.2. Внешние источники финансирования	23
3.4. Второе собрание собственников: решение о проведении термомодернизации	26
3.5. Подготовка проектирования	28
3.5.1. Разработка проектной документации	28
3.5.2. Техническое задание на проектирование термомодернизации	29
3.5.3. Требования к проектировщику	30
3.5.4. Проведение тендера и заключение договора с проектировщиком	31
3.6. Проектирование	33
3.6.1. Составление проектной документации	33
3.6.2. Экспертиза и разрешение на строительство	33
3.7. Строительные работы	35
3.7.1. Техническое задание на основе проектирования	35
3.7.2. Критерии выбора подрядчика	36
3.7.3. Третье собрание собственников: решение о привлечении подрядчиков	37
3.7.4. Проведение тендера и подписание договора	37
3.7.5. Информация для собственников	39
3.7.6. Контроль строительных работ	41
3.7.7. Прием строительных работ	44
3.7.8. Мониторинг	44
4. Стандартные решения для термомодернизации	46
4.1. Мероприятия по термомодернизации	46
4.2. Индивидуальный план модернизации	53
4.3. Рентабельность мероприятий по термомодернизации	56
5. Рекомендации по работе с собственниками	60
5.1. Общие рекомендации по проведению собраний	60
5.2. Коммуникация с жильцами	62
5.3. Работа с потенциальными неплательщиками	64
5.4. Создание инициативной рабочей группы	65
6. Приложения	66
Приложение 1: Пример договора о предоставлении услуг энергоаудита	66
Приложение 2: Пример договора о предоставлении услуг проектирования	70
Приложение 3: Пример договора о выполнении строительных работ	76
Полезные ссылки	91
Терминология	92
Список сокращений	94
Список источников	96

Введение

В Украине большая часть жилищного фонда была возведена во времена Советского Союза и давно не соответствует нормам энергоэффективности, безопасности, а также современным представлениям о комфорте. В стране, в которой энергопотребление в разы превышает показатели европейских стран, а энергозависимость по-прежнему велика, вопрос комплексной термомодернизации жилья имеет стратегическое значение.

При этом совладельцы многоквартирных домов играют ключевую роль в организации процесса модернизации, так как в их собственности находится почти весь жилищный фонд страны.¹ Основная проблема заключается в том, что многие собственники не чувствуют себя ответственными за содержание общего имущества (подвал, подъезд, крыша, фасад и т.д.). Кроме того, не хватает стратегического руководства и финансовых возможностей для реализации комплексных энергоэффективных мероприятий.

Рекомендации по проведению термомодернизации созданы с целью разъяснить собственникам их важную роль в процессе модернизации жилого дома и описать этапы, которые предстоит пройти на этом пути: от инициативы до завершения строительных работ.

Пособие рассчитано на собственников многоквартирного жилья Украины, которые проживают в домах с действующими объединениями собственников многоквартирного дома (ОСМД), в домах, которые относятся к жилищно-строительным кооперативам (ЖСК) или в тех, совладельцы которых еще не оформили статус юридического лица. Информация будет полезна для представителей правления ОСМД и профессиональных управляющих, которые отвечают за инициирование и организацию процесса термомодернизации.

Рекомендации помогут организовать процессы принятия решений для проведения энергоаудита, проектирования, согласования схемы финансирования и начала строительных работ. Здесь описаны

стандартные решения по энергосберегающим мероприятиям, которые наиболее востребованы с точки зрения энергоэффективности и рентабельности. Представлен «Индивидуальный план модернизации» — инновационный инструмент, который поможет собственникам пошагово модернизировать жилой дом. Также в пособии собраны общие рекомендации по работе с собственниками и жильцами.

Это издание разработано в рамках международного проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома», реализуемого Немецким энергетическим агентством (dena) совместно с партнерами Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e. V.) и Центром компетенции по крупным жилым массивам (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.) при содействии Федерального министерства экономики и энергетики Германии (BMWi).

В результате конкурса, объявленного по всей Украине, было отобрано 20 модельных домов. Цель проекта состоит в разработке оптимизированных и эффективных решений по комплексной термомодернизации для этих жилых домов — не только в техническом, но и в финансовом и организационном аспектах.

В ходе проекта для каждого дома были подготовлены энергетические концепции модернизации с несколькими вариантами реализации. Правления домов получили поддержку в поиске вариантов финансирования, а также организационную и техническую помощь.

Проект предоставил комплексную информационную поддержку модернизации жилья: рекомендации по энергосберегающим мероприятиям, плакаты с состоянием здания до и после модернизации, опрос для выявления мотивации жильцов к проведению комплексной термомодернизации, а также организовал регулярные тематические семинары для участников проекта и других заинтересованных лиц.

¹ По последним данным Государственной службы статистики Украины на начало 2013 года доля частного жилищного фонда в общем объеме жилья составила 93,7%.

1

Необходимость комплексной модернизации жилищного фонда

Общее состояние жилищного фонда в Украине

Жилищный сектор Украины занимает первое место по энергопотреблению в стране, опережая при этом промышленный сектор, и потребляет 40% энергии от общего объема.

Каждый второй украинец живет в типичных домах промышленной застройки советского периода, 80% которых нуждаются в срочной модернизации. Основные причины высокого энергопотребления заключаются в неудовлетворительном техническом состоянии внешних и внутренних конструкций и инженерных сетей, а также в отсутствии во многих домах общедомовых приборов учета тепла и водоснабжения. Это делает невозможным контроль потребления и экономии ресурсов, так как расчет осуществляется по нормам потребления.

Эффективность потребления энергии в жилых домах Украины в два-три раза ниже, чем в странах Западной Европы. Вместе с быстро растущими ценами на энергоносители, которые в значительной степени приходится импортировать, это создает существенную нагрузку для бюджетов миллионов жителей.

Последние законодательные изменения в Украине, направленные на укрепление института эффективного собственника жилья и введение первых финансовых механизмов для реализации энергоэффективных мероприятий, показывают, что реформы в Украине в целом идут в правильном направлении. Однако только комплексная термомодернизация жилищного фонда позволит существенно повысить эффективность начатых преобразований и решить проблему энергосбережения.

Комплексный подход к модернизации

Особенность комплексного подхода заключается в учете технических, экономических, финансовых и социальных факторов многоквартирного дома с целью восстановления его первоначального технического состояния, улучшения условий проживания, обеспечения устойчивого энерго- и ресурсосбережения и повышения рыночной стоимости жилья.

Преимущества комплексного подхода:

- оптимальный подбор и реализация необходимых стоительно-монтажных работ;
- согласованность работ по конструкции здания и инженерным системам;
- возможность достичь максимального энергосбережения и сокращения потерь тепла;
- снижение финансовой нагрузки на жильцов при выполнении строительных работ без отселения из квартир;
- оптимальная стоимость термомодернизации за счет согласованного подбора мероприятий и последовательности их реализации.

Опыт Восточной Германии в модернизации жилищного фонда, схожего с жилой застройкой в Украине, показал, что за счет комплексной термомодернизации с использованием современных изолирующих материалов для фасадов, энергоэффективных окон, отопительных систем с контролем потребления и других мер можно сэкономить около 50-60% энергии.²

² Данные Центра компетенций по крупным жилым массивам на основании опыта модернизации жилых зданий в районе Берлина Марцан-Хеллерсдорф.



Район Марцан-Хеллерсдорф, г. Берлин

Применяя комплексный подход к модернизации многоквартирных домов, можно достичь сразу нескольких результатов: обеспечить сохранность здания; повысить комфорт и безопасность проживания; снизить денежные затраты на энергию, сократив энергопотребление.

Единичные мероприятия повышают энергоэффективность лишь частично, а иногда могут иметь даже негативные последствия. Например, замена окон без утепления фасада может стать причиной появления мостиков холода и возникновения плесени.

Опыт Восточной Германии доказывает: благодаря значительному сокращению энергопотребления после термомодернизации сумма инвестиций на ее реализацию и текущих расходов на оплату энергоресурсов ненамного выше, чем расходы на энергию и содержание жилого дома до проведения модернизации. Не говоря о том, что цены на энергию для потребителя продолжают расти. Таким образом, комплексный подход финансово оправдан и окупается. В результате жильцы могут не только существенно улучшить условия проживания, но и сократить расходы на отопление, горячую воду и текущий ремонт для поддержания здания в исправном состоянии.

2.

Права и обязанности собственников жилья при модернизации. Общая и индивидуальная собственность

Право собственности — это право лица на вещь (имущество), которое осуществляется в соответствии с законом по собственной воле, независимо от воли других лиц. Собственник владеет, пользуется, распоряжается своим имуществом по собственному усмотрению, а всем собственникам обеспечиваются равные условия осуществления их прав.

Из этого вытекает, что владелец квартиры может по своему усмотрению осуществлять ремонт и изменения только индивидуальной собственности (квартиры), предоставленной ему для использования как единого

целого, — при условии, что эти изменения не приведут к нарушению прав собственников других квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме и не нарушат санитарно-технических требований и правил эксплуатации дома.

Порядок осуществления права индивидуальной и общей собственности определяет Гражданский кодекс Украины.

Согласно Гражданскому кодексу Украины, **общее имущество** — это имущество, которое находится в собственности двух или более лиц (совладельцев), принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может принадлежать лицам на праве общей долевой или на праве общей совместной собственности.

Общая долевая собственность — собственность двух или более лиц с определением долей каждого из них в праве собственности. Право общей долевой собственности осуществляется совладельцами с их согласия. Совладелец соответственно своей доле в праве общей долевой собственности обязан участвовать в расходах на управление, содержание и сохранение общего имущества, в уплате налогов, сборов (обязательных платежей), а также нести ответственность перед третьими лицами по обязательствам, связанным с общим имуществом.

Общая совместная собственность — общая собственность двух или более лиц без определения долей каждого из них в праве собственности. Совладельцы имущества, находящегося в общей совместной собственности, владеют и пользуются им совместно, если иное не установлено договором. Распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется по согласию всех совладельцев.

Согласно Закону Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» от 14.05.2015 № 417-VIII, а также Гражданскому кодексу Украины, все собственники квартир и нежилых помещений являются совладельцами многоквартирного дома и несут ответственность за общее имущество.

Для подтверждения права собственности на такое имущество совладельцам не нужно получать никаких дополнительных документов: право общей совместной собственности в отношении общего имущества многоквартирного дома возникает на основании закона. Совладельцы многоквартирного дома имеют ряд прав и обязанностей и несут ответственность в отношении общего имущества в доме.

Так, совладельцы имеют право свободно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома с учетом условий и ограничений, установленных законом или решением совладельцев, а также участвовать в управлении многоквартирным домом лично или через представителя. Вместе с тем они обязуются к надлежащему содержанию, эксплуатации, реконструкции, текущему и капитальному ремонту, техническому переоснащению общего имущества в доме, включая термомодернизацию.

Общее имущество многоквартирного дома является общей совместной собственностью, не может быть разделено между совладельцами, и совладельцы не имеют права на выделение доли из общего имущества многоквартирного дома.

Все вопросы, касающиеся общего имущества многоквартирного дома, решаются на общем собрании собственников.

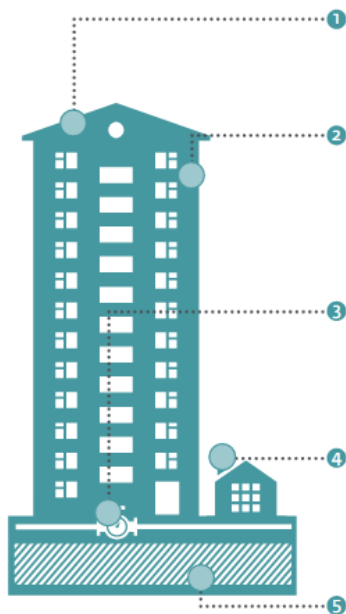
При термомодернизации положения законодательства об общей собственности применяются на этапах голосования на собрании, а также при определении размера необходимых взносов и платежей. Каждый совладелец (или его уполномоченный представитель)

во время голосования имеет количество голосов, пропорциональное доле общей площади квартиры или нежилого помещения совладельца в общей площади всех квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме.

Если одно лицо является владельцем квартир (квартиры) и / или нежилых помещений, общая площадь которых составляет более 50% общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, каждый совладелец имеет один голос — независимо от количества и площади квартир или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

Доля совладельца в общем объеме взносов и платежей на содержание, реконструкцию, выполнение текущего и капитального ремонтов в многоквартирном доме устанавливается пропорционально общей площади квартиры (квартир) или нежилых помещений, находящихся в его собственности. Информацию о площади квартиры (нежилого помещения) и об общей площади всех квартир и нежилых помещений можно получить из технических паспортов — квартиры (нежилого помещения) и многоквартирного дома соответственно. При отчуждении квартиры или нежилого помещения новый собственник приобретает все обязательства предыдущего собственника как совладельца.

К общему имуществу многоквартирного дома относятся:



1. помещения общего пользования (в том числе вспомогательные): лестничные клетки, подвалы, чердаки, кладовые, колясочные и тому подобное;
2. несущие, несущие-ограждающие конструкции: наружные стены (фасад здания), кровля (крыша), фундамент, несущие стены, внутренние межкомнатные перегородки, перекрытия между этажами, окна и тому подобное;
3. механическое, электрическое, сантехническое и другое оборудование внутри или за пределами дома, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;
4. здания и сооружения, предназначенные для удовлетворения потребностей совладельцев многоквартирного дома и расположенные на придомовой территории: котельная, сарай и т.д.;
5. права на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и его придомовая территория (вопрос получения права собственности на такой земельный участок до сих пор не урегулирован).

Таким образом, совладельцы многоквартирного дома — это все собственники квартир и нежилых помещений в нем. Общее имущество в доме невозможно разделить между совладельцами, оно является общей

совместной собственностью. Все совладельцы несут за него ответственность, а все касающиеся общего имущества вопросы — решаются на общем собрании собственников.

3

Термомодернизация: от инициирования до завершения



Термомодернизация жилого дома

3.1. Инициирование процесса термомодернизации дома

3.1.1. Мотивация к термомодернизации

Инициировать термомодернизацию могут как отдельные собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, так и инициативная группа собственников, председатель объединения совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) или управляющий. Если собственники поднимают вопрос о необходимости модернизации, председатель ОСМД/управляющий должен включить его в повестку дня следующего общего собрания собственников.

Термомодернизация — процесс довольно сложный и требует наличия специальных знаний в различных сферах (от поиска финансирования до оформления договорных отношений и обеспечения качества проводимых работ), а также достаточно много времени. Поэтому целесообразно создать инициативную рабочую

группу, которая будет активно помогать председателю ОСМД/управляющему на всех этапах модернизации. Подробнее об инициативной рабочей группе см. в пункте 5.4.

Перед подготовкой первого информационного собрания собственников необходимо проанализировать общее состояние дома и оценить потребность в термомодернизации. На данном этапе это могут сделать председатель ОСМД/управляющий с инициативной группой собственников.

В дальнейшем данные, полученные во время первичной оценки, нужно конкретизировать в рамках энергоаудита (см. пункт 3.2.).

Перед информационным собранием стоит разработать стратегию коммуникации с собственниками, чтобы мотивировать их к термомодернизации. Необходимо продумать четкие аргументы в пользу модернизации, подкрепить их конкретными фактами и примерами.



Повышение комфорта проживания и улучшение микроклимата в жилых помещениях

Распределение температур в квартирах становится более приемлемым для жильцов благодаря комплексным системам теплоизоляции. Улучшение качества воздуха в результате модернизации системы вентиляции помогает предотвратить повышение уровня влажности в помещениях, препятствует появлению грибка. Появляется возможность регулировать температуру в квартирах во время отопительного периода.



Снижение теплопотерь

Сокращение расходов энергии приводит к экономии при оплате коммунальных услуг. Сокращение энергопотребления может составлять от 25 % до 75 % и более — в зависимости от состояния жилого здания, объема и вида мероприятий по термомодернизации.



Повышение финансовой независимости при постоянном росте цен на энергоносители, коммунальные услуги, строительные материалы и работы

В результате термомодернизации снижается потребность в энергии для отопления и горячего водоснабжения жилых зданий. Таким образом, жильцы могут стать более независимыми по отношению к росту тарифов на коммунальные услуги и цен на энергоносители. Если вовремя не провести модернизацию, постоянный рост цен на строительные материалы и работы приведет к удорожанию стоимости будущей термомодернизации.



Повышение устойчивости здания

Экономически целесообразно проводить термомодернизацию одновременно с капитальным ремонтом. При этом улучшается не только устойчивость и техническое состояние здания, а также его энергоэффективность.



Эффективное использование ресурсов — защита окружающей среды

Снижение уровня загрязнения окружающей среды — прямое следствие снижения потребления энергии. Термомодернизация играет важную роль в борьбе с глобальным потеплением, например, за счет снижения выбросов выхлопных газов, образовавшихся в результате отопления жилых зданий.



Повышение имиджа и рыночной привлекательности жилого здания

Термомодернизация может стать инструментом для повышения стоимости здания в целом и отдельных квартир в частности. Собственники выигрывают за счёт повышения рыночной привлекательности квартир при их продаже и сдаче в аренду. Затраты на ремонт в первые годы после модернизации снижаются практически до нуля. Значительно увеличивается срок эксплуатации здания.

3.1.2. Первое информационно-подготовительное собрание собственников

Как правило, для подготовки и принятия решения о проведении термомодернизации необходимо провести два-три общих собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку термомодернизация касается общего имущества дома, именно совладельцы (или их уполномоченные представители), а не просто жильцы

(арендаторы) квартир и нежилых помещений, вправе решать вопрос о выполнении тех или иных ремонтных/энергоэффективных мероприятий.

Первое информационно-подготовительное собрание собственников проводится с целью принятия решения о подготовке к термомодернизации.

Первый шаг — представить и обсудить с собственниками общий план термомодернизации со всеми этапами проекта.

Основные этапы организации и проведения термомодернизации



Председатель ОСМД/управляющий вместе с инициативной группой разрабатывает проект решения о подготовке термомодернизации. При этом учитываются результаты первичного осмотра здания и необходимость ремонтных работ, а также пожелания собственников по благоустройству дома.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, на основании которого собственники помещений или ответственные лица принимают решение о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей и повреждений.

Советы по первичному осмотру здания

При осмотре необходимо проконтролировать все строительные элементы многоквартирного дома, этажи, места общего пользования, инженерно-технические установки и коммуникационные сети (водо-, газо-, тепло- и энергоснабжения).

Эти вопросы помогут получить первое представление о состоянии жилого дома:

- Видны ли следы износа?
- Заметен ли характер повреждений?
- Известно ли, когда и как часто осуществлялся ремонт поврежденного строительного элемента?
- Соответствует ли строительный элемент современным стандартам и законодательным требованиям?
- Есть ли идеи по улучшению существующего состояния (например, по достижению современного уровня техники, улучшению условий проживания, экономии ресурсов и т.д.)?

На собрании председатель ОСМД/управляющий информирует присутствующих о результатах первичного осмотра здания, о необходимости проведения энергоаудита для идентификации наиболее энергетически уязвимых мест и возможных технических решений, которые необходимо реализовать в доме.

Советы по повестке дня общего собрания

- принять решение о проведении энергоаудита;
- уполномочить председателя ОСМД/управляющего выбрать энергоаудитора и заключить с ним договор;
- определить контактное лицо по всем вопросам, связанным с термомодернизацией;
- согласовать порядок действий — общий план термомодернизации;
- рассмотреть возможную схему финансирования, привлечение грантовых средств.

Общее собрание собственников созывает правление ОСМД или инициативная группа составом не менее трех совладельцев. Инициатор общего собрания обязан письменно уведомить каждого совладельца о проведении общего собрания не позднее, чем за 14 дней до даты проведения (подробнее см. пункт 5.1.).

«За» термомодернизацию

Решения на собрании собственников принимаются путем поименного голосования. Если в уставе ОСМД предусмотрено, что председатель может заключать договоры на определенную сумму, — решение принимается простым большинством голосов, если же нет — рекомендовано принятие решений 2/3 голосов совладельцев.

Решение собрания оформляется протоколом, который подписывают все совладельцы (их уполномоченные представители), участвовавшие в собрании. При этом голосующие отмечают свою позицию по каждому вопросу повестки дня («за» или «против») и подтверждают ее подписью.

Если для принятия решения недостаточно количества голосов «за» или «против», проводится письменный опрос совладельцев, которые отсутствовали на собрании. Письменный опрос совладельцев проводится в течение 15 календарных дней с даты проведения собрания.

3.2. Энергоаудит

Энергоаудит — оценка энергоэффективности здания — важный шаг на пути к термомодернизации.

В первую очередь необходимо профессионально обследовать дом, состояние его конструкций (окон, стен, фундаментов, перекрытий, крыши) и инженерных сетей (отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, при необходимости освещения). Благодаря этому станет понятно, какие меры необходимы, где кроется наибольший потенциал для экономии, насколько дорого обойдется ремонт и реализация энергоэффективных мероприятий, какую экономию расходов они могут принести.

В процессе энергетической оценки дома энергоаудитор замеряет характеристики ограждающих конструкций и параметров различных энергоносителей. Полученные данные позволяют создать расчетную модель дома, его энергетический баланс. Расчетные показатели сравниваются с фактическим потреблением тепла, электричества или других энергоносителей. Соответствующие данные по потреблению тепла, газа, воды и электричества должны быть предоставлены аудитору.

Энергетический баланс помогает определить, какие финансовые затраты в пересчете на квартиру или квадратный метр ожидают собственников, а также ежемесячную экономию в платежах за квартиру. На основании этого можно рассчитать, как скоро инвестиции окупятся (рентабельность каждого из возможных мероприятий по термомодернизации).

Только имея полную картину состояния дома, возможного потенциала экономии и ожидаемых расходов собственники смогут аргументировано принять непростое решение относительно его термомодернизации.

Отчет об энергоаудите послужит важным основанием для получения кредитов и компенсаций, например, для сотрудничества с Фондом энергоэффективности Украины (ФЭЭ) и участия в местных программах поддержки реализации энергоэффективных мероприятий. Энергоаудит дома является обязательным условием подачи заявки ОСМД в ФЭЭ и входит в перечень мероприятий, расходы на которые частично возмещает Фонд.³

Основные цели энергоаудита

- служит для определения баланса энергии в здании (обследования и анализа использования и потребления энергии);
- указывает на возможности по сокращению потерь энергии;
- демонстрирует варианты улучшения энергоэффективности;
- оценивает расходы на мероприятия по термомодернизации;
- указывает на преимущества от реализации мероприятий по модернизации.



³ <https://eefund.org.ua/how-to-apply>

Советы: что необходимо сделать собственникам дома, чтобы получить качественный энергоаудит?

- Найти опытного и сертифицированного специалиста по энергоаудиту зданий.
- Согласовать цену аудита и заключить договор.
- Предоставить энергоаудитору необходимую техническую информацию в соответствии с перечнем по подготовке технической документации в пункте 3.2.3.
- Оказать помощь в сборе необходимой информации (технический паспорт здания, счета за энергию, чертежи (здания, индивидуального теплового пункта и т.д.), при наличии, экспертиза, информация о реализованных мероприятиях за прошлые годы, проблемах и т.д.) и в самом обследовании, обеспечить доступ в технические помещения (подвал, технический этаж), на крышу. Необходимо обеспечить доступ в квартиры, особенно на первом и последнем этажах, в крайних и центральных подъездах, а также с техническими недостатками (плесень, трещины в стенах).
- Открыто поговорить с аудитором, передать ему важную информацию о состоянии здания, выразить мнения, идеи и ограничения относительно возможных мероприятий по улучшению энергоэффективности.
- Убедить жильцов, что энергоаудит и термомодернизация необходимы (см. пункт 3.1.1.).

3.2.1. Выбор энергоаудитора

Энергоаудитор — специалист по аудиту энергетической эффективности зданий. Закон Украины «Об энергетической эффективности зданий» от 22.06.2017 № 2118-VIII определяет его как «физическое лицо, получившее квалификационный аттестат и имеющее право на проведение сертификации энергетической эффективности».

Профессиональную аттестацию энергоаудиторов проводят высшие учебные заведения или саморегулируемые организации в сфере

энергетической эффективности в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 26.07.2018 № 605.⁴

Аттестационные комиссии этих организаций при положительном прохождении предусмотренных процедур выдают квалификационный аттестат специалиста по аудиту энергетической эффективности зданий или специалиста по обследованию инженерных систем зданий. Эти документы дают право осуществлять профессиональную деятельность по энергоаудиту зданий.

Советы: куда обращаться, чтобы найти энергоаудитора для вашего дома?

- На сайте Государственного агентства по энергоэффективности и энергосбережению Украины (Госэнергоэффективности) (<http://saee.gov.ua/uk/content/energy-auditors-attestation>) вы найдете актуальную базу данных аттестованных энергоаудиторов.
- Обратитесь за рекомендацией к правлению дома, в котором уже проводился энергоаудит и были реализованы энергосберегающие мероприятия.
- Ассоциация энергоаудиторов Украины разработала карту энергоаудиторов (<https://aea.org.ua/members/>), где вы найдете энергоаудитора в необходимом городе.
- Полезной информацией владеют также ресурсные центры для ОСМД. Их контактные данные можно найти в интернете.
- Региональные консультанты Фонда энергоэффективности (<https://eefund.org.ua/how-to-apply>) оказывают поддержку объединениям собственников жилья и консультируют дома по финансированию термомодернизации. У них есть также опыт работы с энергоаудиторами.
- С выбором аудитора могут помочь отделы по работе с ОСМД при городских администрациях.
- Желательно, чтобы выбранный специалист был из вашего региона, так как ему придется неоднократно приезжать на объект для проведения необходимых измерений и осмотра здания.

⁴ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/605-2018-%D0%BF>

Выбирая энергоаудитора, кроме обязательной проверки наличия аттестатов (на вышеуказанном сайте) обратите внимание на:

- предыдущий опыт проведения аудитов жилых и общественных зданий;
- знакомство специалиста с действующими требованиями нормативно-правовой базы, в частности к расчетным показателям энергопотребления при сертификации зданий (следует запросить перечень нормативных документов, которые будут использованы при проведении аудита, и сопоставить его с актуальными данными по национальным стандартам ДСТУ и ДБН на сайте Минрегиона);
- отзывы заказчиков (рекомендательные письма).

Достоверность прогноза энергоаудитора в большинстве случаев базируется на его опыте и знании применяемой нормативной базы.

3.2.2. Проведение тендера и заключение договора

Выбрать энергоаудитора можно на основании тендера или сбора нескольких коммерческих предложений.

На данный момент нет законодательного требования проводить тендер. ФЭЭ, предоставляющий частичную компенсацию стоимости энергоаудита, не обязывает ОСМД проводить процедуры публичной закупки услуг в соответствии с действующим законодательством.⁵

Тем не менее для обеспечения и контроля качества энергоаудита зданий целесообразно при закупке услуг энергоаудитора использовать систему ProZorro. Примерный пакет документов для объявления закупки услуг энергоаудита через систему ProZorro предлагает Ассоциация энергоаудиторов Украины (<https://aea.org.ua/energy-audit/prozorro/>).

Советы: что необходимо учитывать при формулировке технического задания?

- Энергетический аудит должен выполняться в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых документов, основные из которых названы в пункте 3.2.1.
- Исполнитель должен располагать приборами для проведения измерений при энергоаудите, которые должны иметь свидетельство о поверке в соответствии с действующим законодательством.
- Исполнитель должен применять программные продукты, которые прошли верификацию и допущены для проведения расчетов, предусмотренных нормативными документами.
- Исполнитель должен предоставить заказчику предварительный план выполнения услуг, предусматривающий следующие этапы:
 - Энергетическое сканирование, включающее этапы подготовки, обследования, описания состояния здания, энергетических и финансовых (экономических) расчетов, а также отчет о сканировании.
 - Энергетический аудит, который включает оценку собранной информации, подготовку и проведение необходимых дополнительных осмотров и измерений, подготовку обновленного и детального описания состояния здания, а также отчета об энергоаудите. Перед подготовкой отчета об энергоаудите исполнитель должен по меньшей мере обсудить и согласовать с заказчиком перечень мероприятий энергоэффективности.
 - Подготовка предварительного технико-экономического обоснования, которое позволяет оценить затраты на реализацию всех предлагаемых энергоэффективных мероприятий и простой срок окупаемости (без учета инфляции и условий кредитования).

⁵ Расходы на энергоаудит возможно компенсировать не только из ФЭЭ, но и, например, из местного бюджета. Поэтому рекомендуется заранее изучить существующие возможности.

Достоверность анализа при проведении энергоаудита зависит от надежности информации о свойствах здания, которую аудитор получает в качестве исходных данных.

К такой информации относится:

- общая и отапливаемая площадь;
- общий и отапливаемый объем здания;
- высота этажа;
- количество жителей и квартир.

Эти данные позволят предварительно оценить объем и стоимость энергоаудита на этапе выбора исполнителя.

Одним из критериев выбора энергоаудитора является его стоимость. Ассоциация энергоаудиторов Украины оценивает среднюю стоимость энергоаудита жилых зданий в 15-20 тыс. грн (данные 2019 года), не приводя структуру формирования такой стоимости.⁶ При формировании стоимости энергоаудита целесообразно

использовать СОУ Д.1.2-02495431-001: 2008⁷ и действующие сметные нормативные документы. Они позволяют оценить трудоемкость проводимых научно-технических работ и их актуальную стоимость. При сборе коммерческих предложений можно предложить претендентам на проведение аудита обосновать планируемые трудозатраты и их стоимость.

Решение собственников о привлечении энергоаудитора принимается на первом информационно-подготовительном собрании (см. пункт 3.1.2.).

Пример договора о предоставлении услуг энергоаудита приведен в Приложении 1.

Советы: что вы должны учесть при заключении договора?

Договор необходимо заключать в письменном виде. В договоре четко определите осуществляемые аудитором услуги и возникающие затраты.

Чем подробнее данные, полученные энергоаудитором, тем точнее будет анализ существующего состояния здания в отчете об энергоаудите и энергетическом сертификате.

Материальные и финансовые затраты по разработке энергетического сертификата напрямую зависят от степени детализации собранных данных, а также качества существующей проектной документации и строительных документов.

Договор должен содержать информацию о нормативно-правовых актах и нормативных документах (основные упомянуты в пункте 3.2.1.), требования которых будут обеспечиваться при проведении энергоаудита, составлении отчетов и оформлении сертификата.

В договоре целесообразно указать форму отчета и энергетического сертификата, в которой вы хотели бы получить документы: в электронной или бумажной (количество экземпляров).

При разработке договора также определите, какие дополнительные документы должен передать энергоаудитор. Например, собранные данные, положенные в основу энергетического сертификата или отчета по энергоаудиту.

⁶ <https://aea.org.ua/energy-audit/cost-of-energy-audit/>

⁷ СОУ Д.1.2-02495431-001: 2008 «Нормативы затрат труда для определения стоимости работ по оценке технического состояния и эксплуатационной пригодности конструкций зданий и сооружений».

3.2.3. Энергоаудит и отчетность

Подготовка технической документации

Для ускорения и упрощения энергоаудита и получения сертификации энергетической эффективности здания, объединению собственников нужно заранее подготовить и при наличии привести в порядок следующие документы:

- схемы теплоснабжения;
- данные об индивидуальном тепловом пункте;
- схемы электроснабжения;
- технический паспорт;
- договор на теплоснабжение;
- проектную документацию на здание.

Также необходимо получить информацию о ежемесячном потреблении зданием за последние три года:

- тепловой энергии (Гкал);
- электрической энергии (кВт·ч);
- холодной воды (куб. м);
- горячей воды (куб. м);
- водоотведения (куб. м);
- газа (куб).

Чтобы объективно оценить экономическую целесообразность проведения термомодернизации энергоаудитору нужно предоставить информацию о действующих тарифах на коммунальные услуги. ОСМД имеет право получить ее у предприятий-поставщиков тепловой энергии, электрической энергии, холодной, горячей воды и газа.

Также целесообразно предоставить энергоаудитору информацию о проведенных ранее мероприятиях и их влиянии на энергопотребление (например: с установкой окон в подъезде повысилась температура на лестничной клетке).

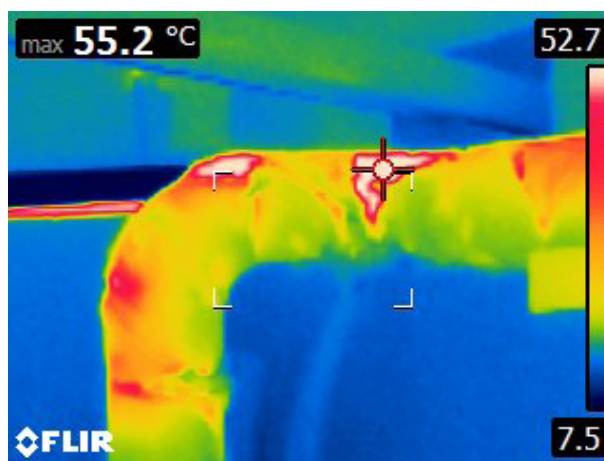
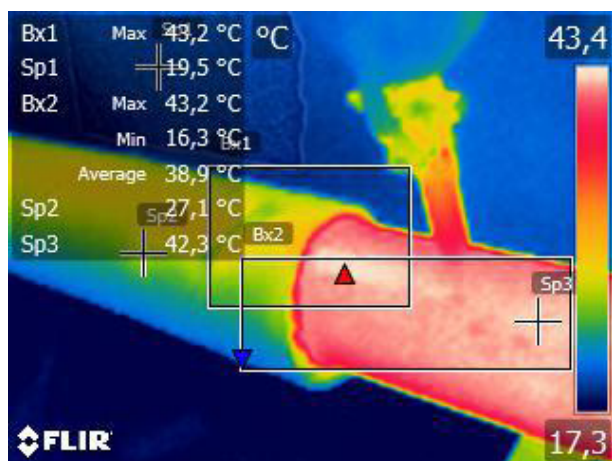
Определение перечня мероприятий по термомодернизации зависит от технического состояния здания и его инженерных систем, наличия ранее выполненных мероприятий по модернизации оборудования и элементов здания. Предварительное обсуждение структуры планируемых мероприятий энергоаудитор проводит с уполномоченными представителями ОСМД: председателем, правлением или инициативной группой.

Чтобы более объективно оценить положительные и отрицательные факторы отдельных мероприятий по термомодернизации, рекомендуется проанализировать опыт реализации подобных проектов другими ОСМД, проконсультироваться со специалистами профильных общественных организаций и консультантами ФЭЭ.

Осмотр жилого дома

Организация и проведение работ по энергоаудиту многоквартирного дома включает несколько этапов согласно требованиям ДСТУ Б В.2.2-39:2016 «Методы и этапы энергетического аудита зданий». Во время осмотра здания энергоаудитор определяет возможные мероприятия по повышению энергоэффективности в следующих сферах:

- порядок эксплуатации и технического обслуживания;
- характер использования здания;
- ограждающие конструкции здания;
- системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;
- система централизованного горячего водоснабжения;
- вентиляторы и насосы;
- освещение (внешнее и внутреннее);
- другое оборудование.



Отсутствующая, недостаточная и/или поврежденная теплоизоляция трубопроводов отопления и горячего водоснабжения в подвале жилого дома

Перед осмотром дома аудитор знакомится с технической, эксплуатационной и договорной документацией, которую предоставляет ОСМД. Это важный момент: от полноты и своевременности предоставления необходимых документов зависит надежность анализа и прогноза эффективности вложения и окупаемости инвестиций. Если некоторые материалы отсутствуют, энергоаудитор будет вынужден провести дополнительные работы по их восстановлению. Это потребует дополнительных расходов.

Особое внимание ОСМД должно уделить организации доступа энергоаудиторов в квартиры, места расположения инженерного оборудования и сетей. Разрабатывая график посещения квартир, согласуйте с их владельцами возможность и время посещения, присутствие представителя собственника, уполномоченного предоставить объективную информацию о состоянии оборудования и сетей в квартире, проблемах эксплуатации.

Чтобы упростить общение с собственниками квартир, можно предварительно провести анкетирование совладельцев ОСМД, которое поможет определить фактическое состояние и имеющиеся проблемы эксплуатации в пределах отдельных помещений.

Отказ отдельных собственников предоставить доступ энергоаудитора в квартиры требует дополнительного обсуждения членами ОСМД. Чаще всего за этим кроется наличие в квартире существенных нарушений проектного состояния элементов и систем здания. К таким относятся перепланировка, ввод балконов и лоджий в жилую зону без обеспечения нормативного уровня параметров ограждающих конструкций, изменение параметров отопительных приборов, врезки с дополнительной нагрузкой на систему отопления и горячего водоснабжения.

Совет

Важно понимать, что эффективность любого здания зависит от оптимизации параметров работы отдельных его элементов.

Вмешательство в систему на уровне отдельной квартиры может негативно повлиять на общие показатели энергопотребления и нанести финансовый ущерб всему сообществу совладельцев.

Негативными последствиями такого несанкционированного вмешательства могут быть изменения эксплуатационных режимов за счет вне нормативных температур, влажности, недостаточной вентиляции, шума и других гигиенических отклонений.

Чтобы энергоаудитор в полной мере ознакомился с состоянием ограждающих конструкций, систем снабжения дома энергоресурсами, водоснабжения, освещения, а также предварительно оценил возможности экономии топливно-энергетических ресурсов, выявил системы и установки, имеющие потенциал для энергосбережения, нужно участие и пояснения актива ОСМД и специалистов, осуществляющих эксплуатацию здания.

Пакеты энергоэффективных мероприятий и их рентабельность

Обычно энергоаудитор предлагает на рассмотрение несколько пакетов мероприятий — как правило, минимум два: экономичный вариант и оптимальный вариант с точки зрения энергоэффективности. При

этом расписывается приблизительная стоимость, экономия энергопотребления и срок окупаемости каждого мероприятия. Для собственников выбор пакета энергоэффективных мероприятий зависит преимущественно от уровня необходимых затрат и срока окупаемости. Подробнее о мероприятиях и их рентабельности см. пункты 4.1. и 4.3.

Совет

Среди первоочередных энергоэффективных мероприятий, часто рекомендуемых по результатам энергоаудита, обратите внимание на установку индивидуального теплового пункта (ИТП), если здание подключено к центральному отоплению.

Старые тепловые пункты в зданиях не имеют достаточно возможностей для регулирования, они плохо изолированы и зачастую не оснащены теплосчетчиками. Поэтому установка современных ИТП — хорошая возможность наряду с повышением энергоэффективности отопительных систем обеспечить более комфортные условия в зданиях.

Современные ИТП оснащены техникой автоматического регулирования, теплообменниками и теплосчетчиками, а также циркуляционными насосами с регулированием скорости вращения и теплоизоляцией. Благодаря этому они обеспечивают эффективную адаптацию потока или температуры теплоносителя к наружной температуре и фактическим потребностям в тепле.

Наряду с установкой ИТП обязательно проведение гидравлической балансировки системы отопления. Это позволит правильно распределить энергию теплоносителя по зданию.

Схема теплоснабжения объекта, включающая в себя автоматизированный ИТП, гидравлически сбалансированную систему отопления, а также изоляцию трубопроводов, имеет ряд преимуществ:

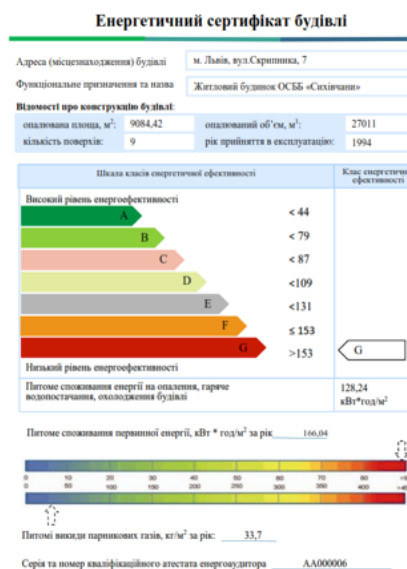
- при правильной настройке системы расход тепла сокращается до 30 %;
- появляется возможность вести учет и оплачивать только реально потребляемые энергоресурсы;
- обеспечивается постоянное поддержание оптимальных параметров системы горячего водоснабжения и отопления;
- снижаются тепловые потери, связанные с транспортировкой теплоносителя.

Аудиторский отчет и энергетический сертификат

Энергоаудитор составляет детализированный отчет о проведенных обследованиях, который содержит:

- описание и оценку текущего состояния здания (ограждающих конструкций и инженерных систем);
- расчет энергетического баланса здания;
- построение базовой и фактической моделей энергопотребления;
- рекомендации относительно технически и экономически обоснованных энергоэффективных мероприятий, которые позволяют достичь максимального эффекта экономии с учетом местных климатических условий.

На основании энергоаудита каждому конкретному зданию выдается энергетический сертификат с определением класса энергоэффективности.



Пример энергетического сертификата

Сертификация энергоэффективности в обязательном порядке предусмотрена в т.ч. для «зданий, в которых осуществляется термомодернизация, на которую предоставляется государственная поддержка и которая влечет достижения класса энергетической

эффективности здания не ниже минимальных требований к энергетической эффективности здания» (Закон Украины «Об энергетической эффективности зданий» от 22.06.2017 № 2118-VIII).

Советы: на что обратить внимание, оценивая результаты энергоаудита?

- Рекомендуемые аудитором мероприятия по термомодернизации здания. Важно, чтобы они соответствовали требованиям, указанным ранее в техническом задании (пункт 3.2.2.).
- Фактические данные ограждающих конструкций и инженерных систем здания. Они должны соответствовать данным, заложенным при формировании мероприятий по термомодернизации.
- Графики движения финансов по отдельным мероприятиям и по проекту в целом. Наглядность этой информации позволяет оценить инвестиционную привлекательность отдельных мероприятий, объем необходимых финансовых ресурсов, предполагаемые сроки окупаемости.
- Реальность заложенных стоимостей комплектующих, материалов и изделий, работ и других существенных затрат, сравнение их с аналогичными предложениями на рынке.
- Проанализированные возможности сокращения или обеспечения сроков реализации проекта.
- Результаты энергоаудита и рекомендуемые энергоэффективные мероприятия должны учитывать необходимость дальнейшего представления на общем собрании собственников — быть простыми и понятными для понимания.

Содержание отчета должно раскрыть финансовую целесообразность и реализуемость предложенного пакета мероприятий по термомодернизации, а также позволить ОСМД определить объем финансирования проекта, необходимых собственных и внешних средств.

Энергетический сертификат здания содержит информацию о текущем уровне энергоэффективности.

Советы: на что обратить внимание при знакомстве с энергетическим сертификатом?

- Внесенные в него данные должны совпадать с данными энергоаудита и технического паспорта здания.
- Отклонение расчетных показателей энергопотребления от фактических должно быть обосновано.
- Рекомендации по улучшению энергоэффективных показателей должны совпадать с выводами энергоаудита.

3.3 Финансирование

Для финансирования термомодернизации жилья собственники могут использовать следующие источники:

- внутренние источники: собственные средства и сбережения ОСМД (ремонтный/резервный фонд);
- внешние источники финансирования: международные, государственные и местные программы поддержки, револьверный фонд и банковские кредиты.

3.3.1. Отчисления в резервный фонд

Резервный фонд — резерв средств для покрытия непредвиденных расходов ОСМД.

Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 № 2866-III (далее — Закон) определяет, что в уставе ОСМД должен быть установлен порядок принятия сметы, создания и использования фондов объединения, включая резервные, а также порядок оплаты общих расходов.

Кроме того, в ст. 16 Закона предусмотрено, что объединение имеет право в соответствии с

законодательством и уставом устанавливать порядок уплаты, перечень и размеры взносов и платежей. К ним относятся и отчисления в резервный и ремонтный фонды. Порядок уплаты, перечень и размеры взносов и платежей, в том числе отчислений в резервный и ремонтный фонды, устанавливаются общим собранием собственников.

В домах жилищно-строительных кооперативов тоже практикуется создание резервного фонда. Решение о его создании и размеры взносов устанавливаются общим собранием совладельцев, которые приватизировали жилье.

Размер отчислений в резервный фонд главным образом рассчитывается из расчета на 1 м² общей площади квартиры. Это соответствует принципам социальной справедливости, однако есть дома, где отчисления производятся в равной сумме на каждую квартиру. Стандартов и норм для размера отчислений законодательство не предусматривает.

В учредительных документах ОСМД желательно подробно прописать использование средств из резервного фонда, чтобы избежать рисков, связанных с нецелевыми тратами. Некоторые ОСМД специально утверждают Положение о Резервном фонде ОСМД, в котором прописывают все правила наполнения и использования этих средств.

Пример Положения о резервном фонде ОСМД

Средства Резервного фонда могут использоваться на:

- предотвращение чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера и ликвидацию их последствий;
- погашение задолженности перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг;
- закупку новой техники и технологий;
- закупку мебели;
- оборудование дома средствами учета и регулирования тепловой энергии, внедрение энергосберегающих мероприятий;
- совершенствование эксплуатации внутридомовых инженерных систем;
- текущие ремонты;
- другие непредвиденные мероприятия, которые должны финансироваться за счет ОСМД и не могли быть предусмотрены при составлении проекта сметы.

Решение о выделении средств из резервного фонда на реализацию определенных мероприятий принимает правление ОСМД. Если общий объем средств, выделенных из резервного фонда в соответствии с принятыми решениями, достигнет размера его остатка, правление созывает общее собрание собственников для определения источников пополнения фонда.

Самый удобный способ финансирования модернизации с точки зрения дополнительной нагрузки на собственников — использование средств из резервного фонда. Однако, как правило, их недостаточно для более крупных ремонтных работ и/или энергоэффективных мероприятий. Поэтому во избежание долгов из-за необходимой модернизации дома важно установить размер отчислений в резервный фонд на уровне, достаточном для покрытия соответствующих затрат.

3.3.2. Внешние источники финансирования

Государственные программы поддержки — программы, которые финансируются из государственного бюджета.

В Украине действуют две основные программы: «Теплые кредиты» (финансирование энергосберегающих мероприятий с 2014 года) и Фонд энергоэффективности (начал работу в 2019 году). С актуальными условиями этих программ можно ознакомиться в интернете по представленным внизу ссылкам.

	Программа поддержки Фонда энергоэффективности	Теплые кредиты
Участники программы	ОСМД	ОСМД, ЖСК, индивидуальные домашние хозяйства (физические лица)
Тип проектов	Проекты комплексной термомодернизации в соответствии с определенными «пакетами»	Индивидуальные энергоэффективные мероприятия, на которые распространяется компенсация
Уровень компенсации затрат	Энергоаудит и разработка проектной документации — до 80 %. Мероприятия пакета А (работа и материалы) — до 40 %. Мероприятия пакета Б (работа и материалы) — до 50 %.	Энергоаудит и разработка проектной документации — не применимо. Закупка энергоэффективных материалов индивидуальными домашними хозяйствами — 20-30 % в зависимости от вида материалов ⁸ . Закупка энергоэффективных материалов ОСМД и ЖСК — 40-70 % в зависимости от количества получателей субсидий ⁹ .
Роль банка-партнера	Посредник в Программе по принципу «единого окна». Предоставление кредита, если у ОСМД недостаточно собственных средств.	Посредник в Программе. Кредит является обязательным для получения гранта. Выдавать «теплые» кредиты уполномочены 4 государственных банка: ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк и Укрэксимбанк
Ссылка на сайт	https://eefund.org.ua/	http://saee.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya

Таблица 1. Сравнение программы Фонда энергоэффективности и программы «Теплые кредиты»

⁸ 20 % суммы кредита (но не более 12 тыс. грн) на приобретение негазовых / неэлектрических котлов для физических лиц; 35 % суммы кредита (но не более 14 тыс. грн) на приобретение энергоэффективного оборудования / материалов для физических лиц — владельцев частных домов

⁹ 40 % суммы кредита (но не более 14 тыс. грн в расчете на одну квартиру) для ОСМД / ЖСК как юридических лиц для общедомовых мероприятий

Фонд энергоэффективности (ФЭЭ)

- Государственное учреждение, которое предоставляет финансовые инструменты для реализации термомодернизации многоквартирных домов с ОСМД.
- Деятельность ФЭЭ финансируется из государственного бюджета, а также за счет финансовой поддержки Европейского Союза и Правительства Германии.
- Энергоаудит дома — обязательное условие при подаче заявки ОСМД для участия в Программе Фонда. Это позволяет определить наиболее эффективные и выгодные для совладельцев энергоэффективные мероприятия.
- Программа ФЭЭ предусматривает частичное возмещение стоимости комплекса (а не отдельных) энергоэффективных мер, которые должны соответствовать одному из двух определенных пакетов.
- Пакеты включают обязательные и дополнительные меры, которые должны реализовать ОСМД для получения частичной компенсации расходов. Окончательное решение о выборе энергоэффективных мер принимает объединение на основании энергетического аудита с учетом их экономической и технической целесообразности.
- Пакет А — «Легкий» — состоит из относительно недорогих мероприятий энергоэффективности с высоким уровнем окупаемости инвестиций. Прежде всего это модернизация инженерных систем дома.
- Пакет Б — «Комплексный» — включает все меры пакета А, если они не были внедрены ранее, а также теплоизоляцию строительных конструкций: стен, крыши, чердака, подвала.

Местные программы поддержки — городские и региональные программы возмещения части кредита или начисленных процентов по кредитам для населения и ОСМД/ЖСК в целях реализации энергоэффективных мероприятий. Таких программ существует довольно много.

Информацию о действующих программах можно получить на сайте Госэнергоэффективности (<http://saee.gov.ua/uk/programs>), на сайтах региональных органов местного самоуправления, а также в управлении или департаменте, отвечающем за осуществление политики энергоэффективности.

Местные программы финансирования энергоэффективных мероприятий:

- приняты во многих городах Украины;
- предполагают финансирование определенного процента от суммы, инвестированной в энергоэффективные мероприятия;
- предусматривают порог для минимального объема собственных вложений средств ОСМД/ЖСК.

Пример

Программа «70/30» в Киеве предусматривает два вида работ: одни работы жильцы выполняют за свой счет и их стоимость должна составлять 30 % от общей стоимости проекта, а другие — оплачивает город, их стоимость составит 70 %. За четыре года в программе участвовало более 300 домов. В 2019 году по результатам конкурса 168 ОСМД/ЖСК получили возможность реализовать энергоэффективные проекты.

Региональные и местные программы повышения энергоэффективности:

- финансируют отдельные мероприятия по энергосбережению;
- в основном направлены на повышение энергоэффективности общественных зданий;
- включают сферу ЖКХ.

Как это работает на практике? Примеры:

- За средства Программы повышения энергоэффективности г. Одессы в 2017 году устанавливались домовые счетчики тепла, а в 2018 году — энергоэффективные лифты.
- В 2019 году во Львове утвердили Программу поддержки совладельцев многоквартирных домов: капитальные ремонты и модернизация лифтов могут финансироваться из городского бюджета — до 90 %. Программа распространяется на все многоквартирные дома, независимо от формы управления. Четко определены виды работ, которые могут получить финансирование, а также соотношение долей города и жителей при выполнении тех или иных работ.



Расчет схемы финансирования

Местные программы успешно сочетаются с государственными. Активные ОСМД участвуют в городском конкурсе на получение средств для реализации энергоэффективных мероприятий, параллельно используя возможности государственной программы «Теплые кредиты». Практически во всех областях Украины приняты и действуют местные программы удешевления «Теплых кредитов», по которым можно получить дополнительную компенсацию из местных бюджетов по телу кредита или его процентам.

Подробную информацию о местных программах можно найти на интерактивной карте:
<http://saee.gov.ua/uk/programs/map>.

Международные программы поддержки — финансовые инструменты для повышения энергоэффективности в жилищном секторе Украины в соответствии с международными и европейскими стандартами.

Пример такой программы — IQ energy (<http://www.iqenergy.org.ua>), которая была разработана Европейским банком реконструкции и развития (ЕБРР) при поддержке доноров.

Проекты энергоэффективности, получающие поддержку, заключаются во внедрении высокопроизводительных технологий, которые позволяют ожидать повышения уровня энергоэффективности как минимум на 20 % по сравнению со среднерыночным показателем.

В рамках этой программы ЕБРР сотрудничает с банками, которые предоставляют кредиты на финансирование указанных энергоэффективных мероприятий. Более подробную информацию об

условиях кредитования можно прочесть на сайтах банков-партнеров (Укрсиббанк и Райффайзен Банк Аваль).

Помимо финансирования, программа предоставляет участникам консультационные услуги по вопросам, касающимся энергосберегающего оборудования и технологий.

Индивидуальный заемщик может получить компенсацию (грант) до 3000 евро. Компенсация (грант) составляет 35 % от суммы кредита или инвестиций в энергоэффективные технологии (включая монтажные работы и доставку).

Револьверный фонд — современный инструмент альтернативного финансирования ОСМД, который активно используется в западных странах: для нужд участников фонда предоставляются удешевленные возвратные ссуды, а возвращенные средства далее используются для финансирования других участников. Постоянное реинвестирование в проекты с небольшим сроком окупаемости позволяет аккумулировать новые ресурсы за счет потоков наличности, поступающей в фонд.

Револьверный фонд может постепенно формироваться за счет взносов совладельцев ассоциации ОСМД, средств местных властей, банков или международных доноров. Соответственно, пользоваться ресурсами фонда имеют право члены ассоциации ОСМД на конкурсной основе. Для создания фонда не нужно регистрировать отдельное юридическое лицо. Револьверный фонд — это специальный расчетный счет в банке, который не облагается налогами, минимизирует финансовые нагрузки на заемщика. Условия и размеры займа определяются уставом ассоциации ОСМД.

Успешная практика использования револьверного фонда для финансирования энергосберегающих мероприятий существует в г. Вознесенске Николаевской области, где такой фонд действует с 2013 года.

Банковские кредиты — источник получения средств для термомодернизации, который пока мало распространен в Украине. Большинство частных банков предусматривает не специальные программы кредитования для ОСМД, а потребительские кредиты на общих условиях. Поэтому этот вариант ОСМД не используют.

Как это работает на практике? Пример:

Комплексное предложение для ОСМД «Программа кредитования объединений совладельцев многоквартирных домов» разработал Укргазбанк. Программа предусматривает выдачу кредитов на следующие инвестиционные и инновационные проекты ОСМД:

- реконструкция, текущий и капитальный ремонт конструктивных элементов жилых домов;
- ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой на вентилируемую крышу; обустройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений;
- установление коллективных (общедомовых) счетчиков;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- приобретение или ремонт лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- другие меры модернизации.

Возможный срок кредитования — до 10 лет на сумму до 10 млн грн под 20 % годовых.

Учитывая то, что в большинстве случаев дома нуждаются в одновременной реализации разных мероприятий (чаще всего — комплексной термомодернизации), оптимальным вариантом для получения средств станет обращение в ФЭЭ.

3.4. Второе собрание собственников: решение о проведении термомодернизации

Решение о проведении термомодернизации, как правило, принимается на втором собрании собственников после реализации мероприятий, согласованных ранее.

На втором собрании представляется отчет по энергетическому аудиту здания. Лучше всего, чтобы это делал энергоаудитор, который обследовал дом, так как он может компетентно представить его слабые места, а затем рекомендовать необходимые мероприятия.

Также целесообразно пригласить на собрание других специалистов, которые будут сопровождать модернизацию (если такие уже есть): архитектора, строительного инженера, проектировщика. Благодаря этому можно будет быстро и легко ответить на все возникающие вопросы.

На втором собрании необходимо принять следующие решения:

- утверждение результатов энергоаудита;
- утверждение перечня мероприятий согласно аудиту и их прогнозируемой стоимости;
- выбор финансового института, к которому ОСМД будет обращаться для получения средств;
- поручение председателю ОСМД/управляющему обратиться к выбранному финансовому институту с заявкой;
- поручение председателю ОСМД/управляющему выбрать проектировщика и заключение с ним договора, не превышающего определенную сумму. При необходимости это решение можно перенести на следующее собрание;
- выбор представителя от ОСМД, которому собрание предоставит соответствующие полномочия оперативно решать неотложные вопросы, касающиеся реализации договора с проектировщиком, а также организации и проведения экспертизы.

За каждое решение на собрании необходимо голосовать отдельно, результаты по отдельным вопросам обозначать в протоколе. Это важно для того, чтобы каждое принятое решение функционировало независимо друг от друга. Если одно решение будет оспорено, это не приостановит весь процесс модернизации.



Подготовка к общему собранию

Решение о реконструкции и капитальном ремонте многоквартирного дома считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 общего количества всех совладельцев, а если устав не предусматривает принятие таких решений — большинством голосов.¹⁰

Совет: следует избегать неприятностей с юридически «нечистым» решением о термомодернизации

Если в процессе принятия решения допущены ошибки, решение собрания собственников может быть признано недействительным или обжаловано и отменено в суде.

Запланированные строительные мероприятия могут быть отложены, стоить дороже или быть отменены из-за неправильно принятого решения. Поэтому важно, чтобы правление ОСМД хорошо знало Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 № 2866-III и правовые прецеденты по таким ситуациям.

Общие требования к протоколу решения собрания собственников о термомодернизации:

- решение должно быть оформлено в соответствии с требованиями Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» и Устава ОСМД;
- протокол должен содержать пункты повестки дня собрания и принятые по ним решения;
- в протоколе собрания или в приложениях к нему (например, в листах голосования на общем собрании и в листах письменного опроса) обязательно должен быть перечень совладельцев многоквартирного дома, принадлежащей им общей площади жилого или нежилого помещения, или количества помещений;
- в протоколе (или в приложениях к нему) обязательно указывается информация о совладельцах (их представителях), участвовавших в собрании: фамилия, имя, отчество совладельца, документ, подтверждающий право собственности на квартиру или нежилое помещение, номер квартиры или нежилого помещения, общая площадь квартиры или нежилого помещения;
- если вместо совладельца голосовал представитель — в листе голосования или письменного опроса обязательно нужно указать основание представительства: законный представитель или по доверенности, или по договору поручения;
- подтверждение поименного голосования на общем собрании с личной подписью каждого, кто проголосовал, и указанием результата голосования отдельно по каждому вопросу (количества собственников (доли собственности) «за» или «против»). Такое подтверждение является неотъемлемой частью протокола общего собрания.

¹⁰ Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 № 2866-III, ст. 10.

3.5. Подготовка проектирования

3.5.1. Разработка проектной документации

В большинстве случаев комплексная термомодернизация требует наличия соответствующей проектно-сметной документации.

Работы по термомодернизации, как правило, относятся к строительным. Чтобы получить право на их выполнение следует руководствоваться Порядком выполнения подготовительных и строительных работ, утвержденным Постановлением Кабинета Министров Украины от 13.04.2011 № 466 (далее — Порядок). В соответствии с п. 28 Порядка в состав документов, которые Заказчик (ОСМД) подает для получения разрешения на выполнение строительных работ, входит проектная документация на строительство.

В ст. 28 Закона Украины «Об архитектурной деятельности» от 20.05.1999 № 687- XIV¹² предусматривается обязательство собственников жилья при осуществлении конструктивных, планировочных и других изменений здания разрабатывать соответствующую проектную документацию, утверждать ее и проводить строительные работы в установленном законодательством порядке.

Так как термомодернизация подразумевает изменение существующих ограждающих конструкций или инженерных систем, эти изменения необходимо внести в технический паспорт и проектную документацию на здание.

Таким образом, проектирование является обязательным этапом термомодернизации.

Исключение — случаи, предусмотренные в ст. 12 Закона Украины «Об энергетической эффективности зданий» от 22.06.2017 № 2118-VIII.

Термомодернизация здания может проводиться без разработки проектной документации, получения прав на выполнение строительных работ и принятия объекта в эксплуатацию в следующих случаях:

- работы с существующими заполнениями оконных, балконных и дверных блоков или с существующими инженерными системами (кроме работ по реконструкции или капитальному ремонту инженерных систем);
- работы с ограждающими конструкциями объектов с незначительными последствиями;
- замена покрытия кровель зданий, не предусматривающая вмешательства в ограждающие и/или несущие-ограждающие конструкции.

Выполнение таких строительных работ должно осуществляться с соблюдением требований законодательства, строительных норм и стандартов. С вопросами обращайтесь к проектировщику.

Попытки избежать разработки проектной документации при проведении термомодернизации имеют для заказчика (ОСМД) больше негативных последствий, чем плюсов от экономии средств:

- отсутствие проектных решений позволяет исполнителям работ нарушать обязательные требования нормативных документов, затрудняет подготовку и проведение ремонтно-восстановительных работ при дальнейшей эксплуатации здания;
- снижается точность энергоаудитора в определении свойств ограждающих конструкций и инженерных систем здания при подготовке энергосертификата после проведения термомодернизации;

- отсутствие проектной документации мешает заказчику контролировать расход материалов и использование оборудования, реальные объемы работ, которые выполняет подрядчик;
- выполнение работ без проектной документации повышает риски разрушения элементов ограждающих конструкций и инженерных систем после проведения мероприятий, а также затраты на дальнейшую эксплуатацию объекта.

¹¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF>

¹² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>



Согласование технического задания на проектирование

3.5.2. Техническое задание на проектирование термомодернизации

Задание на проектирование, согласно действующим строительным нормам Украины, — это обоснованные требования заказчика к планировочным, архитектурным, инженерным и технологическим решениям объекта строительства, его основным параметрам, стоимости и организации его строительства, которые составляются с учетом технических, градостроительных условий и ограничений. Приложение Б ДБН А.2.2-3:2014¹³ содержит перечень основных данных и требований к заданию на проектирование.

Задание на проектирование содержит около трех десятков различных данных, большинство из которых имеет отраслевую специфику и требует для оценки и определения наличия профессиональной строительной подготовки. В связи с этим, разработку технического задания на проектирование поручают самому проектировщику. Это существенно сокращает сроки подготовки документа и повышает его качество.

Задание на проектирование термомодернизации составляется на базе результатов энергоаудита здания. Оптимально, если энергоаудитор распишет предлагаемый вариант модернизации в части возможных комплектующих и их особенностей. Это позволит проектировщику при подготовке задания учесть реальную возможность выполнения рекомендаций энергоаудитора.

Энергоаудитор может консультировать ОСМД при разработке технического задания, так как он знает о влиянии отдельных параметров на эффективность мероприятий. Однако сам составлять задание он не имеет права.

Дополнительно могут понадобиться данные технических условий и градостроительные ограничения, если они будут изменяться при проведении мероприятия и требовать дополнительного согласования.

Исходными данными для проектирования должны стать параметры того варианта термомодернизации, который одобрило и приняло к реализации большинство совладельцев ОСМД.

Предметный анализ и совместное обсуждение заказчиком (ОСМД) и проектировщиком нужны для стратегических аспектов проекта, которые касаются:

- сроков и этапности проведения мероприятий;
- бюджетных ограничений, влияющих на стоимость и качество материалов и оборудования;
- возможности повысить экономию энергоресурсов при различных графиках выполнения работ.

Если привлекается стороннее финансирование, при окончательном согласовании проектировщиком задания на проектирование и утверждении его заказчиком (ОСМД) целесообразно проверить соответствие ключевых технических параметров проекта требованиям финансирующей стороны (например, расчетных показателей энергопотребления).

¹³ ДБН А.2.2-3:2014 «Состав и содержание проектной документации на строительство», <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/6.1.-DBN-A.2.2-32014.-Sklad-ta-zmist-proektnoyi-dokumen.pdf>

3.5.3. Требования к проектировщику

Проектные работы не подлежат лицензированию. Наличие лицензии у проектной организации не требуется. Однако при выполнении работ (предоставлении услуг), связанных с созданием объектов архитектуры, законодательство определяет перечень ответственных исполнителей отдельных видов работ (услуг), которые обязаны пройти профессиональную аттестацию.

Такие специалисты имеют право на осуществление деятельности по архитектурному и инженерно-строительному проектированию только при наличии соответствующего квалификационного сертификата.

Законодательство предусматривает, что разработка проекта должна находиться под руководством или с обязательным участием сертифицированного специалиста. Заказчик (ОСМД) имеет право выбирать архитектора-разработчика проекта и привлекать сертифицированных специалистов для осуществления функций заказчика и инжиниринга.

Советы: куда обратиться, чтобы найти проектировщика?

- Актуальная информация про аттестованных специалистов есть на сайте Минрегиона — там можно найти архитекторов (<http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reyst-atestovanih-osib/arhitektori/>) и инженеров-проектировщиков (<http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reyst-atestovanih-osib/inzheneri-proektuvalniki/>).
- ООО «УЧЕБНО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР НСАУ» (www.nec-nsau.org) владеет информацией об архитекторах, поскольку проводит их сертификацию.
- ВОО «Гильдия проектировщиков в строительстве» (office@vugip.org.ua) ведет реестр инженеров-проектировщиков, проводит их сертификацию.
- Региональные консультанты ФЭЭ (<https://eefund.org.ua/how-to-apply>) имеют опыт работы с проектировщиками.
- Правление дома, где уже проводились энергосберегающие мероприятия и есть опыт работы с проектировщиками.
- Отделы по работе с ОСМД в городских администрациях.

Советы: основные критерии при выборе проектировщика

- наличие сертифицированных исполнителей необходимой специализации и квалификации;
- успешный опыт реализации подобных проектов по термомодернизации;
- положительные отзывы заказчиков предыдущих работ (рекомендательные письма);
- отсутствие судебных тяжб и долговых обязательств по результатам хозяйственной деятельности.

Вы можете запросить у кандидатов в проектировщики соответствующие подтверждающие документы.

Узкая специализация проектных организаций предполагает более высокую квалификацию в своей области и может быть привлекательна, если планируется выполнение отдельных мероприятий по термомодернизации без взаимной увязки их между собой во времени.

При комплексном выполнении мероприятий по термомодернизации к началу строительных работ необходимо иметь весь комплект проектной документации. Это делает более рациональным привлечение проектировщика, способного качественно разработать все разделы документации и обеспечить в дальнейшем авторский надзор при их реализации.

¹⁴ Профессиональная аттестация архитекторов (инженеров-проектировщиков) проводится в соответствии с порядком, установленным Постановлением Кабинета Министров Украины от 23.05.2011 № 554 «Некоторые вопросы профессиональной аттестации ответственных исполнителей отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры». Минрегион делегировал права на проведение аттестации этих специалистов саморегулируемым организациям в сфере архитектурной деятельности — Национальному союзу архитекторов Украины (аттестация архитекторов) и Гильдии проектировщиков в строительстве (аттестация инженеров-проектировщиков).



Работа проектировщика

Если генпроектировщик привлекает для реализации отдельных мероприятий субподрядчиков — повышаются риски снижения качества и нарушения сроков проектирования.

Привлекательный вариант — возможность генподрядчика провести весь комплекс работ по термомодернизации, включая проектирование и реализацию мероприятий. В таком случае можно контролировать качество и в итоге достичь повышения энергоэффективности. При этом снижаются риски отдельных участников, но от генподрядчика требуется наличие кадровых и производственных ресурсов.

Позитивную роль играет опыт работы проектировщика с поставщиками услуг, которые имеют договорные отношения по обслуживанию модернизируемого здания. Для заказчика максимально упрощается задача, если полномочия в реализации проекта термомодернизации передаются коммунальным предприятиям, созданным в городах многих регионов для сопровождения льготных проектов по капитальному ремонту и/или термомодернизации многоквартирных домов с участием в льготном финансировании местных бюджетов различного уровня.

3.5.4. Проведение тендера и заключение договора с проектировщиком

Разработка тендерной документации

Процедуры, связанные с выбором разработчика проектно-сметной документации на проведение термомодернизации жилого дома, в основном регулируются теми же нормативно-правовыми актами, что и выбор энергоаудитора (см. п. 3.2.2.).

Проектировщика можно выбрать на основании проведения полноценного тендера или путем запроса нескольких (минимум трех) коммерческих предложений.

Целесообразно обратить внимание на рекомендации по проведению тендеров, подготовленные в рамках проекта «Немецко-украинские энергоэффективные дома»¹⁵. Они позволяют организовать и провести процедуру тендерных закупок услуг проектировщиков с учетом действующих законодательно-нормативных требований.

Чтобы своевременно получить качественную проектную документацию, заказчику необходимо предоставить проектировщику исходные данные на проектирование в соответствии с ДБН А.2.2-3:2014¹⁶.

При этом заказчик не имеет права включать в задание на проектирование требования, которые противоречат требованиям законодательства Украины, утвержденной градостроительной документации, государственным нормам, стандартам и правилам.

Пожелания заказчика по использованию в проектных решениях определенных материалов, изделий и оборудования должны быть отражены в задании на проектирование, быть однозначными, ссылаться на актуальные нормативные документы, позволять формировать технически возможные и экономически целесообразные проектные решения.

Например, Фонд энергоэффективности сформулировал определенные требования к оборудованию и строительным материалам, которые необходимо использовать при проведении термомодернизации. Дополнительную информацию об этом можно найти на сайте ФЭЭ <https://eefund.org.ua>.

¹⁵ Рекомендации по проведению объединениями совладельцев многоквартирных домов тендеров на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации на проведение комплексной энергетической санации в рамках проекта «Немецко-украинские энергоэффективные дома», http://www.sampleprojects.org/images/pdf/17_11_15_Vorlagen_Ausschreibung_UA.pdf

¹⁶ ДБН А.2.2-3:2014 «Состав и содержание проектной документации на строительство», <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/6.1.-DBN-A.2.2-32014.-Sklad-ta-zmist-proektnoyi-dokumen.pdf>



Собрание собственников многоквартирного жилого дома

Решение собрания собственников о привлечении проектировщика и заключении с ним договора

Решение собственников о привлечении проектировщика принимается, как правило, на втором общем собрании о проведении термо модернизации (см. пункт 3.4.).

В зависимости от положений устава ОСМД этот вопрос правление ОСМД или председатель может решить самостоятельно, если расходы на проектировщика не превышают определенной суммы, в рамках которой правление/председатель могут распоряжаться без наличия отдельного решения общего собрания.

Также возможен вариант, когда председатель собирает коммерческие предложения или проводит тендер перед собранием, а на собрании представляет на обсуждение несколько вариантов. В итоге собственники уполномочивают председателя заключить договор с выбранным проектировщиком, зная его квалификацию и стоимость. Таким образом обеспечивается прозрачность процесса выбора.

Пример договора на проектирование приведен в Приложении 2.

Советы: договор на проектирование должен регулировать следующие вопросы

- взаимоотношения заказчика и подрядчиков во время выполнения проектных работ, прохождения экспертизы проектной документации;
- сроки составления проектной документации;
- процедуру (при необходимости) доработки, переработки разработанной документации и внесения изменений;
- передачу авторских прав на разработанную проектную документацию;
- обязанности сторон в случае досрочного расторжения договора или замены подрядчика.

Смена ответственного сертифицированного специалиста, обусловленная заменой подрядчика, не должна привести к появлению проектных решений, за которые никто из специалистов не несет ответственности.

3.6. Проектирование

3.6.1. Составление проектной документации

Согласно ч. 1 ст. 31 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038 -VI¹⁷ проектная документация разрабатывается в соответствии с Порядком разработки проектной документации на строительство объектов (далее — Порядок)¹⁸. При этом учитываются требования ДБН А.2.2-3:2014 «Состав и содержание проектной документации на строительство». Проектная документация включает комплект графических и текстовых материалов с информацией, необходимой для проведения всех стадий строительства и обеспечивающей достижение ожидаемого уровня энергоэффективности жилого дома.

Разработкой проекта руководит главный архитектор и/или главный инженер. Он заверяет проект подписью и скрепляет личной печатью. Разработкой отдельных разделов или частей проектной документации руководят сертифицированные исполнители. Они подписывают соответствующие разделы и части проектной документации.

Впоследствии проектную документацию утверждает заказчик в соответствии с Порядком утверждения проектов строительства и проведения их экспертизы¹⁹, принятым постановлением Кабинета Министров Украины от 11.05.2011 № 560. Утверждение проекта строительства осуществляется в форме распорядительного документа (приказа, распоряжения, решения) заказчика строительства.

Внимание! Термомодернизация зданий не требует получения технических условий на подключение к тепловым сетям, кроме случаев, когда увеличивается тепловая нагрузка или тепловая мощность инженерных систем здания. В таких случаях заказчик термомодернизации обязан письменно уведомлять поставщика энергии и/или воды в течение одного месяца после начала работ по термомодернизации об ориентировочном объеме сокращения потребления энергии и/или воды, уменьшении тепловой нагрузки по видам потребления и об изменении температурного графика системы отопления здания, которые возникнут после строительных работ.

3.6.2. Экспертиза и разрешение на строительство

Экспертиза проектной документации

Перед одобрением и утверждением проектов строительства проводится экспертиза. Это определяет Порядок утверждения проектов строительства и проведения их экспертизы в случаях, указанных в ст. 31 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038 -VI²⁰.

Совет

Экспертиза проектной документации обязательна для зданий:

- относящихся к классу со средними или значительными последствиями;
- сооружаемых с привлечением бюджетных средств, средств государственных и коммунальных предприятий, учреждений и организаций, а также кредитов, предоставленных под государственные гарантии, если их сметная стоимость превышает 300 000 гривен.

По решению заказчика экспертиза может быть проведена и для других объектов или отдельных разделов проектной документации.

Для зданий, которые относятся к классу с незначительными последствиями, проведение экспертизы и получение разрешения на строительство не требуется: достаточно подать декларацию о начале строительства в орган государственного архитектурно-строительного контроля.

¹⁷ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

¹⁸ Порядок разработки проектной документации на строительство объектов, утвержденный приказом Министерства развития общин и территорий Украины от 16.05.2001 № 45 (действует в редакции приказа от 23.03.2012 № 122)

¹⁹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF>

²⁰ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

Цель проведения экспертизы проектов

строительства — определение качества проектных решений путем выявления отклонений от требований к прочности, надежности и долговечности зданий и сооружений, их эксплуатационной безопасности и инженерного обеспечения.

Для экспертизы заказчик подает экспертной организации проектную документацию в бумажном (1-3 экземпляра) и в электронном виде. Срок проведения экспертизы — до 30 календарных дней.



Экспертиза проектной документации

Разрешение на подготовительные и строительные работы

Общие положения получения права на выполнение подготовительных работ определены ст. 35 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038-VI.

Объем подготовительных работ при термомодернизации значительно меньший по сравнению с проведением строительных работ. Например, при замене и/или утеплении ограждающих конструкций можно временно использовать придомовую территорию для транспортирования и складирования материалов и оборудования, устройства монтажных приспособлений и грузоподъемного оборудования. Это потребует ограничения доступа жителей и посетителей здания в опасную зону.

При термомодернизации существует возможность упростить процедуру разрешения строительных работ. Возможность для упрощения определяет «Перечень строительных работ, не требующих документов, дающих право на их выполнение, и по истечении которых объект не подлежит принятию в эксплуатацию», утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 07.06.2017 № 406²¹.

В частности, к таким работам относятся:

- работы по переоборудованию и перепланировке жилого дома и жилого помещения, выполнение которых не предусматривает вмешательства в ограждающие и несущие конструкции и/или инженерные системы общего пользования;
- замена кровли зданий и сооружений согласно строительным нормам без вмешательства в несущие конструкции;
- реконструкция, капитальный ремонт, техническое переоснащение внутренних систем отопления, вентиляции, водоснабжения и водоотведения, силовых и слаботочных систем, обеспечивающих функционирование зданий и сооружений;
- замена существующих заполнений оконных, балконных и дверных проемов;
- оснащение зданий и сооружений приборами для ведения индивидуального учета тепловой энергии, горячей и холодной воды;
- работы по тепловой изоляции введенных в эксплуатацию жилых домов (стен, крыши, чердаков, технического, цокольного, подвального этажей), которые по классу последствий относятся к объектам с незначительными и средними последствиями;
- устройство средств безбарьерного доступа к объектам жилищно-коммунального и общественного назначения лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения.

Упрощение процедуры не отменяет необходимость выполнения работ по проектной документации.

²¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF>

3.7. Строительные работы

3.7.1. Техническое задание на основе проектирования

Согласно действующему законодательству, строительные работы включают:

- разработку проектной документации;
- подготовительные работы;
- получение разрешения на строительство;
- выполнение строительных работ;
- сдачу/прием работ, т.е. ввод объекта в эксплуатацию.

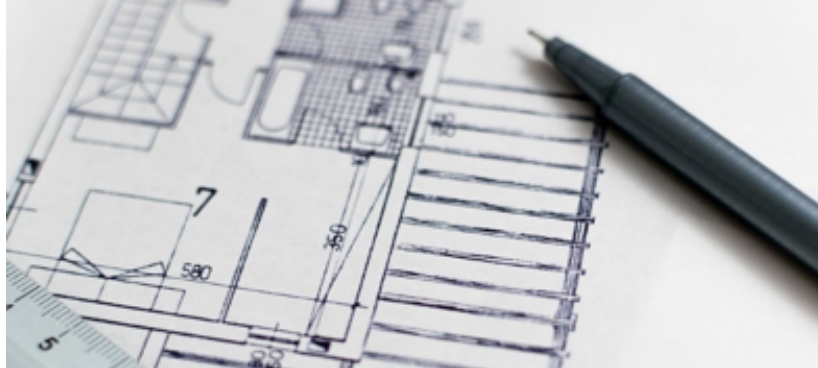
К каждому из этапов предъявляются законодательные требования, выполнение которых способствует своевременной и успешной реализации проекта.

Например, выполнение строительных работ без документа на право их выполнения или в отсутствии должным образом утвержденного проекта несет признаки самовольного строительства. Согласно ст. 376 Гражданского кодекса Украины²² (далее — ГК) это может повлечь необходимость перестройки или сноса незаконно построенного объекта. Договорные отношения с учетом сложившейся практики их формирования и требований действующих законодательно-нормативных актов позволяют снизить риски негативных последствий при проведении работ.

Составляя договор с подрядчиками на этапе планирования и проведения строительных работ рекомендуется руководствоваться положениями ГК о подряде (ст. 837-864) и о строительном подряде (ст. 875-886). Ссылка на положения статей или их включение в текст договора способствует предотвращению нарушений и финансовых потерь.

Участники выполнения строительных работ по термомодернизации здания — подрядчики (генеральный и субподрядчики), специалисты по авторскому и техническому надзору, а также представитель ОСМД, уполномоченный выполнять функции заказчика в порядке, предусмотренном действующим законодательством и уставом ОСМД.

Подбор участников на этом этапе зависит от технических решений и их стоимости в проектно-сметной документации. На основании этого определяется потребность во временных, материальных и финансовых ресурсах, организации и технологических нормах производства основных видов работ, численном и квалификационном составе исполнителей.



Проектная документация

Учитывая разнообразие и специфику возможных мероприятий по повышению энергоэффективности здания, целесообразно при планировании строительных работ оптимизировать их выполнение: разделить на отдельные этапы по объемам, срокам и видам. Если мероприятия финансирует ФЭЭ, требуется составить архитектурно-строительные и инженерные решения (отдельные виды работ), а также локальные сметы этих решений отдельно для каждого мероприятия по энергоэффективности (кроме случаев, когда их невозможно разделить).

Помимо того необходимо, чтобы мероприятия по энергоэффективности и технические (технологические) решения по их выполнению, которые определены в проектной документации, соответствовали описанию проекта и требованиям к оборудованию и материалам, приведенным в материалах ФЭЭ²³.

Согласно лицензионным требованиям²⁴, при выполнении строительных и монтажных работ специалисты должны иметь соответствующую специализацию и образование, опыт работы в сфере строительства, техническую оснащенность, а строительная организация должна иметь систему контроля за качеством выполняемых работ.

Следует обратить внимание на то, что действующий перечень (кодификатор) лицензируемых строительных работ не включает работы по устройству и отделке фасадов зданий. Это позволяет проводить устройство фасадных систем без наличия лицензии у производителя работ, что расширяет круг возможных исполнителей. Однако для выполнения таких работ рекомендуется тщательно подбирать подрядчика, учитывая его предыдущий опыт, наличие подготовленных рабочих и необходимого оборудования.

Для реализации отдельных мероприятий термомодернизации может выполняться комплекс ремонтно-строительных работ, т.е. текущий ремонт. Лицензия на проведение таких работ не требуется.

²² Гражданский кодекс Украины: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

²³ Программа поддержки энергоэффективности многоквартирных домов «Энепродом» (версия № 1/2019), https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/1_Program_main_part_16_08_19_final_PUBLISH.pdf

²⁴ Постановление КМУ от 30.03.2016 № 256: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/256-2016-%D0%BF/conv>



Подрядчики строительных работ

3.7.2. Критерии выбора подрядчика

При выборе подрядчика необходимо брать во внимание как юридические, так и технические особенности планируемых работ.

Учитывая преимущества лицензированных исполнителей строительных работ и отдавая им предпочтение, у потенциального подрядчика необходимо запросить лицензию для выполнения строительных работ и проверить дату окончания ее действия в реестре Госархстройинспекции²⁵.

Разнообразие работ по термомодернизации (см. пункт 4.1., таблицу 2. Мероприятия комплексной термомодернизации) усложняет возможность их выполнения одним подрядчиком. В свою очередь, привлечение отдельных подрядчиков для каждого мероприятия создает существенные организационные проблемы, связанные с необходимостью планирования и взаимного согласования сроков выполнения отдельных видов работ.

Поэтому целесообразно рассмотреть возможность разделения потенциальных подрядчиков по их специализации на выполняющих общестроительные работы по ограждающим конструкциям и выполняющих инженерные работы по внутридомовым сетям.

Сложившаяся культура предложений услуг на строительном рынке в Украине позволяет через интернет довольно быстро и точно сформировать предварительное представление о потенциальном подрядчике, выяснить его кадровые и технические возможности, опыт и характер ранее представленных услуг.

Привлекательной особенностью подрядчика может быть возможность комплексного подряда всего пакета работ, включая проектирование, изготовление, комплектацию материалов и оборудования, выполнение работ. Комплексная ответственность исполнителя, который сдает работы «под ключ», позволяет снизить риски нарушения нормативных показателей энергоэффективности и оптимизировать временные параметры реализации проекта. Делегируя комплексный подряд одной организации, важно

²⁵ <https://dabi.gov.ua/license/list.php>

получить объективную информацию об истории ее хозяйственной деятельности в виде отзывов бывших заказчиков, об отсутствии финансовых проблем, наличии и размере потенциального залогового имущества.

Таким образом, проводя предварительный поиск потенциальных исполнителей строительных работ по термомодернизации здания, желательно отдавать предпочтение субъектам хозяйственной деятельности, у которых есть опыт выполнения подобных работ, подтверждение уровня квалификации и специализации в виде действующей лицензии, а также отсутствуют негативные отзывы от предыдущих заказчиков, финансовые и судебные отягощения.

Внимание! Чтобы избежать возможного конфликта интересов, не рекомендуется привлекать к сопровождению проекта и разработке проектной документации энергоаудитора или специалиста по обследованию инженерных систем, который был занят на начальных стадиях проекта, а к экспертизе проектной документации и осуществлению технического надзора – разработчика проекта.

3.7.3. Третье собрание собственников: решение о привлечении подрядчиков

На третье собрание собственников целесообразно пригласить специалистов, которые сопровождают процесс модернизации — например, архитектора, строительного инженера, проектировщика, — чтобы на все возникающие вопросы собственники получили компетентные ответы.

Для объективного информирования совладельцев ОСМД перед проведением собрания целесообразно каждому собственнику квартиры выслать предварительный расчет кредитной нагрузки на его квартиру и на дом в целом на предлагаемый проект термомодернизации.

На собрании необходимо принять следующие решения:

- утверждение условий кредитного договора и ежемесячных платежей по его погашению;
- утверждение готового проекта термомодернизации по итогам проектирования;
- поручение председателю ОСМД/управляющему выбрать подрядчика/подрядчиков для реализации строительных работ и заключить с ним/ними договор/договора на сумму, не превышающую определенную величину;
- назначение представителя/представителей от ОСМД, которому/которым собранием предоставляются полномочия по оперативному решению неотложных вопросов по реализации договора/договоров с подрядчиками.

Общие требования к проведению собрания собственников и протоколу решений см. в пунктах 3.1.2., 3.4. и 5.1.

3.7.4. Проведение тендера и подписание договора

Подготовка тендерной документации, процедура закупки услуг и выбор исполнителя регулируется на всех этапах проекта общими нормативно-правовыми актами, аналогичными для предыдущих этапов термомодернизации — энергоаудита и проектирования (см. в пунктах 3.2.2. и 3.5.4.).

Выбрать подрядчика для выполнения отдельных мероприятий термомодернизации или их комплекса можно на основании тендера или сбора нескольких коммерческих предложений.

Для контроля качества работ и услуг по термомодернизации следует рассмотреть возможность закупки услуг по выполнению строительных работ с использованием системы ProZorro, преимуществом которой является ее частое применение и соответствие новейшим законодательным требованиям.

Пример договора подряда на выполнение строительных работ представлен в Приложении 3.

Советы по составлению договора подряда

Договор подряда на выполнение строительных работ должен учитывать требования Гражданского кодекса Украины № 435-ІУ от 16.01.2003 г. (ГКУ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>) и регулировать следующие вопросы:

- права заказчика во время выполнения работ согласно ст. 849 ГКУ:
 - в любое время проверять ход и качество работы, не вмешиваясь в деятельность подрядчика;
 - в случае несвоевременного начала работ, ненадлежащего их выполнения или невозможности их окончания в срок заказчик вправе отказаться от договора подряда и требовать возмещения убытков;
 - в любое время до окончания работы отказаться от договора подряда, выплатив подрядчику плату за выполненную часть работы и возместив ему убытки, причиненные расторжением договора (ч. 4 ст. 849 ГКУ);
- обязательства заказчика передать подрядчику утвержденную проектно-сметную документацию, принять объект или законченные строительные работы и оплатить их (ч. 1 ст. 875 ГКУ);
- выполнение подрядчиком строительных работ в срок и в соответствии с проектно-сметной документацией (ч. 1 ст. 875 ГКУ);
- возможность вносить изменения в проектно-сметную документацию до начала работ или во время их выполнения при условии, что дополнительные работы, вызванные такими изменениями, по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете цены и не меняют характера работ, определенных договором (ч. 1 ст. 878 ГКУ);
- согласование подрядчиком внесения в проектно-сметную документацию изменений, требующих дополнительные работы, стоимость которых превышает десять процентов определенной в смете цены. В случае несогласия на проведение указанных изменений подрядчик вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков (ч. 2 ст. 878 ГКУ);
- ответственность подрядчика согласно ст. 883 ГКУ: подрядчик отвечает
 - за недостатки объекта, за просрочку передачи его заказчику и за другие нарушения договора (за недостижение проектной мощности, других запроектированных показателей и т.п.), если не докажет, что эти нарушения произошли не по его вине;
 - за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору строительного подряда подрядчик уплачивает неустойку, установленную договором или законом, и возмещает убытки в полном объеме;
- обязанность подрядчика устранить за свой счет недостатки работ или используемого для работ материала, допущенные по его (или субподрядчика) вине (ч. 2 ст. 881 ГКУ);
- право заказчика отказаться от принятия работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность целевого использования объекта и не могут быть устранены подрядчиком, заказчиком или третьим лицом (ч. 6 ст. 882 ГКУ);
- гарантии качества выполненных работ согласно ст. 884 ГКУ:
 - подрядчик гарантирует достижение объектом указанных в проектно-сметной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором в течение гарантийного срока (как правило, десять лет со дня принятия объекта заказчиком);
 - подрядчик отвечает за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие: естественного износа объекта или его частей; неправильной его эксплуатации или ненадлежащего ремонта, который осуществлен самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами;
 - гарантийный срок продлевается на время, в течение которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик;
 - в случае выявления в течение гарантийного срока недостатков заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок после их обнаружения;
- желательно предусмотреть возможность обязательного устранения подрядчиком по требованию заказчика и за его счет недостатков, за которые подрядчик не отвечает (ст. 885 ГКУ);
- ответственность заказчика согласно ст. 886 ГКУ, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязанностей по договору строительного подряда он платит подрядчику неустойку, установленную договором или законом, и возмещает убытки в полном объеме, если не докажет, что нарушение договора произошло не по его вине.

3.7.5. Информация для собственников

Украинское законодательство не содержит требований относительно информирования жильцов о начале работ по термомодернизации. Однако, исходя из практического опыта, проведение информационной работы весьма рекомендуется. Это поможет избежать недоверия и возможных конфликтных ситуаций.

Особенно важно заранее информировать жильцов, когда из-за строительных работ будет ограничен доступ к местам общего пользования.

Для уведомления жильцов следует размещать объявления на информационных стендах у подъездов или на информационной доске внутри дома.

В первую очередь, перед началом строительных работ нужно проинформировать о предстоящей модернизации: вид, объем и сроки запланированных работ.

Важно указать, что жильцы обязаны допустить выполнение ремонтных работ в своих квартирах, а также попросить о содействии и относиться с пониманием к неудобствам в связи с ремонтными работами.

Пример информационного письма о начале строительных работ

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Уважаемые жильцы!

С 1 по 15 июля 2019 г. в нашем доме будет заменять окна на лестничных площадках фирма

НАЗВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

С 1 по 7 июля ежедневно с 09:00 до 18:00 работы будут выполняться в подъездах № 1 и № 2.

С 8 по 15 июля с 09:00 до 18:00 — в подъездах № 3 и № 4.

Ответственное лицо от фирмы: ФИО, КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ (согласовать с представителями организации возможность публикации контактных данных).

Если Вам понадобится дополнительная информация — обратитесь к правлению ОСМД «XXXXXX» в удобное для Вас время:

По телефону: XXXXX

понедельник, вторник — с XX ч. XX мин. до XX ч. XX мин.

четверг — с XX ч. XX мин. до XX ч. XX мин.

пятница — с XX ч. XX мин. до XX ч. XX мин.

Или в офисе ОСМД «XXXXXX»

по адресу: город _____, ул. _____, дом № __, офис XXX.

понедельник, вторник — с XX ч. XX мин. до XX ч. XX мин.

среда, четверг — с XX ч. XX мин. до XX ч. XX мин.

Для того, чтобы работы были закончены своевременно, убедительно просим не создавать препятствий в доступе рабочих к общим помещениям дома и при необходимости оказывать содействие в проведении работ.

Спасибо за понимание!

Правление ОСМД «XXXXXX»

Председатель ФИО

Дата XX.XX.XXXX

В объявлении рекомендуется указать фирму и контактные данные ответственного лица, с которым можно связаться, если возникнут вопросы и проблемы со стороны жильцов. Это не всегда необходимо, но, например, при замене окон будет целесообразно, ведь в процессе работы нарушается герметичность здания. При сильном дожде, граде, ветре, если рабочие убрали старые окна и ушли на обед, могут возникнуть разные непредвиденные ситуации.

Правлению ОСМД рекомендуется проанализировать состав жильцов и при необходимости организовать помощь для пожилых или больных людей, которые не могут самостоятельно подготовить квартиру к определенным ремонтным работам, например, замене радиаторов, окон и подобному (а именно — освободить подоконники, отодвинуть и закрыть клеенкой мебель).

При выполнении строительных работ в квартирах важно, чтобы все жильцы обеспечили доступ в квартиры в установленные сроки. Для этого можно попросить жильцов подтвердить свое согласие на предоставленном бланке. Если возникнут сложности с обеспечением доступа в квартиру, жильцы должны заранее предупредить правление ОСМД.

Образец «Подтверждение обеспечения доступа строительных рабочих в квартиру и подвал»

ФИО собственника:

Адрес:

Я гарантирую доступ в мою квартиру и подвальное помещение в период с ... по ... для проведения строительных работ в соответствии с объявлением от XX.XX.XXXX.

Дата:

Подпись:

Отдельную подготовительную работу нужно провести с собственниками квартир, которые не проживают в них или длительное время отсутствуют. Целесообразно получить от таких собственников доверенность и данные лиц, которые могут представлять их интересы во время термомодернизации.

При проведении строительных работ в несколько этапов следует предоставлять информацию по каждому из них: что уже сделано и какие на это затрачены средства, перечень работ и календарные рамки следующего этапа модернизации.

Особенно важно заранее информировать жильцов, если выполнение ремонтных работ может причинить неудобства, чтобы они могли подготовиться. К таким случаям относится, например, временное отсутствие электроэнергии или водоснабжения.

Пример информационного письма о временных неудобствах в связи со строительными работами

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Уважаемые жильцы!

18 октября 2020 г. в доме в связи с установлением нового счетчика тепла предположительно с 8:30 до 14:00 часов будут отсутствовать горячая вода и отопление!

Извините за неудобство!

Правление ОСМД «XXXXX»

Председатель ФИО



Контроль качества строительных работ

3.7.6. Контроль строительных работ

Во время строительных работ осуществляется государственный и производственный контроль, авторский и технический надзор.

Государственный контроль

Государственная архитектурно-строительная инспекция (Госархстройинспекция) осуществляет государственный контроль за соблюдением законодательства в сфере градостроительной деятельности, проектной документации, строительных норм, государственных стандартов и правил, действующих нормативно-правовых и нормативных актов.

В определенных законодательством случаях Госархстройинспекция проверяет объекты строительства на соответствие подготовительных и строительных работ, применяемых материалов, изделий и конструкций, требованиям нормативно-правовой базы.

Кроме того, на Госархстройинспекцию возложены функции проверки надлежащего оформления нормативно-технической и проектной документации.

При термомодернизации не нужно получать разрешение Госархстройинспекции на проведение строительных работ. Однако это не исключает возможности контроля наличия проектной документации, оформления и ведения нормативно-технических документов при плановой или внеплановой инспекционной проверке.

Производственный контроль

На всех этапах проведения термомодернизации должна действовать система производственного контроля качества. По результатам ее оценки устанавливается соответствие требованиям проектной и нормативной документации.

Контроль качества выполнения строительно-монтажных работ осуществляют инженерно-технические работники строительной организации и аттестованные службы контроля, входящие в ее состав или привлекаемые извне, имеющие квалифицированный персонал и соответствующие средства контроля и измерения.

При организации контроля необходимо учитывать, что качество проводимых работ зависит от множества факторов, в том числе от:

- качества применяемых материалов, изделий, оборудования;
- правильного приема и хранения материалов, изделий, комплектующих;
- квалификации рабочих и их опыта;
- выполнения исполнителями требований проектной и технологической документации, норм ДБН и ДСТУ;
- систематического контроля служб подрядчика и исполнителя работ над выполнением строительных процессов.

С целью проверки эффективности контроля качества выполнения работ строительная организация на всех стадиях реализации мероприятий выборочно осуществляет инспекционный контроль.

Авторский надзор

На достигаемый эффект от повышения энергоэффективности здания существенно влияет организация авторского и технического надзора в соответствии с порядками, утвержденными постановлением КМУ от 11.07.2007 № 903²⁶.

Авторский надзор осуществляет архитектор — автор проекта объекта архитектуры, другие разработчики утвержденного проекта или уполномоченные лица, не участвовавшие в проектировании, (далее — генеральный проектировщик) в соответствии с законодательством и договором с заказчиком в течение всего периода строительства, и предусматривает контроль за соответствием строительно-монтажных работ проекта.

Состав группы авторского надзора утверждает генеральный проектировщик на весь период строительства. Информация о составе указанной группы направляется заказчику (ОСМД).

Посещение объекта представителями группы авторского надзора осуществляется согласно плану-графику или по вызову заказчика (исходя из производственной необходимости).

Результаты авторского надзора фиксируются в журнале, который оформляет генеральный проектировщик в двух экземплярах, один из которых хранится у заказчика, а второй — у генерального проектировщика.

Представитель группы авторского надзора во время посещения объекта вносит в оба экземпляра журнала замечания по выявленным отклонениям от утвержденного проекта вместе с предложениями по их устранению и знакомит с ними под расписку ответственного представителя подрядчика. После принятия объекта в эксплуатацию генеральный проектировщик должен сохранять экземпляр журнала авторского надзора в архиве.

Если подрядчик отказывается устранить выявленные отклонения, генеральный проектировщик письменно сообщает об этом заказчику и соответствующей инспекции государственного архитектурно-строительного контроля для принятия мер в соответствии с законодательством.

Совет

Кроме обязательных требований по проведению авторского надзора целесообразно учитывать рекомендации ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 «Руководство по проведению авторского надзора за строительством». Такое дополнительное требование заказчик может зафиксировать в договоре с исполнителями авторского надзора. Это позволит использовать, в том числе, общепринятые формы плана-графика выполнения работ и журнала по авторскому надзору. Приведенные в стандарте рекомендации позволят избежать ошибок и нарушений действующих нормативно-правовых требований.

²⁶ Постановление КМУ от 11.07.2007 № 903 «Об авторском и техническом надзоре при строительстве объекта архитектуры», <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/903-2007-%D0%BF>

Технический надзор

Технический надзор осуществляется по поручению заказчика в течение всего периода строительства объекта с целью контроля за соблюдением проектных решений и требований государственных стандартов, строительных норм и правил, а также контроля за качеством и объемами строительных работ.

Технический надзор осуществляют лица, имеющие квалификационный сертификат, выданный Аттестационной архитектурно-строительной комиссией. Информация об аттестованных инженерах технического надзора включена в реестр аттестованных лиц, размещенный на сайте Минрегиона²⁷.

Лица, осуществляющие технический надзор:

1. проверяют:

- наличие документов, подтверждающих качественные характеристики конструкций, изделий, материалов и оборудования, используемого при строительстве объекта, в том числе технического паспорта, сертификата, документов, отражающих результаты лабораторных испытаний;
- соответствие выполненных строительно-монтажных работ, конструкций изделий, материалов и оборудования проектным решениям, требованиям стандартов, строительных норм и правил, технических условий и других нормативных документов;
- соответствие объемов и качества выполненных строительно-монтажных работ проектно-сметной документации;
- выполнение подрядчиком указаний и предписаний, выданных по результатам технического надзора, государственного архитектурно-строительного контроля и государственного надзора;

2. ведут учет объемов принятых и оплаченных строительно-монтажных работ, а также строительно-монтажных работ, выполненных с недостатками;

3. проводят вместе с подрядчиком обзор и оценку результатов выполненных работ;

4. сообщают подрядчику о несоответствии изделий, материалов и оборудования требованиям нормативных документов;

5. оформляют акты работ, выполненных с недостатками;

6. участвуют в проверке:

- качества отдельных конструкций и узлов, строительно-монтажных работ всех видов, соответствия смонтированного спецоборудования, оборудования и механизмов техническим условиям, которую выполняет рабочая комиссия;
- органов государственного надзора и архитектурно-строительного контроля;

7. выполняют другие функции, связанные с техническим надзором на соответствующем объекте.



Технический надзор

Таким образом, большинство контрольно-надзорных функций выполняют сертифицированные специалисты — инженеры технического надзора, которые несут полную ответственность как перед заказчиком, так и перед контролирующими органами. Это особенно важно, если строительные работы принимаются без участия ГАСКа, что характерно для мероприятий по термомодернизации зданий.

²⁷ <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/rejestr-atjestovanih-osib/inzheneri-tehnichnogo-naglyadu/>

3.7.7. Прием строительных работ

Комплекс работ по термомодернизации зданий не подлежит принятию в эксплуатацию, что позволяет не проводить формальные мероприятия по регистрации готовности объекта в органах ГАСКа.

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к передаче работ, выполненных по договору строительного подряда, или, если это предусмотрено договором, этапа работ, обязан немедленно начать их принятие. Он организует и осуществляет принятие работ за свой счет, если иное не установлено договором.

Передача работ подрядчиком и принятие их заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. Если одна из сторон отказывается подписывать акт, об этом указывается в акте и документ подписывает другая сторона. Акт, подписанный одной стороной, может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа другой стороны от подписания акта суд признал обоснованными.

Принятие работ заказчиком требует наличия у него определенных профессиональных знаний. Специалист по техническому надзору — основной представитель интересов заказчика на всех этапах реализации мероприятий по термомодернизации. Он должен оказать необходимую помощь заказчику при определении соответствия выполненных работ проектной документации.

Если есть объективные сомнения в качестве или объемах выполненных работ, следует рассмотреть возможность привлечения дополнительного технического консультанта для независимой оценки принимаемых работ.

Приемочный контроль качества законченных работ по термомодернизации позволяет определить выполнение договорных отношений и провести проверку готовности объекта к эксплуатации.

3.7.8. Мониторинг

Мониторинг проводится в соответствии с требованиями Закона Украины «Об энергетической эффективности зданий»²⁸ с целью контроля за соблюдением соответствующего законодательства и систематизации данных.

Участники оценки энергоэффективности здания (энергоаудитор и ОСМД) обязаны своевременно и в полном объеме предоставить необходимую информацию для независимого мониторинга энергетических сертификатов и отчетов о результатах обследования инженерных систем в агентство Госэнергоэффективности. Агентство в соответствии с Порядком²⁹, утвержденным Минрегионом, создает и ведет базу данных отчетов о результатах обследования инженерных систем, аттестованных энергоаудиторов и специалистов по обследованию инженерных систем, а также энергетических сертификатов.

Эта база данных позволяет контролировать выполнение законодательно-нормативной базы в сфере энергетической эффективности, обеспечение надлежащего энергетического аудита, сертификацию энергетической эффективности, обследования инженерных систем, а также рецензировать отчеты об обследовании инженерных систем по требованию органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц.

При выявлении по результатам независимого мониторинга несоответствия сертификата или отчета требованиям законодательства, эта информация предоставляется заказчику (ОСМД).

²⁸ Закон Украины «Об энергетической эффективности зданий», <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19>

²⁹ Порядок ведения баз данных отчетов о результатах обследования инженерных систем, аттестованных энергоаудиторов и специалистов по обследованию инженерных систем, энергетических сертификатов, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0457-18/conv>



Мониторинг реализации энергоэффективных мероприятий

ФЭЭ проводит мониторинг и оценку результатов внедрения мероприятий по энергоэффективности следующим образом³⁰:

- рассчитывает экономию энергии после осуществления мероприятий по энергоэффективности;
- рассчитывает сокращение выбросов парниковых газов (CO₂);
- собирает фактические показатели экономии энергии в результате осуществления мероприятий по энергоэффективности и анализирует эти данные.

Достижение расчетного уровня энергоэффективности здания подтверждает энергетический сертификат, составленный в ходе мониторинга проекта после реализации мероприятий по энергоэффективности. Приведенная выше система независимого мониторинга результатов энергоаудита обеспечивает достоверность результатов оценки энергоэффективности зданий.

³⁰ Порядок мониторинга и ведения баз данных (сбора, хранения, анализа и публикации консолидированной информации), https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/9_Porydok_monitorynhu_16_08_19_final_PUBLISH_V_F.pdf

4.

Стандартные решения для термомодернизации



Тепловизионный снимок многоквартирного жилого дома после модернизации

4.1. Мероприятия по термомодернизации

Термомодернизация — комплекс работ, направленных на повышение теплотехнических показателей ограждающих конструкций здания, показателей потребления энергетических ресурсов инженерными системами и обеспечение энергетической эффективности здания на уровне не ниже установленных минимальных требований (Закон Украины «Об энергоэффективности зданий» от 22.06.2017 № 2118-VIII).

Таблица 2. содержит типичный пакет мероприятий комплексной термомодернизации. При этом различают энергосберегающие мероприятия и не энергосберегающие, но технически необходимые мероприятия.

Приведенные в таблице 2. необходимые мероприятия нужны не только для того, чтобы поддерживать (восстановить) эксплуатационные свойства здания, но также для обеспечения нормативного уровня безопасности и надежности объекта. Поэтому их проведение обязательно для совладельцев многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**Комплексная термомодернизация =
обширный капитальный ремонт и модернизация здания, включая его инженерные системы**

Энергосберегающие мероприятия

- + теплоизоляция крыши
- + теплоизоляция мансардного этажа
- + утепление фасада
- + теплоизоляция перекрытия над подвалом
- + теплоизоляция цоколя
- + теплоизоляция стен подвала
- + теплоизоляция труб (система отопления и горячего водоснабжения), арматуры и теплообменников в подвале
- + замена окон (в квартирах и местах общего пользования)
- + замена наружных входных дверей
- + установка автоматизированного теплового узла
- + замена отопительных котлов и оборудования (насосы, техника регулирования и управления и т.д.)
- + гидравлическая балансировка системы отопления
- + замена (модернизация) системы отопления и установка терморегуляторов на радиаторы (возможно, системы дистанционного поэтажного учета потребления тепла), а также замена однотрубной системы отопления на двухтрубную
- + замена системы питьевого и горячего водоснабжения
- + использование возобновляемых источников энергии
- + замена (модернизация) системы вентиляции
- + устройство системы вентиляции с рекуперацией тепла
- + замена старых ламп и светильников на энергосберегающие (например, светодиоды, люминесцентные лампы и т.д.)
- + установка датчиков движения в лестничных клетках

Не энергосберегающие, но технически необходимые мероприятия

- * восстановление конструкций крыши
- * капитальный ремонт или замена балконов, лоджий
- * ремонт входа в подъезд
- * капитальный ремонт лестничной клетки
- * замена сантехнического оборудования
- * замена входных дверей в квартиры
- * замена системы водоотведения
- * санация внешних стен здания

+/- замена электроустановки
+/- модернизация / замена лифтов

Таблица 2. Мероприятия комплексной термомодернизации

При финансировании термомодернизации по Программе ФЭЭ следует ориентироваться на пакеты мероприятий, представленные в пункте 3.3.2.

Проектирование мероприятий должно быть целостным с учетом назначения и особенностей ограждающих конструкций зданий и инженерных систем. Это позволяет, например, уменьшить производительность отопительной системы с учетом проведения теплоизоляции фасада и уменьшения расхода воды. Затем выполняются комплексные или

текущие ремонтные работы, в зависимости от возможностей финансирования.

Проектирование и комплексная термомодернизация, как правило, — разовые мероприятия для многоквартирного дома. Для выполнения этого комплексного процесса должны быть привлечены специалисты по ремонту и энергоэффективности. Рекомендации по их выбору содержатся в пункте 3.2.3.

Что стоит знать о мерах по термомодернизации?

Герметичная изоляция

Оболочка здания должна быть как можно более целостной. Отсутствие целостной оболочки увеличивает теплопотери через крышу, наружные стены, подвалы, окна и двери. Эти места повышенных теплопотерь можно определить с помощью термографии. Отапливаемые помещения должны быть защищены сплошным изоляционным слоем. Энергосберегающие окна минимизируют потери энергии через внешнюю оболочку здания. Если теплоизоляция выполнена неправильно, то образуются «мостики холода».

«Мостики холода» — участки с несоразмерными потерями тепла. Кроме больших потерь энергии, на таких участках в будущем могут произойти серьезные структурные повреждения. Поскольку теплый воздух в помещении встречает холодные точки на стенах, окнах или потолках, влага может конденсироваться. Через некоторое время эта влажность может привести к образованию плесени.

Крыши должны быть водонепроницаемыми и теплоизолированными, иначе при подъеме теплого воздуха вверх теряется тепло. При плоских крышах покрытие крыши и изоляционный слой часто соединены друг с другом. При наличии чердачного этажа (мансарды) туда укладывается теплоизоляционный материал. В крутых крышах между балками изолируется потолок верхнего этажа или обшивка крыши.

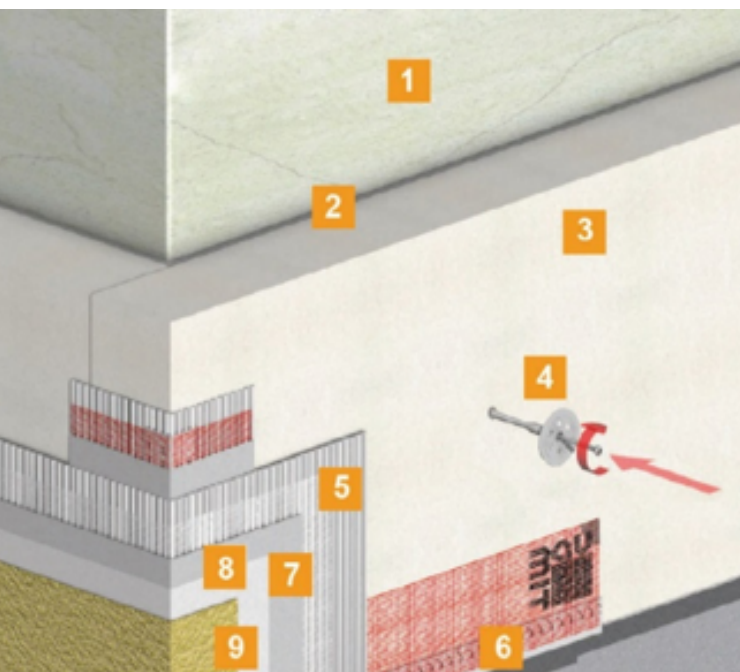
Частичная изоляция фасада снаружи вокруг отдельных квартир **не дает значительной экономии** энергии для здания и запрещена законом. Частичная изоляция впоследствии увеличивает стоимость комплексного утепления фасада здания в результате демонтажа «латочной» теплоизоляции.

Наружные стены подвержены сильным колебаниям температуры и атмосферным воздействиям. Если наружные стены не изолированы, возможны большие потери тепла. Перед установкой теплоизоляции необходимо проверить конструкцию наружных стен, чтобы выбрать подходящую систему.

Чаще используется комплексная система теплоизоляции (ТИКС), состоящая из согласованных между собой компонентов, наносимых послойно на фасад. Конструкция выполняется по схеме: основной элемент представляет собой изоляционную плиту, которая приклеивается к фасаду и крепится дюбелями, затем следует армирующий состав и армирующая сетка, грунтовка и окончательное покрытие. Навесной вентилируемый фасад также используется в качестве многослойной конструкции наружной стены.



Примеры утепления фасада



Изоляция фасада: армирующая ткань — 1 стена (коробка здания); 2, 5, 7 — клеевая шпаклевка; 3 — изоляционные плиты; 4 — анкера без «мостиков холода»; 6 — армирующая сетка; 8 — грунтовка; 9 — отделочный слой

Советы: на что обратить внимание при выборе изоляционных материалов?

- Особенно хорошие изоляционные материалы имеют низкую теплопроводность (λ , Lambda значение): максимум $0,035 \text{ Вт}/(\text{м} \cdot \text{К})$.
- В зависимости от назначения объекта нормативно определяется допустимая горючесть изоляционных материалов. Применение негорючих утеплителей (НГ) не ограничивается, допускается применение горючих утеплителей классов горючести Г1 и Г2 (самозатухающий) до условной высоты 26,5 м.
- При проектировании используют негорючие материалы (маркировка А), огнестойкие (маркировка В1), легковоспламеняющиеся (маркировка В2).
- Другими важными свойствами изоляционных материалов являются влагостойкость, прочность, вес, экологичность и цена.

Независимо от того, как используется **подвал** (в качестве теплового пункта или для других нужд), рекомендуется осуществить его теплоизоляцию. Если подвал обогревается, необходимо утеплять стены и пол, если остается неотапливаемым — рекомендуется утеплить потолок подвала, чтобы пол на первом этаже был теплым.

Для изоляции наружных стен подвала от грунта используются специальные изоляционные материалы, которые не гниют, не пропускают влажность от почвы и выдерживают давление грунта. Очень важно полное соединение изоляции по периметру с изоляцией верхней наружной стены: здесь не должны возникнуть «мостики холода».

Минимальная толщина изоляции зависит от свойств утепляемой конструкции и определяется расчетом при проектировании.

Лучше не отапливать лоджию.

Неотапливаемые лоджии нагреваются только снаружи солнцем и таким образом снижают потери тепла во всем доме. Они образуют буферную зону между внутренней и внешней средой. С другой стороны, отапливаемые лоджии отдают значительное количество энергии в окружающую среду. Однако эти потери тепла можно снизить за счет особенно энергоэффективного остекления.

Старые окна могут привести к значительным потерям тепла и высоким затратам на отопление. При установке новых окон необходимо проверить их на соответствие действующим нормативным документам. **Энергосберегающие окна** обладают теплоизоляционными свойствами, которые описываются коэффициентом теплопередачи (значение U_w). Современные окна могут способствовать пассивному производству солнечного тепла и снижению потребления электроэнергии, необходимой для искусственного освещения. Если внешний шум мешает, следует установить звукоизолирующие окна соответствующего класса. Если планируется теплоизоляция фасада, окна должны быть установлены перед утеплением фасада. Это делается с учетом изоляции, которая должна быть установлена в проёме окна.

Советы: почему важно значение коэффициента U_w ?

Новые окна имеют низкое значение U_w . Чем оно ниже, тем меньше потеря тепла. Важно не только остекление: наибольшие потери тепла происходят на раме. Поэтому следует выбирать окна с меньшим расстоянием между рамами.

Особенно энергосберегающими являются окна со специально изолированными рамами или рамами из многокамерных профилей. Стеклоразделительные створки увеличивают теплопотери окна. Так называемые «теплые края» окон — это теплоизоляционные стекла, в которых уплотнение краев стекол улучшено с помощью пластмассы.

Окна со стандартным двухслойным теплоизоляционным остеклением и менее изолированными рамами достигают значения U_w в 1,3 Вт/(м²·К). Окна с улучшенным теплоизоляционным остеклением и улучшенными теплоизоляционными рамами достигают значения U_w в 1,1 Вт/(м²·К). С трехслойным остеклением можно достичь значения U_w 0,8 Вт/(м²·К).

Коэффициент теплопередачи окна не должен быть меньше, чем коэффициент теплопередачи наружной стены. Это еще одна причина, по которой

одновременная модернизация окон и фасадов является целесообразной.

Советы: что важно при замене окон?

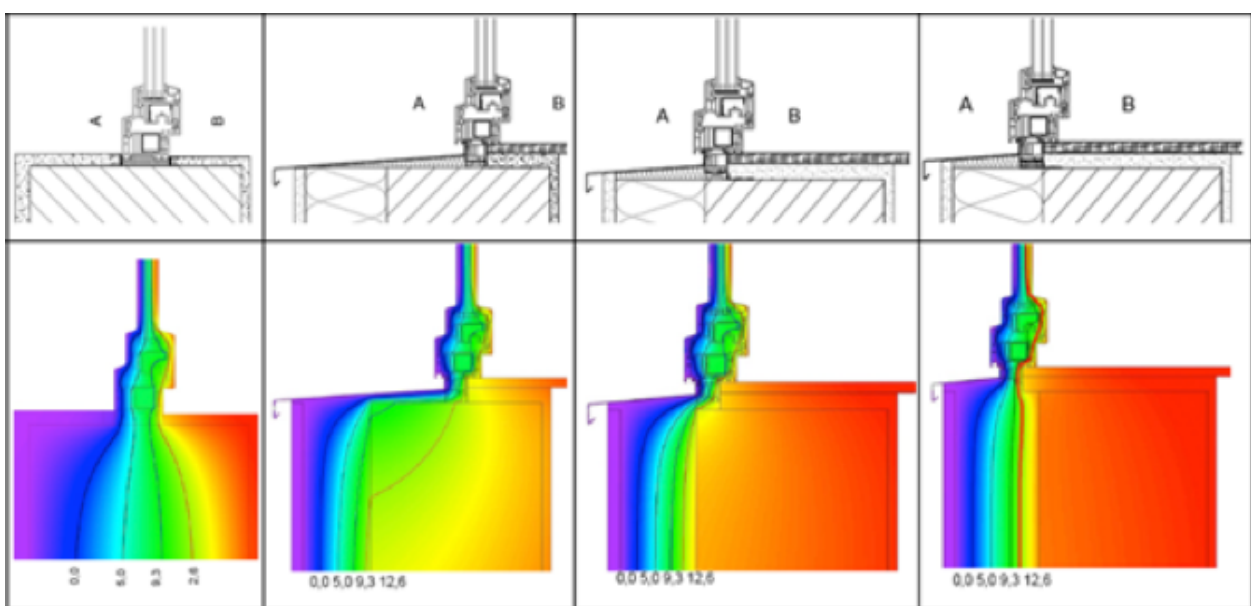
- чтобы избежать образования «мостиков холода», окно следует устанавливать перед стеной в системе ТИКС;
- минимальная ширина шва между оконной рамой и кладкой должна составлять 6-10 мм (в зависимости от конструкции);
- уплотнение должно быть выполнено с помощью эластичного герметика. Лучше всего использовать паронепроницаемую ленту для соединения окон внутри и снаружи, например, Winflex@Inside и Winflex@Outside от BOSIG (см. фото далее). Строительная пена не заменяет собой внутреннюю или внешнюю гидроизоляцию. Ее использование приведет к тому, что лента для соединения окон не сможет быть приклеена надлежащим образом;
- шов под окном, где установлен подоконник, также должен быть изолирован и герметизирован;
- по возможности рольставни должны быть установлены на изоляцию, чтобы за коробами оставалось достаточно места для изоляции. В противном случае швы между коробами рольставень и изоляцией должны быть приклеены уплотнительной лентой. При этом не следует использовать строительную пену.



Уплотнение оконной рамы

На рисунке ниже можно увидеть, как влияет способ установки окна на распределение температурных полей

в наружной стене. Это отражается на тепловых потерях здания и расходах на его отопление.



Влияние способа установки окна на распределение температурных полей в наружной стене

Мероприятия, которые включают модернизацию **системы отопления**, зависят от ее состояния: модернизация теплообменной станции, замена котла, переход с однетрубной системы отопления на двухтрубную, замена радиаторов

и установка термостатов, установка счетчиков тепла, гидравлическая балансировка системы отопления, замена теплоизоляции труб отопления в неотапливаемых помещениях.



Современная система отопления

Советы: на что обратить внимание при модернизации системы отопления?

- Новая теплообменная станция или новый котел должны иметь зависящую от погодных условий технологию регулирования, которая адаптирует температуру теплоносителя к текущей потребности здания в тепле.
- При замене котла выбирайте технологию, которая лучше использует имеющееся топливо, например, конденсационный котел.
- При замене теплообменной станции или котла помните, что новая система отопления требует меньше тепловой энергии, если предварительно изолировать крышу или фасад.
- Следует использовать насосы с электронным регулированием частоты вращения — современное оборудование, которое экономит до 80 % электроэнергии.
- Оптимизация системы отопления («гидравлическая балансировка» — регулировка отопительных линий и радиаторов) должна быть выполнена безупречно. Это необходимое условие для обеспечения радиаторов необходимым количеством теплоносителя. Таким образом все комнаты равномерно обеспечиваются теплом, при чем экономится значительное количество энергии. При правильной гидравлической балансировке можно сэкономить до 10 -15 % энергии.
- Из-за неправильного поперечного сечения труб, недостаточной прокладки труб или неправильных размеров насосов могут возникнуть нежелательные шумы и увеличиться потребление электроэнергии.
- Все трубы, арматура и теплообменная станция в неотапливаемом подвале должны быть хорошо изолированы. В такой теплоизоляции должны отсутствовать щели на переходах, изгибах и ответвлениях. Минимальная толщина слоя теплоизоляции труб определяется требованиями строительных норм.
- Следует проверить возможность использования возобновляемых источников энергии (например, тепловых насосов, солнечной энергии).
- Все мероприятия должны планировать и выполнять квалифицированные специалисты.

В результате полной изоляции оболочки здания и герметичных окон жилой дом «герметично закрыт». Поэтому необходима модернизация **системы вентиляции**. Подходящая вентиляция важна для удаления влаги, запахов и загрязняющих веществ, а летом — и тепла, а также для предотвращения образования плесени. Кроме того, автоматическое управление вентиляцией способствует экономии энергии.

Специальные вытяжные системы используют вентилятор для удаления использованного воздуха и влаги там, где они возникают: из кухни, ванной комнаты и туалета. Для притока свежего воздуха в окна спален, детских комнат и гостиных устанавливаются так называемые вентиляционные решетки для наружного воздуха (ALD).

Система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией тепла позволяет экономить еще больше тепловой энергии. Теплый отработанный воздух нагревает холодный свежий. Для работы вентиляторов требуется от 2 до 3 кВт·ч / м² в год электрической энергии. Объем монтажа воздуховодов зависит от планировки помещения и конструкции здания. Вентиляция может регулироваться в соответствии с потребляемым током с помощью простых элементов управления, например, трехступенчатого переключателя. Летом система вентиляции может использоваться для охлаждения ночным воздухом.

Если в здании отсутствует система вентиляции или она не обеспечивает расчетный воздухообмен, в помещениях образуется влага и плесень. Поэтому настоятельно рекомендуется проветривать помещения несколько раз в день в течение максимум пяти минут, широко открывая окна.

4.2. Индивидуальный план модернизации

Учитывая износ большинства жилых домов в Украине, их необходимо модернизировать комплексно. Однако на сегодняшний день отсутствует концепция и стратегия такой модернизации.

Возможным решением может стать подход, реализуемый в Германии: вместе со своими партнерами эксперты «Немецкого энергетического агентства» (dena) разработали Индивидуальный план модернизации (План), который успешно прошел практическую проверку. План хорошо восприняли энергоаудиторы, проектировщики и собственники жилья в Германии, поскольку благодаря ему финансово слабые домохозяйства или пассивные собственники могут стратегически решить проблему комплексной модернизации собственных квартир и дома в целом.

Индивидуальный план модернизации для жилых зданий — это перечень скоординированных этапов на пути реализации комплексной термомодернизации.

С одной стороны, его подготовке предшествует обширный сбор строительных и энергетических данных здания и консультации с экспертами. С другой стороны, с собственниками проводятся подробные обсуждения, чтобы Индивидуальный план модернизации основывался на реальных потребностях и возможностях конкретно взятого дома.

При разработке Плана необходимо учитывать финансовые ресурсы и пожелания жильцов, которые будут сопоставлены с объективными требованиями к общему состоянию здания. Важный положительный эффект такого подхода в том, что собственники участвуют в проекте с самого начала и идентифицируют себя с ним. Благодаря этому возрастает вероятность того, что за Планом последует его практическая реализация.

Особое преимущество Плана в том, что предусмотренные мероприятия не требуют осуществления сразу всего пакета комплексной модернизации. В зависимости от возможностей собственников можно предпринять отдельные шаги в рамках постепенной реализации всех мероприятий. При этом наиболее важным условием является то, что за всеми отдельными шагами и мероприятиями стоит общая концепция комплексной модернизации здания.

Однако стоит учесть, что конечная стоимость мероприятий, внедренных поэтапно, в большинстве случаев будет превышать стоимость комплексной модернизации, выполненной сразу.

За счет поэтапной модернизации пакет мероприятий может быть адаптирован к сроку эксплуатации отдельных строительных конструкций. В сочетании с капитальным ремонтом это позволяет повысить экономическую эффективность, поскольку затраты на техобслуживание все равно остаются. С другой стороны, Индивидуальный план позволяет выполнить термомодернизацию поэтапно и с финансовой точки зрения, адаптируя ее к имеющимся ресурсам: финансовое бремя проекта распределяется в течение более длительного периода. По этой причине поэтапная термомодернизация является приемлемым вариантом для украинских собственников и может стать толчком к решению проблемы модернизации жилищного фонда.

Для разработки Плана важно привлечение собственников и тесное взаимодействие с ними.

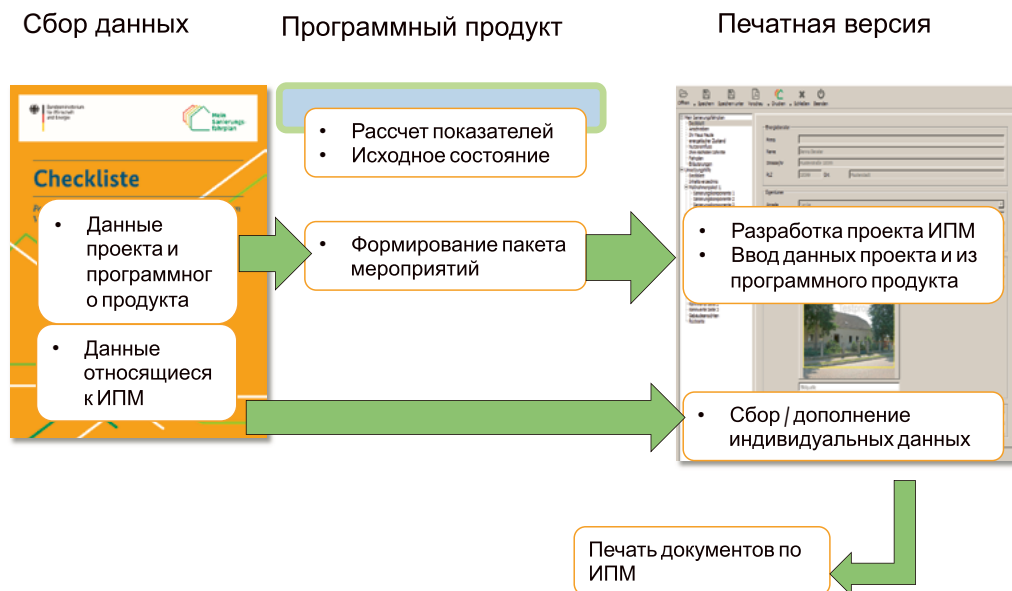


Схема составления Индивидуального плана модернизации

Семь шагов к Индивидуальному плану модернизации:

- На первой консультации фиксируются данные здания и технического оборудования, а также обсуждаются пожелания собственников.
- Расчет исходного состояния происходит с использованием специальных программных продуктов.
- На основании первых обсуждений, данных и расчетов готовятся предложения по термомодернизации.
- Предложения согласовываются с собственниками с учетом окончательной концепции термомодернизации.
- Разрабатывается детальный Индивидуальный план и инструкции по его выполнению.
- План распечатывается и передается собственникам.
- На заключительной встрече План и отдельные документы обсуждаются с собственниками.



Пример Индивидуального плана модернизации с описанием пошаговой реализации отдельных мероприятий (Германия)



Процесс модернизации

На основании концепции depa собственники получают два наглядных, графически оформленных документа по реализации и мониторингу проекта.

Первый документ — «Наш план модернизации» — содержит обзор фактического энергетического состояния здания, графическое представление рекомендуемых мероприятий, необходимый объем финансирования, рекомендации для последующих шагов и описание преимуществ модернизации.

Второй — «Помощь в реализации» — детально описывает конкретные мероприятия, расходы по модернизации, а также содержит техническую документацию с энергетическими показателями здания, результаты расчетов и советы для собственников после модернизации (как можно и нужно изменить отношение к экономии энергии в здании).

С помощью этих двух документов даже не специалисты смогут понять собранные данные о доме, а также технические и расчетные процедуры.

В рамках международного проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома», финансируемого Федеральным министерством экономики и энергетики (BMWi), depa совместно с другими немецкими партнерами представила концепцию Индивидуального плана модернизации в Украине.

В ходе проекта на конкурсной основе были отобраны 20 модельных домов из различных городов Украины с целью их подготовки к комплексной термомодернизации. Для этих домов были разработаны Индивидуальные планы модернизации.

Предварительные результаты и опыт проекта получили положительный отклик как партнеров, так и собственников жилья. Практическая реализация Индивидуальных планов будет главным образом зависеть от того, насколько ФЭЭ сможет обеспечить финансирование проектов термомодернизации, будут ли разработаны дополнительные программы поддержки и стимулы для собственников.

Внедрение и реализация Индивидуальных планов модернизации могут иметь следующие положительные эффекты для жилищного хозяйства Украины:

- повышение квалификации и уровня профессиональных знаний проектировщиков, энергоаудиторов и управляющих;
- улучшение качества оказываемых консультаций и проектирования термомодернизации;
- в среднесрочной перспективе — внедрение стандартов по оказанию консультаций в сфере модернизации жилищного фонда, что будет способствовать дальнейшему развитию рынка и повышению доверия собственников к результатам термомодернизации.

4.3. Рентабельность мероприятий по термомодернизации

Рентабельность инвестиций в мероприятия по термомодернизации часто является решающим критерием их реализации. Поэтому цель анализа рентабельности — поиск наиболее выгодного решения, которое при этом соответствует требованиям по энергоэффективности и пожеланиям собственников.

Экономически целесообразный уровень энергоэффективности устанавливается по результатам анализа затрат и выгод при условии превышения уровня выгод над уровнем расходов в течение расчетного срока эксплуатации здания. При этом платежи (включая проценты по кредиту и его погашение), возникающие при термомодернизации, должны рефинансироваться за счет экономии энергозатрат.

Для ОСМД экономический расчет обычно проводится энергоаудитором. Он объясняет, за какой срок окупятся инвестиции в мероприятия по термомодернизации, и тем самым помогает собственникам принять решение. Возможны расчеты как по отдельным мероприятиям, так и по пакетам мероприятий.

Список приоритетов

Список приоритетов составляется на основании конкретных значений рентабельности энергосберегающих мероприятий. Он показывает, какие энергосберегающие мероприятия дают наибольшие результаты с точки зрения затрат и выгод. Если по финансовым причинам невозможно реализовать все мероприятия одновременно, на основании списка приоритетов следует разработать концепцию поэтапной термомодернизации.

Для анализа рентабельности нужны следующие данные:

- сумма инвестиционных вложений, которая состоит из затрат, необходимых в любом случае, энергетически значимых затрат и других затрат на модернизацию;
- условия финансирования со сроком кредитования, процентами и погашением, а также с учетом существующих субсидий;
- расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт элементов здания и его инженерных систем после термомодернизации, а также срок их службы;
- достигаемое энергосбережение и соответствующее снижение затрат на энергию (отопление и горячая вода) с учетом текущих тарифов и прогноза их роста.

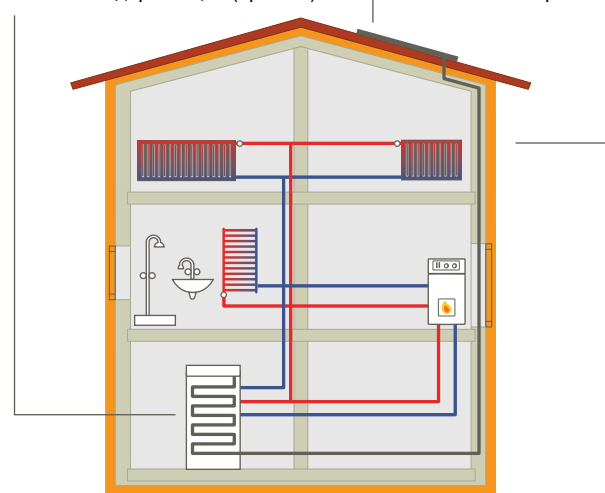
Причины различия в оценке рентабельности термомодернизации и отдельных мероприятий по энергоэффективности:

- модель финансирования;
- местоположение;
- жизненный цикл многоквартирного дома;
- фактическое техническое состояние здания до проведения соответствующих работ;
- объем работ по модернизации;
- динамика цен на энергию.

исходное состояние здания и варианты модернизации: энергетические показатели

потребность в энергии и расходы на энергопотребление здания до и после модернизации (прогноз)

приблизительные годовые расходы на технический ремонт



жилая площадь в м²

- дополнительные условия:
- рассматриваемый период
 - инфляция
 - рост цен на энергию
 - принцип «сцепления»

Обзор данных и условий для расчета рентабельности

Для наиболее реалистичного анализа рентабельности важно, чтобы экономия энергии, рассчитанная при соответствующем варианте термомодернизации, была в итоге достигнута на практике и не являлась завышенной. Поэтому энергоаудитор должен критически проанализировать сбалансированность конечного энергопотребления здания в изначальном состоянии и адаптировать его к реальным условиям эксплуатации. Фактическая эксплуатация здания может значительно отличаться от нормативных показателей.

Типичные факторы влияния, которые следует учитывать:

- Температура в помещении: фактическая температура оказывает существенное влияние на энергопотребление жилого дома и может значительно отличаться от нормативной температуры используемого помещения (19–20 °C). Снижение температуры в ночное время и частичное отопление помещений способствуют снижению температуры при плохой теплоизоляции. В результате фактическое среднее значение комнатной температуры в зданиях с плохой теплоизоляцией обычно значительно ниже, чем в хорошо изолированных зданиях.
- Потери тепла при вентиляции и снижение воздухообмена: при проветривании комнаты с отработанным воздухом в атмосферу выносятся до 40 % тепла и, как следствие, увеличиваются расходы на отопление. При хорошей теплоизоляции система вентиляции должна обеспечить бесперебойную замену воздуха во всех помещениях — ванных комнатах, туалетах и кухнях. Поэтому количество воздухообмена должно быть соответствующим образом скорректировано.
- Потребление горячей воды: потребление горячей воды значительно колеблется в зависимости от количества проживающих в квартире и должно быть адаптировано к поведению пользователей.

Прогнозируемое годовое потребление энергии при варианте термомодернизации и будущие годовые затраты на энергопотребление также следует оценить реалистично. Эти значения учитываются при расчете рентабельности и необходимы для определения ежегодной экономии затрат на энергию.

Возвратные эффекты — опыт того, что рассчитанный потенциал энергосбережения после термомодернизации не в полной мере отражается на фактическом потреблении энергии. Причина, как правило, заключается в увеличении энергопотребления со стороны жильцов. Например, если до термомодернизации температура в некоторых помещениях была ниже нормативной, то после термомодернизации может быть достигнута более высокая температура согласно норме, что соответственно приведет к повышению расходов на отопление. Расширение общей площади при термомодернизации также увеличивает потребление конечной энергии. Возвратные эффекты сокращают или полностью исключают потенциал экономии энергии от проведения энергоэффективных мероприятий.

- Правила эксплуатации: обучение жильцов правильной эксплуатации новых систем отопления и вентиляции может привлечь их внимание к рациональному энергопотреблению.
- Рассматриваемый период: срок эксплуатации строительных элементов и технических компонентов, обновленных в рамках проекта термомодернизации. Так можно определить, являются ли они окупаемыми в течение своего жизненного цикла. Крыша, наружные стены, а также их изоляция, как правило, служат не менее 50 лет; отопление, вентиляция и солнечная установка — не менее 20 лет. Срок службы пластиковых рам и оконных створок не менее 40–50 лет, остекления — не менее 30 лет. Таким образом, при термомодернизации обычно обновляются строительные элементы и компоненты оборудования с различным сроком службы. Для упрощения расчета рекомендуется «средний» рассматриваемый период в 25 лет.
- Принцип «сцепления»: энергосберегающие мероприятия выполняются только в том случае, если элемент здания в любом случае требует проведения работ в рамках капитального ремонта или во избежание аварийной ситуации.

Учет затрат

Необходимое условие достоверного расчета рентабельности — точное разграничение общих затрат на термомодернизацию.

Следует различать разовые инвестиционные затраты в рамках термомодернизации и ежегодные затраты на жилой дом. В таблице 3. представлен обзор отдельных категорий затрат.

Разовые инвестиционные затраты на термомодернизацию жилого дома		
Полная стоимость термомодернизации	Затраты на капитальный ремонт	Затраты на мероприятия по восстановлению рабочего состояния (технических) сооружений, оборудования, строительных элементов и функциональных единиц здания. Капитальный ремонт часто означает ремонт или замену строительных элементов, а также усовершенствование строительных элементов и оборудования в соответствии с современными требованиями техники.
	Дополнительные расходы, связанные с повышением энергоэффективности	Затраты на энергоэффективные мероприятия, которые возникают дополнительно к обычным ремонтным работам.
Затраты на мероприятия по повышению комфорта проживания		Затраты на такие мероприятия, как расширение общей площади (например, переоборудование чердачного этажа в жилых целях, расширение балкона), модернизация внутренних помещений (например, ванных комнат), обновление придомовой территории или установка центральной системы распределения горячей воды и тепла, а также радиаторов.
Текущие ежегодные затраты на жилой дом		
Затраты на текущий ремонт (техническое обслуживание и ремонт) — «затраты, необходимые в любом случае»		Технические и административные мероприятия на протяжении всего жизненного цикла здания, предназначенные для поддержания (и улучшения) функционального состояния здания или восстановления его изначального состояния с целью обеспечения надлежащего использования. Текущий ремонт включает техническое обслуживание, инспектирование, ремонт и улучшение.
Затраты на энергопотребление		Затраты на отопление жилого дома и подогрев горячей воды с использованием одного или нескольких источников энергии.

Таблица 3. Обзор категорий затрат при термомодернизации зданий

В отличие от текущего или капитального ремонтов мероприятия, связанные с термомодернизацией и энергоэффективностью, кроме повышения комфорта проживания и увеличения стоимости недвижимости, приводят к экономии средств за счет снижения энергопотребления. Поэтому решающим для анализа рентабельности является то, превышает ли сумма средств, сэкономленных за счет снижения затрат на энергию, сумму дополнительных затрат на высокое энергопотребление до проведения мероприятий в течение нормативного срока эксплуатации.

Совет

Расчет экономических затрат — лишь один из критериев при принятии решения о термомодернизации. Необходимо также учитывать важные факторы, которые трудно поддаются количественной оценке:

- повышение комфорта проживания (например, более приятный микроклимат в помещении);
- увеличение рыночной стоимости недвижимости;
- экологические критерии, такие как более низкие выбросы CO₂;
- эстетические аспекты.

Пример расчета рентабельности с учетом экономии энергии

В качестве примера для расчета рентабельности термомодернизации рассмотрим типичный украинский девятиэтажный дом на 145 квартир и общей площадью 10,7 тысяч м². Его собственники рассматривают два варианта энергоэффективных мероприятий: пакет А (частичная термомодернизация, обновление инженерных систем дома) и пакет Б (комплексная термомодернизация).

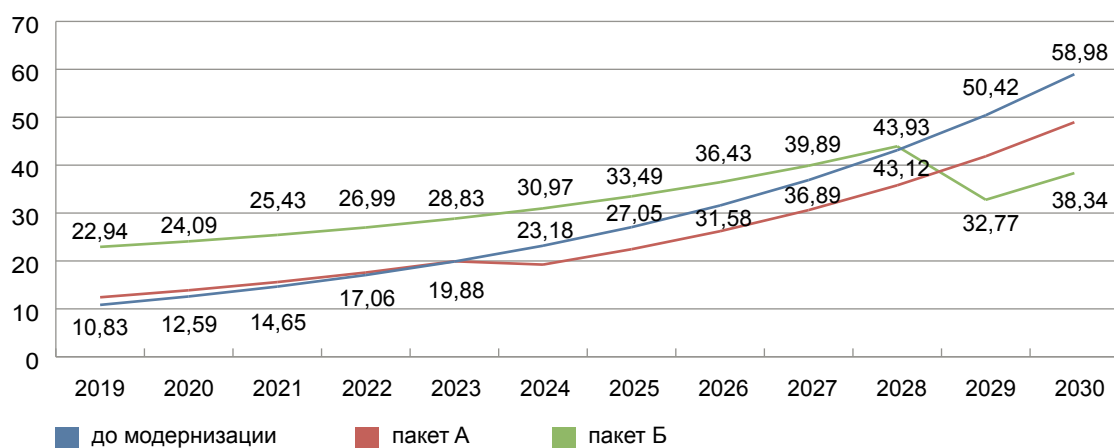
По расчетам энергоаудитора, при реализации пакета А удастся сэкономить 17 % энергии, потребляемой домом, а пакета Б — 35 %. При этом срок окупаемости мероприятий пакета А с учетом условий кредитования, инфляции, роста тарифов на отопление в 6 лет, а пакета Б — 11 лет.

Срок окупаемости — это период, необходимый для того, чтобы сбережения, полученные в результате экономии энергоресурсов за счет проведения термомодернизации, покрыли затраты на реализацию мероприятий по термомодернизации.

При комплексном пакете энергоэффективных мероприятий срок их окупаемости почти в два раза больше в связи с тем, что стоимость мероприятий почти в семь раз выше, чем пакета А.

Для финансирования термомодернизации ОСМД берет банковский кредит под 17,5 %. При этом для пакета А срок кредитования составит 5 лет, а для пакета Б — 10 лет. Дополнительная ежемесячная нагрузка на собственников за выплату кредита составит 3,43 грн/м² (пакет А) и 15,90 грн/м² (пакет Б).

Общие затраты на эксплуатацию, энергоресурсы и погашение кредита (грн/м² в месяц)



Динамика роста общих затрат на жилье при реализации частичной и комплексной термомодернизации, включая эксплуатацию, энергоресурсы и погашение кредита

Представленный график подтверждает, что комплексная и, соответственно, более дорогостоящая термомодернизация повлечет дополнительную финансовую нагрузку на собственников на длительный период времени (около 10 лет). Эта дополнительная финансовая нагрузка постепенно будет сокращаться и в перспективе приведет к более низким общим затратам на жилье — даже по сравнению с вариантом частичной термомодернизации.

Хотя финансовая нагрузка при реализации пакета А меньше и выплата кредита закончится через 5 лет, дом необходимо модернизировать дальше. Поэтому ОСМД опять придется брать кредит и начинать процедуру термомодернизации сначала — проводить следующие мероприятия.

Также стоит обратить внимание на то, что если проводить модернизацию системы отопления без утепления фасада (пакета А), то отопление должно быть более мощным, чтобы обогревать неутепленный дом. При комплексном подходе можно оптимизировать систему отопления благодаря утеплению, и в результате снизить затраты на оборудование.

Привлечение средств государственной поддержки для частичного финансирования энергоэффективных мероприятий уменьшает финансовое бремя по обслуживанию большого банковского кредита, делает термомодернизацию более доступной и существенно сокращает срок ее окупаемости.

5

Рекомендации по работе с собственниками



Презентация на собрании собственников

5.1. Общие рекомендации по проведению собраний

Для эффективного взаимодействия и конструктивной работы с жильцами многоквартирного дома председатель ОСМД должен быть умелым коммуникатором, выстраивать отношения между совладельцами квартир и институтами, с которыми жильцам приходится иметь дело, а также находить способы повышать доверие совладельцев к важной информации, искореняя факты и утверждения сомнительного происхождения.

Управление многоквартирным домом требует максимальной публичности и прозрачности, учета мнения всех совладельцев.

Проведение общего собрания (высший орган управления объединения собственников) требует тщательной подготовки:

- Сообщение о времени и месте проведения собрания нужно лично вручить каждому собственнику в письменном виде под расписку или направить рекомендательным письмом.

- Объявления о проведении собрания необходимо разместить во всех наиболее посещаемых и видимых местах не менее чем за 14 дней до мероприятия.
- В объявлении должна быть указана информация относительно повестки дня для того, чтобы совладельцы могли заранее ознакомиться, обсудить ее с другими совладельцами и сформировать собственную позицию по вопросам, которые будут рассматриваться.

Очевидно, что иногда вопросы, выносимые на собрание, вызывают резонанс среди собственников и желающих высказаться по ним немало. В первую очередь рекомендуется определить срок, во время которого совладельцы могут подать замечания или предложения в письменной форме (например, последний срок подачи — за три дня до общего собрания), а также указать способ передачи предложений (электронная почта, почтовый ящик, часы приема ОСМД). До проведения общего собрания замечания и предложения необходимо обобщить и сгруппировать в зависимости от специфики информации, а также в пределах каждой группы определить уполномоченное лицо из числа собственников для представления общей позиции.

Советы по выбору места проведения общего собрания

- Размер помещения: слишком тесное помещение будет дискомфортным для участников и создаст отрицательный психологический настрой; с другой стороны, очень большое будет снижать внимание, будет меньше контакта между участниками собрания, может возникнуть ощущение удаленности.
- Отсутствие препятствий или барьеров между всеми участниками: для максимального контакта и вовлечения участников между присутствующими должно быть открытое пространство — наличие столов и других барьеров между людьми «закрывает» человека, а также побуждает к действиям, не связанным с собранием (например, участник раскладывает собственные документы, газету, ноутбук, телефон — и начинает заниматься личными делами).
- Микрофоны для президиума собрания улучшают слышимость (и понимание), способствуют управлению вниманием аудитории.
- Оптимальное освещение способствует максимальному контакту между присутствующими.

Общее собрание — это двухсторонняя коммуникация. По всем вопросам повестки дня встреча должна проходить в формате диалога — вопросов и ответов. Важно конструктивное обсуждение спорных моментов, чтобы в результате прийти к общему окончательному решению, учитывающему мнение всех сторон.

Основные проблемы, возникающие на общем собрании:

- агрессивное или предвзятое настроение участников собрания и посторонних лиц, которых совладельцы могут пригласить на собрание;
- обсуждение вопросов, не имеющих отношения к повестке дня общего собрания;
- недостаточная информированность собственников по вопросам, определенным в повестке дня (в связи с этим теряется время на разъяснение, потому что участники собрания, которые не понимают сути проблемы, могут себя агрессивно вести).

На общем собрании очень важен человек, который выполняет функции модератора мероприятия (как правило, это председатель общего собрания).

Модератор должен придерживаться нейтральной позиции при обсуждении, ни в коем случае не демонстрировать согласие или несогласие с мнением кого-то из участников.

В начале собрания стоит озвучить и согласовать правила коммуникации, придерживаться которых должны все участники, а также установить регламент времени выступлений. Перечень правил может варьироваться в зависимости от конкретной ситуации в доме и учитывать специфику аудитории.

Советы: наиболее важные правила коммуникации

- Каждый участник имеет право высказать свое мнение. До начала собрания желающие выступить должны заявить об этом председателю и зарегистрироваться.
- Определение времени, которое есть у каждого желающего для высказывания.
- Уважение участников к выступающему: не перебивать, не комментировать.
- Соблюдение очередности выступлений.
- Акцент на том, что вопросы из повестки дня направлены на общие идеи и ценности, а также достижение результата, оптимального для всех, а не для отдельного собственника.
- Важно помнить об обязанности каждого совладельца поддерживать в надлежащем состоянии не только собственную квартиру, но и другие части жилого комплекса. Именно на обеспечение оптимального состояния всего жилого дома направлены совместные усилия собственников.
- Соблюдение правил хорошего тона: не переходить на личности, избегать оскорбительных высказываний.

Рекомендуется заранее подготовить плакат с такими правилами или написать их на собрании (на флипчарте, ватмане или другом доступном носителе). Если правила будут нарушаться, модератор может обращать внимание на утвержденные всеми условия коммуникации.

Процесс проведения общего собрания и принятые решения оформляются протоколом общего собрания. Принятые решения и результаты голосования публикуются

способом, оптимальным для всех жильцов дома: на досках объявлений у подъездов, рассылкой в Viber-группе, на сайте или странице ОСМД в социальных сетях (при наличии).

5.2. Коммуникация с жильцами

Коммуникация — это спланированная и системная деятельность для установления и поддержания хороших отношений и взаимопонимания между собственниками и жителями многоквартирного дома.

Для достижения взаимопонимания и налаживания сотрудничества в доме важно преследовать общую цель и действовать согласно принципам для достижения желаемого и положительного результата. Каждый совладелец должен четко знать и понимать цели ОСМД и пути их достижения. Для этого председателю важно проводить эффективную и понятную разъяснительную работу.

Сообщение о проведении общего собрания включает только краткое изложение вопросов, которые подлежат рассмотрению. Чтобы собрание прошло успешно, нужно провести предварительную работу: разъяснить совладельцам важность вопросов, которые будут обсуждаться, а также рассказать о преимуществах и недостатках решений по данным вопросам для дома в целом и для каждого собственника/жильца лично.

Если в доме несколько сотен квартир — это очень трудоемкий процесс, поэтому помощь председателю обычно оказывает инициативная группа. Им следует предварительно пообщаться с двумя основными категориями жильцов:

- с жильцами, которые имеют авторитет среди собственников и к мнению которых будут прислушиваться. Стоит узнать их точку зрения на проблемы и вопросы, вынесенные на собрание, и в случае одобрения — заручиться их поддержкой;
- с жильцами, которые обычно выступают против. В этом случае нужно заранее попытаться их переубедить или немного снизить сопротивление. Важно будет до собрания услышать их аргументы, чтобы подготовить свои контраргументы.

Кроме того, можно использовать маленькие хитрости — привлечь «добровольных помощников». Самые активные в этом плане — пенсионеры. У них есть много свободного времени, они обычно знают все и про всех жильцов, и соответственно им легко найти подход даже к самым проблемным собственникам.

Свое выступление на собрании нужно строить так, чтобы проблема стала понятной для всех совладельцев. Обычно это очень разный контингент лиц по возрасту, образованию и специальности. Донесение проблемы должно быть лаконичным и коротким.

Советы

Важна тщательная предварительная подготовка выступления на собрании.

Проанализируйте основные цели и задачи вашего ОСМД и определите привязку к ним конкретной проблемы. Подготовьте ответы на следующие вопросы:

- В чем заключается проблема? Какая у нее четкая формулировка и какие могут быть последствия, если ее своевременно не решить?
- Чего я хочу достичь своим выступлением — повысить уровень знания, изменить отношение к вопросу, развеять мифы, преодолеть непонимание, сформировать у аудитории соответствующее мнение?
- Что нужно сказать участникам? Формулировка основного сообщения — идеи, которую каждый должен принять и поверить в нее. Для убедительности сообщения необходимо подкреплять фактами, цифрами, статистикой и т.д.
- Как донести сообщение? Чтобы сообщение было понятным, оно должно отвечать четырем правилам: простота выражения, четкая структура, суть, стимулирующее дополнение. Например: после ремонта фасада наш дом украсит улицу, где уже пять домов отремонтированы. Важно учитывать, что словесная коммуникация воспринимается менее чем на 10 %. Больше внимания привлекают жесты, язык тела, правильное построение интонации, а также наличие визуальных элементов: демонстрация фото, инфографик, презентаций и тому подобное. Поэтому желательно подготовить раздаточные материалы для каждого участника с визуализированными данными.
- Как в итоге мы сможем оценить результат? По каким критериям можно считать доклад эффективным?

Чтобы мотивировать совладельцев принять определенные решения или совершить действия, советуем использовать структуру речи, которую еще в 1930-х годах разработал Элан Монро, профессор университета Пердью. Вот пять шагов, на которых строится выступление:

1. Получить и удержать внимание: расскажите анекдот или историю из жизни, какой-то интересный факт или шокирующую статистику — любое, что сосредоточит внимание аудитории на вас.
2. Сформулировать актуальность (демонстрация потребности в изменении): изложите имеющуюся проблему с подтверждающими фактами, визуализацией. Нужно донести, каким образом проблема коснется каждого из совладельцев и какие последствия наступят, если проблему не решить.
3. Представление альтернативы, отвечающей потребностям: если возможно, то к основному варианту представьте альтернативное(ые) решение(я) проблемы. На людей положительно действует возможность выбора. Изложение этого пункта должно быть максимально четким и детализированным, с примерами и статистическими данными, чтобы слушатели убедились в эффективности решения.
4. Визуализация результата: максимально реалистично опишите последствия, которые наступят в случае игнорирования конкретной проблемы. А после этого на контрасте обрисуйте ситуацию в будущем, если совладельцы поддержат ваше предложение.
5. Призыв к действию: на данном этапе четко сформулируйте, что конкретно каждый совладелец может сделать для решения проблемы, стимулируйте их желание к действиям в этом направлении.

Крайне редко проблема и предлагаемые решения получают единогласное одобрение всеми совладельцами. Чаще всего возникают активные дискуссии. В таком случае необходимо прибегать к переговорам — процессу, при котором все стороны продвигаются с их изначально противоположных позиций в положение, когда может быть достигнуто согласие.

К таким ситуациям нужно подготовиться заранее, чтобы не растеряться, а иметь наготове четкие аргументы для доказательства необходимости принять конкретную позицию. Аргументами могут быть ссылки на конкретные законы или другие нормативные документы, заключения экспертов, истории успеха других ОСМД, статистика, описание возможных выгод и негативных последствий, прогнозы по изменению показателей и тому подобное.

Обязательно следует позаботиться о письменной фиксации всех решений и договоренностей в протоколе, а также договориться о том, как будет отслеживаться реализация принятых решений. Проекты решений в протоколе целесообразно готовить заранее и излагать в командном тоне («обязать правление ...», «изучить вопрос о ...», «принять меры по ...» и т.д.).

Примеры решений в протоколе

- «Признать целесообразным внедрение мероприятий по энергоэффективности в доме путем проведения капитального ремонта дома и участвовать в проекте для получения частичного возмещения стоимости осуществленных мероприятий по энергоэффективности».
- «Установить, что следующие заседания инициативной группы созываются по инициативе любого из членов инициативной группы и считаются правомочными в случае присутствия более половины ее членов».
- «Утвердить перечень мероприятий по энергоэффективности, которые должны быть внедрены в доме на общую сумму, не превышающую ____ грн: теплоизоляция наружных стен и конструкций, замена окон и дверей в подъезде, установление индивидуального теплового пункта».

5.3. Работа с потенциальными неплательщиками

Финансовой основой деятельности ОСМД являются платежи на содержание дома, которые поступают от совладельцев. Их уплата — обязанность каждого собственника.

Однако иногда возникают ситуации, когда совладельцы не платят за содержание дома и коммунальные услуги по ряду причин (финансовых, социальных, психологических). В таком случае обязанность председателя ОСМД — проанализировать эти причины и принять меры, предотвращающие неуплату и обеспечивающие ликвидацию задолженностей. Также важно заранее предусмотреть комплекс конкретных мер, направленных на то, чтобы улучшить сбор взносов и платежей, побудить совладельцев к своевременной оплате содержания общего имущества и коммунальных услуг.

Для совладельцев, которые имеют задолженность и низкие доходы: для поэтапного уменьшения суммы долга заключается соглашение о реструктуризации долга в соответствии с Законом Украины от 20.02.2003 № 554-IV «О реструктуризации задолженности по квартирной плате, плате за жилищно-коммунальные услуги, потребленные газ и электроэнергию». Этот способ облегчает условия погашения долга за счет изменения сроков уплаты суммы задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Реструктуризация задолженности рассчитывается в зависимости от уровня доходов жильцов-должников на срок до 60 месяцев. Задолженность выплачивается ежемесячно. Общая сумма платежей (текущих и по задолженностям) не должна превышать 25 % совокупного дохода всех членов семьи, определяемого при начислении субсидий для работающих граждан, и 20 % — для пенсионеров и других лиц, получающих любые виды социальной помощи.

Для категории совладельцев, которые не имеют финансовых трудностей, однако не удовлетворены качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг или же не согласны с их стоимостью: необходимо постоянно информировать о проведенных работах, об уровне тарифов, а также о начислении штрафных санкций за несвоевременную оплату коммунальных услуг согласно изменениям, внесенным в Закон Украины № 2189-VIII «О жилищно-коммунальных услугах», которые вступили в силу с 01.05.2019. Для этого можно использовать квитанции для оплаты (их обратную сторону), выставлять соответствующую информацию на сайте ОСМД, на странице или в группе в социальной сети, в Viber-группах и т.п.

Споры по определению доли совладельца в обязательных платежах на содержание и ремонт неделимого и общего имущества, а также других общих расходах предстоит решать в суде. Чтобы избежать длительных судебных разбирательств, рекомендовано построить такой процесс принятия решений, который будет понятным для каждого совладельца.

Совет

Информируйте и напоминайте; что, вовремя оплачивая счета, совладелец сохраняет общее имущество, в противном случае — причиняет вред не только интересам людей, живущих рядом, но и в перспективе — состоянию своей квартиры.

5.4. Создание инициативной рабочей группы



Конструктивное сотрудничество в рамках инициативной группы

Инициативная рабочая группа — это совладельцы многоквартирного дома (не менее трех), которые добровольно на общественных началах берут на себя определенные обязанности. Обычно инициативная группа проводит информационно-разъяснительную работу среди других совладельцев и жильцов по актуальным для ОСМД вопросам, изучает возникшие проблемы, организует совместные мероприятия (праздники, субботники и т.п.).

Совладельцы в доме часто меняются: кто-то продал квартиру, кто-то получил в наследство, кто-то купил, кто-то сдает в аренду — вариантов множество. Поэтому особенно актуальна работа инициативной группы по обновлению информации о собственниках. Часто именно члены инициативной группы предоставляют собственникам необходимую информацию, чтобы узнать их мнение относительно того или иного вопроса, и таким образом помогают председателю ОСМД.

Подготовка к термомодернизации — достаточно сложный и затратный по времени процесс. Соответственно председателю ОСМД сложно самостоятельно готовить и сопровождать проект. Поэтому из числа совладельцев на общем собрании стоит выбрать инициативную рабочую группу.

Инициативная рабочая группа должна поддерживать главу ОСМД при реализации проекта термомодернизации.

В инициативной группе должны быть специалисты из различных сфер, которые в комплексе смогут качественно выполнить работу, применяя свои знания и квалификацию. Выбирать и согласовывать условия сотрудничества с исполнителями работ в рамках проекта значительно проще, когда у участников группы есть опыт в бизнесе, недвижимости и технико-инженерных вопросах.

Оптимальный состав инициативной рабочей группы:

- бухгалтер;
- инженер;
- представитель бизнеса;
- специалист в сфере недвижимости.

Задачи инициативной рабочей группы:

- на подготовительном этапе — предварительно оценить здание;
- анализировать документацию ОСМД и имеющиеся/возможные для реализации термомодернизации препятствия;
- анализировать риски и преимущества;
- контролировать соблюдение необходимых требований по выбору энергоаудитора или подрядчиков;
- обеспечить надлежащее документирование всех процессов;
- контролировать работу исполнителей, тем самым обеспечивая качество выполнения.

6

Приложения

Приложение 1: Пример договора о предоставлении услуг по энергоаудиту

ДОГОВІР ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З ЕНЕРГОАУДИТУ

м. _____ 201 _____ року

_____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ):

_____, в особі _____, що діє на підставі Статуту (надалі — «Замовник»),
з однієї сторони, та

_____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ):

_____, _____, що діє на підставі Статуту (надалі — Виконавець), з другої сторони,
кожен окремо — «Сторона», а разом — «Сторони», уклали цей договір про надання послуг з енергоаудиту (надалі
— «Договір») про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. Виконавець зобов'язується надати послуги з комплексного енергетичного аудиту, в тому числі підготувати письмовий технічний звіт про результати енергоаудиту (надалі — «Послуги»), на підставі отриманої від Замовника заявки, а Замовник зобов'язується прийняти та оплатити Виконавцеві зазначені Послуги.
- 1.2. Технічні вимоги на виконання енергоаудиту викладені в додатку № 1, що є невід'ємною частиною цього Договору.
- 1.3. Якість надання Послуг Виконавцем має відповідати вимогам, що ставляться до такого виду послуг чинним законодавством, державними будівельними нормами та стандартами України.
- 1.4. Перелік Послуг, що надаються Виконавцем, місце, строки їх надання та ціна визначаються Сторонами окремо шляхом укладення Додаткових угод, що є невід'ємними частинами цього Договору.
- 1.5. Розрахунки здійснюються Замовником не пізніше 15 (п'ятнадцяти) робочих днів з моменту взаємного підписання Сторонами Акта приймання-передачі наданих послуг або протягом 15 (п'ятнадцяти) робочих днів з дня отримання Замовником рахунку-фактури.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Замовник зобов'язаний:

- 2.1.1. Надати Виконавцеві або його представникам доступ до всіх приміщень будівлі та її інженерних систем;
- 2.1.2. Прийняти надані Послуги за умови відсутності зауважень стосовно їх якості та відповідності вимогам, визначеним пп. 1.2. та 1.4. Договору;
- 2.1.3. У разі відсутності зауважень затвердити акт приймання-передачі наданих послуг протягом __ (____) робочих днів з моменту його подачі Виконавцем;
- 2.1.4. Оплатити надані Послуги в розмірі, у строки та в порядку, встановлених Договором;
- 2.1.5. Надавати Виконавцю вихідні дані, необхідні для виконання ним взятих на себе зобов'язань, протягом __ (____) календарних днів з дня підписання Додаткової угоди, яка визначає перелік послуг, місце та строки їх надання, ціну Договору. У разі зміни вихідних даних Замовник зобов'язаний негайно, але не пізніше __ (____) календарних днів з моменту виникнення таких змін, сповістити про це Виконавця шляхом надсилання повідомлення на електронну адресу, вказану у п. 10 цього Договору. У разі зміни вихідних даних Сторони за необхідності та за взаємною згодою вносять зміни до умов Договору.

2.2. Замовник має право:

- 2.2.1. Відмовитись від Договору у разі невиконання або неналежного виконання Виконавцем зобов'язань за Договором, повідомивши про це його письмово за 10 (десять) календарних днів до дати припинення дії Договору;
- 2.2.2. Контролювати хід та якість надання Послуг;
- 2.2.3. Призначати Виконавцю строки для усунення недоліків, виявлених під час надання Послуг, а у випадку невиконання цієї вимоги у визначений строк — ініціювати розірвання Договору.

2.3. Виконавець зобов'язаний:

- 2.3.1. Надати Послуги відповідно до умов Договору;
- 2.3.2. Надати Послуги власними матеріалами й устаткуванням, технічними засобами й транспортом без будь-якої додаткової оплати з боку Замовника;
- 2.3.3. Усунути недоліки, виявлені Замовником, у визначений Замовником строк, після чого повторно направити акт приймання-передачі наданих послуг на підпис Замовникові;
- 2.3.4. Інформувати в установленому порядку Замовника про хід виконання зобов'язань за Договором, обставини, що перешкоджають його виконанню, а також про заходи, необхідні для їх усунення;
- 2.3.5. За результатом проведеного енергоаудиту розробити технічний звіт про результати енергоаудиту, додержуючись вимог, що звичайно ставляться до подібної документації;
- 2.3.6. Передати Замовникові документацію в порядку та на умовах, визначених цим Договором;
- 2.3.7. Не передавати без згоди Замовника документацію третім особам;
- 2.3.8. Відповідати за недоліки документації та на вимогу Замовника безоплатно усувати виявлені недоліки;
- 2.3.9. Протягом __ (____) робочих днів після завершення надання Послуг надати Замовникові Акт приймання-передачі наданих послуг, податкову накладну та технічний звіт.

2.4. Виконавець має право:

- 2.4.1. На дострокове надання Послуг;
- 2.4.2. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за якісно надані Послуги;
- 2.4.3. за власний рахунок та за згодою Замовника залучати до надання послуг третіх осіб для забезпечення виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

3. ПОРЯДОК ПРИЙМАННЯ ТА ПЕРЕДАЧІ НАДАНИХ ПОСЛУГ

- 3.1. Передача Виконавцем Замовникові документації здійснюється під час погодження сторонами Акта приймання-передачі наданих послуг.
- 3.2. Замовник зобов'язаний прийняти поданий Виконавцем, відповідно до п. 4.1 цього Договору, технічний звіт та Акт приймання-передачі наданих послуг і протягом __ (____) календарних днів з дня отримання цих документів підписати Акт та повернути Виконавцеві один примірник.
- 3.3. Якщо надані послуги не відповідають умовам цього Договору або документація оформлена не належним чином, Замовник має право протягом __ (____) календарних днів надати мотивовану відмову від приймання послуг разом з проектом двостороннього акта з переліком недоліків, які необхідно усунути, та строків для їх усунення.
- 3.4. Якщо у встановлені пп. 4.2 та 4.3 цього Договору строки Виконавець не отримує підписаний Замовником Акт приймання-передачі наданих послуг або його мотивовану відмову, послуги вважаються прийнятими Замовником.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 4.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.
- 4.2. Виконавець несе відповідальність перед Замовником за дії третіх осіб, які були ним залучені на підставі п.3.4.3. цього Договору.
- 4.3. За порушення строків виконання Виконавцем своїх зобов'язань стягується пеня у розмірі 0,1 % вартості Послуг, щодо яких допущено прострочення виконання, за кожний день прострочення, а за прострочення понад __ (____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі % (_____ відсотків) вказаної вартості.
- 4.4. За порушення Виконавцем зобов'язань щодо якості надання Послуг Виконавець сплачує Замовникові штраф у розмірі % (_____ відсотків) вартості неякісно наданих Послуг.
- 4.5. За порушення Замовником строків оплати стягується пеня у розмірі 0,1 відсотка від суми заборгованості за кожний день прострочення, а за прострочення понад __ (____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі % (_____ відсотків) від вартості несвоєчасно оплачених Послуг.
- 4.6. Збитки, завдані Замовникові невиконанням або неналежним виконанням Договору, підлягають відшкодуванню Виконавцем за наявності його вини у повному обсязі.
- 4.7. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.
- 4.8. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії Договору.

5. РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

- 5.1. У випадку виникнення спорів та/або розбіжностей Сторони зобов'язуються розв'язувати їх шляхом взаємних переговорів та консультацій.
- 5.2. У разі недосягнення Сторонами згоди, спори вирішуються у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

6. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

- 6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладення Договору та виникли поза волею Сторін (пожежа, аварія, катастрофа, стихійне лихо, прийняття нормативних актів, що заважають виконанню положень Договору).
- 6.2. У разі виникнення обставин непереборної сили, передбачених п. 8.1. Договору, строк виконання зобов'язань зупиняється на час дії таких обставин.
- 6.3. Сторона, що не може виконати зобов'язання за Договором внаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж __ (____) календарних днів з моменту їх виникнення повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі.
- 6.4. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є документ, виданий Торгово-промисловою палатою України.
- 6.5. Якщо строк дії обставин непереборної сили продовжується більше ніж __ (____) календарних днів, кожна із Сторін в установленому Договором порядку має право розірвати Договір. У цьому випадку Сторони звільняються від обов'язку відшкодування іншій Стороні можливих збитків.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 7.1. Договір вважається укладеним з моменту підписання його Сторонами і діє до __ 202__ року, а в частині виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань — до їх повного виконання.
- 7.2. Достроково договір припиняється за згодою Сторін, яка закріплюється Додатковою угодою, або за рішенням суду. Дострокове припинення договору в односторонньому порядку можливе у випадках, передбачених цим Договором та чинним законодавством України.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 8.1. Зміни до Договору допускаються лише за згодою Сторін шляхом укладення Додаткової угоди. Такі зміни набувають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному законодавстві України.
- 8.2. Все листування, пов'язане з виконанням Договору, вважається зробленим належним чином у випадку, якщо воно складене у письмовій формі, вручене особисто, надіслане рекомендованим листом або кур'єром за адресами Сторін, що вказані в п. 11 цього Договору. Днем отримання таких повідомлень вважається день їх особистого вручення або дата, яка вказана на поштовому штемпелі відділення зв'язку відправника повідомлення.
- 8.3. У випадках, не передбачених Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.
- 8.4. Цей Договір укладається і підписується Сторонами в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу — по одному примірнику для кожної Сторони.

9. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ВИКОНАВЕЦЬ:

ЗАМОВНИК:

10. ПІДПИСИ СТОРІН

Приложение 2: Пример договора о предоставлении услуг проектирования

ДОГОВІР № _____

на виконання проектно-кошторисних робіт

м. _____ « _____ » _____ 2017 року

_____, в особі _____, що діє на підставі _____, і іменується в подальшому «Замовник», з однієї сторони, та _____, в особі _____, що діє на підставі _____, і іменується в подальшому «Виконавець», з іншої сторони, разом іменуються «Сторони», уклали цей договір (далі — Договір) про наступне.

1. Предмет договору

- 1.1. Виконавець зобов'язується за завданням Замовника виконати проектно-кошторисні роботи (виготовити проектно-кошторисну документацію) по об'єкту «Капітальний ремонт багатоповерхового житлового будинку за адресою _____» (далі — роботи), а Замовник зобов'язується прийняти та оплатити належним чином виконані роботи.
- 1.2. Об'єктом Договору є багатоповерховий житловий будинок, що знаходиться за адресою _____ (далі — Об'єкт).

2. Порядок та умови виконання робіт

- 2.1. Вимоги до робіт, що є предметом Договору, викладені у завданні на проектування капітального ремонту Об'єкту, яке розробляється Виконавцем, погоджується Замовником та є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 3).
- 2.2. Склад і строки виконання робіт визначаються Календарним планом, що є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 2).
- 2.3. Термін початку та закінчення робіт за цим Договором встановлюється з дати підписання Договору уповноваженими представниками Сторін, але не раніше надання Замовником вихідних даних, які передбачені завданням на проектування (далі — Вихідні дані).
- 2.4. Виконання робіт, що є предметом цього Договору, проводиться відповідно до вимог чинного законодавства України, діючих будівельних норм, в тому числі, але не обмежуючись А.2.2. – 3:2014, державних стандартів та інших вимог, що зазвичай ставляться до такого виду робіт.
- 2.5. Виконавець несе повну відповідальність за повноту та належну якість виконаних робіт та супроводжує проходження проектно-кошторисною документацією всіх необхідних експертиз та погоджень до моменту отримання позитивного висновку, оформленого відповідно до чинного законодавства України.

- 2.6. Якщо під час виконання робіт, а також проходження всіх необхідних експертиз та погоджень Виконавець допустив помилки та/або недоліки, що призвели до необхідності внесення змін в проектно-кошторисну документацію, то на вимогу Замовника Виконавець зобов'язаний безкоштовно виправити всі виявлені недоліки у встановлений за згодою Сторін строк та відшкодувати збитки понесені Замовником внаслідок допущених недоліків при виконанні робіт.
- 2.7. Виконавець надає Замовнику на його вимогу звіт про хід виконання робіт за цим Договором у встановлені Сторонами строки, а також поетапні результати виконання робіт з дотриманням встановлених строків виконання робіт.
- 2.8. Якщо Замовник змінює Вихідні дані, за умови, що Виконавець розпочав роботи, Замовник зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту внесення таких змін сповістити про це Виконавця, надіславши йому письмове повідомлення про такі зміни та (або) доповнення до Вихідних даних. У такому випадку Сторони вносять зміни до цього Договору шляхом укладання додаткової угоди.
- 2.9. Якщо в процесі виконання роботи з'ясується неминучість одержання негативного результату, неможливість або недоцільність подальшого виконання роботи внаслідок обставин, що не залежать від Виконавця, Виконавець зобов'язаний припинити виконання роботи, сповістивши про це Замовника протягом 5 (п'яти) робочих днів після припинення виконання роботи. У цьому випадку Сторони зобов'язані протягом 10 (десяти) робочих днів розглянути питання про доцільність продовження роботи.
- Рішення про припинення роботи оформлюються угодою про розірвання договору. При цьому Замовник оплачує роботу, проведenu до виявлення неможливості отримання, передбачених договором результатів, відповідно до Кошторису на виконану роботу (фактичних витрат по виконанню роботи).
- 2.10. Приймання і оцінка результатів робіт здійснюється відповідно до завдання на проектування, зазначеного в п.2.1. цього Договору з урахування положень розділу 4 цього Договору.
- 2.11. У разі виявлення за результатами проведення робіт необхідності доопрацювання документації із зміною окремих параметрів розробки на відміну від виданого завдання на проектування, ці роботи виконуються Виконавцем та оплачуються Замовником додатково.

3. Вартість робіт і порядок розрахунків

- 3.1. Вартість робіт за цим Договором визначається згідно з Протоколом погодження договірної ціни, який є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 4) і складається на підставі погодженого Сторонами Кошторису на виконання робіт, який є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 1), і становить _____ грн, в тому числі ПДВ _____ грн.
- 3.2. Розрахунки за цим Договором здійснюються Замовником після виконання Виконавцем робіт у повному обсязі та отримання позитивних висновків про проходження проектно-кошторисною документацією всіх необхідних експертиз та погоджень, передбачених чинним законодавством України для відповідного Об'єкта.
- 3.3. Відповідно до умов цього Договору роботи будуть вважатись виконані в повному обсязі та належним чином після передачі Виконавцем Замовнику проектно-кошторисної документації відповідно до п. 4.1. цього Договору та оригіналів підтверджуючих документів про проходження всіх необхідних експертиз та погоджень, а також підписання Сторонами Акту здачі-приймання виконаних робіт в порядку, визначеному Розділом 4 цього Договору.
- 3.4. Замовник здійснює оплату за цим Договором шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок Виконавця протягом _____ (_____) банківських днів з дня підписання Сторонами відповідного Акту здачі-приймання виконаних робіт.
- 3.5. Всі витрати з проведення експертною установою експертизи проектно-кошторисної документації покладаються на Виконавця, з подальшою компенсацією вищевказаних витрат Виконавцю Замовником. Компенсація Виконавцю відбувається на підставі Акту здачі-приймання виконаних робіт.

4. Порядок здачі та приймання робіт

- 4.1. Після завершення виконання робіт за цим Договором Виконавець надає Замовнику Акт здачі-приймання виконаних робіт у двох екземплярах, а також матеріали виконаних проектно-кошторисних робіт з капітального ремонту Об'єкту (4 паперові екземпляри та 1 екземпляр у електронному вигляді), що передбачені умовами цього Договору та передаються за накладною, в тому числі оригінали підтверджуючих документів про проходження всіх необхідних експертиз та погоджень.
- 4.2. Замовник протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання від Виконавця Акту здачі-приймання виконаних робіт та документів, які Виконавець зобов'язаний передати Замовнику за результатами виконання робіт, розглядає дані документи та, у разі відсутності у нього обґрунтованих зауважень, підписує Акт здачі-приймання виконаних робіт і передає Виконавцю його екземпляр.
- 4.3. У разі вмотивованої відмови Замовника від підписання Акту здачі-приймання виконаних робіт Сторонами складається двосторонній акт з переліком недоліків, необхідних доробок та строків їх виконання. Такі недоліки Виконавець зобов'язаний усунути за власний рахунок. Після усунення Виконавцем недоліків останній знову подає Замовнику на підписання Акт здачі-приймання виконаних робіт та матеріали в порядку, передбаченому п. 4.1. цього Договору.
- 4.4. Час розгляду Замовником наданої документації не враховується в загальний строк виконання робіт.
- 4.5. У випадку дострокового виконання робіт Замовник має право достроково прийняти і оплатити роботи в порядку, зазначеному в Договорі.

5. Права та обов'язки Сторін

- 5.1. Замовник має право:
 - 5.1.1. Здійснювати контроль за ходом та якістю виконання робіт за цим Договором.
 - 5.1.2. Відмовитися від Договору, якщо Виконавець своєчасно не розпочав виконання робіт або виконує їх настільки повільно, що закінчення їх у строк, визначений Договором, стає неможливим.
 - 5.1.3. Відмовитись від прийняття та оплати робіт у випадку якщо Виконавець виконав такі роботи неналежним чином та/або із порушенням умов цього Договору.
 - 5.1.4. Вимагати безоплатного виправлення допущених Виконавцем під час виконання робіт помилок та/або недоліків.
 - 5.1.5. Використовувати передані йому результати роботи у межах і на умовах, встановлених договором та чинним законодавством України.
- 5.2. Замовник зобов'язаний:
 - 5.2.1. Погодити Виконавцеві завдання на проектування.
 - 5.2.2. Передати Виконавцеві Вихідні дані, наявну технічну документацію, яка стосується предмету договору, та іншу інформацію, необхідну для виконання робіт за цим Договором.
 - 5.2.3. Протягом _____ розглянути, а в разі відсутності зауважень, погодити основні проектні рішення, що надаються Виконавцем.
 - 5.2.4. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, прийняти та оплатити виконані належним чином роботи.
 - 5.2.5. Компенсувати Виконавцю витрати, пов'язані з проходження всіх необхідних експертиз та погоджень.

5.3. Виконавець має право:

- 5.3.1. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за виконані належним чином роботи.
- 5.3.2. За письмовим погодженням із Замовником залучати до виконання частини робіт спеціалізовані організації на умовах субпідряду. У разі залучення до виконання частини робіт спеціалістів або організацій на умовах субпідряду, Виконавець несе відповідальність перед Замовником за їх дії та результат роботи як за свої власні.

5.4. Виконавець зобов'язаний:

- 5.4.1. Виконати роботи в порядку та на умовах, визначених цим Договором, додержуючись вимог, що містяться у завданні на проектування та інших Вихідних даних, наданих Замовником, а також спеціальних вказівок останнього та вимог, що зазвичай ставляться до такого виду робіт.
- 5.4.2. Забезпечити виконання робіт у строки, визначені пп. 2.2. — 2.3. цього Договору.
- 5.4.3. Попередньо погодити розроблену проектно-кошторисну документацію із Замовником до проходження всіх необхідних експертиз та погоджень.
- 5.4.4. Своїми силами та за власний рахунок усувати допущені помилки та/або недоліки при виконанні робіт у встановлений за згодою Сторін строк та відшкодувати збитки понесені Замовником внаслідок цього.
- 5.4.5. Після завершення виконання робіт за цим Договором передати Замовнику Акт здачі-приймання виконаних робіт та матеріали в порядку, передбаченому п. 4.1. цього Договору.
- 5.4.6. Забезпечити конфіденційність відомостей щодо предмета договору, ходу виконання робіт та одержаних результатів.
- 5.4.7. Додержуватись вимог, пов'язаних з охороною прав інтелектуальної власності.

- 5.5. У зв'язку з участю Замовника у проекті «Німецько-Українські енергоефективні будинки» на Виконавця покладаються також додаткові обов'язки, пов'язані із такою участю, зокрема брати участь у вступному та наступних інструктажах Німецького енергетичного агентства депа щодо розробки проектно-кошторисної документації, дотримуватись спеціальних вказівок експертів депа щодо змісту проектно-кошторисної документації та вносити корегування відповідно до їх зауважень та на їх вимогу, погоджувати проектно-кошторисну документацію з експертами депа до проходження експертиз та погоджень, передбачених чинним законодавством України.
- 5.6. Сторони можуть мати і інші права та обов'язки, якщо вони передбачені цим Договором, чинним законодавством України або випливають зі змісту відносин Сторін.

6. Відповідальність Сторін

- 6.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов Договору згідно з чинним законодавством України та цим Договором.
- 6.2. У разі невиконання через його вину окремих етапів робіт та робіт в цілому у визначений цим Договором строк Виконавець сплачує Замовнику пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який нараховується пеня, від вартості простроченого етапу або в цілому за кожен день прострочення.
- 6.3. Сплата неустойки (пені) не звільняє Сторони від належного виконання зобов'язань за цим Договором

7. Форс-мажор

- 7.1. Сторона звільняється від відповідальності за невиконання (неналежне виконання) зобов'язань за цим Договором, якщо доведе, що таке невиконання сталося внаслідок форс-мажорних обставин.
- 7.2. Під форс-мажорними обставинами відносно кожної Сторони розуміються обставини, які знаходяться поза волею Сторони, які не існували під час укладення цього Договору і виникли незалежно від волі Сторін, виникнення яких Сторона не могла передбачити і які перешкоджають виконанню зобов'язань за цим Договором.
- 7.3. Форс-мажорними обставинами визнаються такі обставини як страйки, локаути, пожежі, землетруси, війни, воєнні дії, епідемії, заборонені заходи міжнародних організацій, рішення органів державної влади та управління.
- 7.4. Термін виконання зобов'язань за цим Договором відкладається при виникненні форс-мажорних обставин на час, протягом якого останні будуть діяти.
- 7.5. Сторона, яка потрапила під дію форс-мажорних обставин та виявилася внаслідок цього неспроможною виконувати зобов'язання за цим Договором, зобов'язана не пізніше ніж за 3 (три) робочі дні з моменту їх виникнення, в письмовій формі проінформувати про це іншу Сторону. Несвоєчасне інформування про форс-мажорні обставини позбавляє відповідну Сторону права посилаючися на ці обставини.
- 7.6. Підтвердження наявності форс-мажорних обставин є довідка, видана компетентними органами або організаціями за місцезнаходженням Сторони, яка була піддана дії обставин непереборної сили.
- 7.7. У випадку, якщо форс-мажорні обставини перешкоджають одній із Сторін виконати її зобов'язання протягом терміну, що перевищує три місяці або якщо після їх виникнення з'ясується, що вони будуть тривати більше трьох місяців, кожна із Сторін може направити іншій Стороні повідомлення з пропозицією:
- про проведення переговорів з метою визначення взаємоприйнятних умов виконання зобов'язань за Договором; або
 - про припинення Договору.
- 7.8. У випадку припинення дії Договору в результаті дії форс-мажорних обставин Замовник зобов'язаний здійснити оплату робіт, фактично виконаних Виконавцем на момент припинення дії Договору.

8. Інші положення

- 8.1. Усі створені та оплачені за цим Договором результати робіт є власністю Замовника. Право власності, у цьому випадку, виникає з моменту передачі Виконавцем Замовнику матеріалів в порядку, передбаченому п. 4.1. цього Договору.
- 8.2. Виключні майнові права на об'єкти права інтелектуальної власності, що будуть створені відповідно до цього Договору, належать Замовнику.
- 8.3. Будь-які зміни та/або доповнення до цього Договору вважаються чинними та обов'язковими для Сторін за умови, що вони оформлені у письмовій формі та підписані відповідно до чинного законодавства України належним чином уповноваженими представниками Сторін.
- 8.4. Будь-які спори Сторін у зв'язку з укладанням, тлумаченням, виконанням або припиненням цього Договору підлягають вирішенню шляхом переговорів.
- 8.5. Якщо Сторонам не вдалося вирішити свій спір шляхом переговорів, то такий спір підлягає вирішенню компетентним судом відповідно до матеріального та процесуального права (законодавства) України.
- 8.6. Якщо будь-яке положення цього Договору в цілому або в частині буде визнане недійсним, то це не впливає на чинність решти положень та Договору в цілому.

9. Антикорупційне застереження

- 9.1. Сторони зобов'язуються дотримуватись чинного законодавства України з протидії корупції та легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом (далі — Антикорупційне законодавство).
- 9.2. При виконанні своїх зобов'язань за Договором, Сторони, їх афілійовані особи, працівники або посередники не здійснюють і не будуть робити яких-небудь дій (відмовляються від бездіяльності), які суперечать вимогам Антикорупційного законодавства, в тому числі, утримуються від прямого чи непрямого, особисто або через третіх осіб пропозиції, обіцянки, дачі, вимагання, прохання, згоди отримати та отримання хабарів в будь-якій формі (у тому числі, у формі грошових коштів, інших цінностей, майна, майнових прав або іншої матеріальної та/або нематеріальної вигоди) на користь або від будь-яких осіб з метою впливу на їх дії чи рішення з метою отримання будь-яких неправомірних переваг або з іншою неправомірною метою.
- 9.3. При виявленні однією із Сторін випадків порушення вказаних вище положень цього розділу Договору її афілійованими особами або працівниками, вона зобов'язується в письмовій формі повідомити про ці порушення іншу Сторону. Також у разі виникнення у однієї із Сторін розумно обґрунтованих підозр, що відбулося або може відбутися порушення будь-яких зазначених вище положень розділу цього Договору іншою Стороною, її афілійованими особами або працівниками, така Сторона має право направити іншій Стороні запит з вимогою надати коментарі та інформацію (документи), які спростовують або підтверджують факт порушення.

10. Строк дії договору

- 10.1. Цей Договір вважається укладеним з дня його підписання Сторонами та діє до _____, але в будь-якому разі до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.
- 10.2. Строк дії Договору та виконання зобов'язань щодо виконання робіт може бути продовжено шляхом укладання додаткової угоди за згодою Сторін та/або у разі виникнення документально підтверджених об'єктивних обставин, що спричинили таке продовження, у тому числі форс-мажорних обставин, затримки фінансування витрат Замовника, зміни вихідних даних та обсягу робіт.
- 10.3. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.
- 10.4. Договір складений українською мовою в двох примірниках (по одному примірнику для кожної із Сторін), які мають однакову юридичну силу.
- 10.5. Невід'ємними частинами цього Договору є наступні додатки:
- Додаток 1. Кошторис на виконання роботи.
 - Додаток 2. Календарний план виконання роботи.
 - Додаток 3. Завдання на проектування.
 - Додаток 4. Протокол погодження договірної ціни.

11. Місцезнаходження та реквізити Сторін

ЗАМОВНИК

ВИКОНАВЕЦЬ

Приложение 3: Пример договора о выполнении строительных работ

ДОГОВІР ПІДРЯДУ

м. _____ « _____ » _____ 201 _____ року

(1) _____, зареєстроване за адресою _____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ): _____ (надалі — «Замовник»), в особі _____, що діє на підставі Статуту та Протоколу загальних зборів співвласників багатоквартирного житлового будинку від _____ № _____, з однієї сторони,

та

(2) _____, зареєстроване за адресою _____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ): _____ (надалі — «Підрядник»), в особі _____, що діє на підставі Статуту, з другої сторони

кожен окремо — «Сторона», а разом — «Сторони», уклали цей Договір підряду (надалі — «Договір») про наступне.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. За цим договором Підрядник зобов'язується виконати будівельні роботи для здійснення капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку, що знаходиться в м. _____, по вул. _____ (надалі — «Об'єкт») та здати цей Об'єкт Замовнику у встановлений строк, а Замовник зобов'язується прийняти Об'єкт, виконані роботи і оплатити їх в порядку, визначеному цим Договором.
- 1.2. За цим Договором Підрядник зобов'язується виконати наступні роботи:
 - 1.2.1. розробити за завданням Замовника проектну-кошторисну документацію з урахуванням мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель та сертифікації енергетичної ефективності будівель у відповідності до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» та погодити її із Замовником;
 - 1.2.2. виконати будівельні роботи із капітального ремонту Об'єкту у відповідності до проектно-кошторисної документації, погодженої Замовником.
- 1.3. Детальний перелік робіт, що мають бути виконані, а також їх ціна та строки виконання визначаються Сторонами шляхом укладення Додаткових угод, що є невід'ємними частинами цього Договору.
- 1.4. Якість виконаних робіт має відповідати вимогам, що ставляться до такого виду робіт чинним законодавством, державними будівельними нормами та стандартами України.
- 1.5. Для виконання робіт, передбачених п. 1.2 цього Договору, Підрядник має право залучати субпідрядників.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

- 2.1. Ціна цього Договору становить сукупну вартість усіх робіт, проведених під час його виконання, та остаточно визначається Додатковою угодою до цього Договору.
- 2.2. Ціна підготовки проектно-кошторисної документації становить _____ грн (_____ гривень), в тому числі ПДВ _____ грн (_____ гривень).

- 2.3. Вартість будівельних робіт визначається на підставі погодженої Замовником проектно-кошторисної документації з урахуванням чинних ДСТУ та ДБН та вимог законодавства України.
- 2.4. Вартість будівельних робіт за цим Договором є твердою та включає всі можливі витрати (в т.ч. будь-які допоміжні роботи, послуги, матеріали тощо) Підрядника, необхідні для виконання повного комплексу робіт за Договором.
- 2.5. Підрядник може вимагати зміни ціни Договору у наступних випадках:
- 2.5.1. виникнення обставин непереборної сили;
 - 2.5.2. внесення змін до проектної документації на вимогу Замовника після її затвердження і початку виконання будівельних робіт;
 - 2.5.3. зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;
 - 2.5.4. істотного зростання (на понад 10 відсотків) після укладення Договору цін на ресурси, які забезпечує Підрядник, а також послуг, що надаються йому третіми особами.
- 2.6. Договірна ціна може коригуватися тільки за взаємною згодою Сторін. У разі підвищення Підрядником договірної ціни, не передбаченого цим Договором, всі пов'язані з цим витрати несе Підрядник.
- 2.7. Розбіжності, що виникли у питаннях зміни ціни Договору, вирішуються у встановленому законодавством та цим Договором порядку.

3. СТРОКИ ВИКОНАННЯ РОБІТ

- 3.1. Строк підготовки проектно-кошторисної документації складає (_____) календарних днів з укладення цього Договору.
- 3.2. Строк виконання будівельних робіт встановлюється відповідно до календарного плану-графіку виконання робіт, який затверджується Додатковою угодою до цього Договору. Дати початку та закінчення окремих видів робіт, передбачених цим Договором, визначаються в календарному плані-графіку виконання робіт.
- 3.3. Строки виконання будівельних робіт можуть бути змінені з внесенням відповідних змін до Договору у разі:
- 3.3.1. виникнення обставин непереборної сили;
 - 3.3.2. невиконання або неналежного виконання Замовником своїх зобов'язань (порушення умов фінансування, несвоєчасне надання будівельного майданчика (фронту робіт), ресурсів, погодження проектної документації тощо);
 - 3.3.3. внесення змін до проектної документації;
 - 3.3.4. дій третіх осіб, що унеможливають належне виконання робіт, за винятком випадків, коли ці дії зумовлені залежними від Підрядника обставинами;
 - 3.3.5. виникнення інших обставин, що можуть обґрунтовано вплинути на строки виконання робіт (будівництва об'єкта).
- 3.4. Датою закінчення виконання певних робіт за цим Договором вважається дата їх прийняття Замовником за Актами приймання-передачі (форма КБ-2в та довідка КБ-3).
- 3.5. Датою закінчення всього комплексу робіт за цим Договором вважається дата прийняття Об'єкта в експлуатацію згідно з чинним законодавством України.

4. ОРГАНІЗАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

- 4.1. підрядник зобов'язаний забезпечити виконання робіт на Об'єкті відповідно до ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва» та згідно з щотижневим календарним планом-графіком виконання робіт.
- 4.2. На письмовий запит Замовника, Підрядник зобов'язаний протягом _____ (_____) робочих днів від дати отримання запиту письмово надати Замовнику інформацію про:
- 4.2.1. хід виконання робіт, у тому числі про відхилення від графіка їх виконання (причини, заходи щодо усунення відхилення тощо);
 - 4.2.2. забезпечення виконання робіт матеріальними ресурсами;
 - 4.2.3. залучення до виконання робіт робочої сили та субпідрядників;
 - 4.2.4. результати здійснення контролю за якістю виконуваних робіт, матеріальних ресурсів.
- Обсяг інформації має бути достатнім для аналізу стану виконання робіт, виявлення наявних проблем, вжиття Замовником заходів, необхідних для їх усунення.
- 4.3. Персонал Підрядника
- 4.3.1. З метою виконання своїх зобов'язань, передбачених умовами Договору, Підрядник залучає для виконання робіт таких технічних спеціалістів, кваліфікація, досвід і компетенція яких дозволяє їм здійснювати відповідний нагляд за дорученими їм завданнями, а також кваліфіковану робочу силу, необхідну для відповідного і своєчасного виконання робіт.
 - 4.3.2. Підрядник протягом _____ (_____) календарних днів після підписання цього Договору призначає своїм наказом відповідальну особу — Керівника об'єкта, яка буде присутньою на Об'єкті протягом всього періоду виконання робіт, та передає копію наказу Замовнику.
 - 4.3.3. Збір і перевезення персоналу Підрядника, в тому числі забезпечення необхідних транспортних засобів, матеріальне забезпечення (проживання, харчування, засоби побуту, санітарні умови тощо) персоналу Підрядника, є обов'язком останнього і здійснюється за його рахунок.
- 4.4. Підрядник не може використовувати матеріальні ресурси та не може виконувати роботи у способи, що загрожують життю та здоров'ю людей, чи призводять до порушення екологічних, санітарних правил, правил безпеки, інших встановлених законодавством вимог, та несе відповідальність за їх недотримання.
- 4.5. Підрядник відповідає за дотримання при виконанні робіт, передбачених цим Договором, чинних в Україні нормативно-правових актів з охорони праці, екологічних, санітарних, протипожежних правил, інших вимог законодавства, за дотримання належного протипожежного, санітарного і технічного стану місця виконання робіт, прилеглих площ (територій). Підрядник відповідає за нещасні випадки під час виконання робіт за цим Договором, а також за шкоду, завдану з вини Підрядника. Шкода, завдана з вини Підрядника (залучених ним субпідрядних організацій) особистим немайновим правам фізичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної чи юридичної особи, відшкодовується Підрядником та/або залученою субпідрядною організацією відповідно до чинного законодавства.
- 4.6. Підрядник зобов'язаний вказувати всю відповідну інформацію в реєстраційному журналі Об'єкта. Інформація обов'язково повинна вказуватися Керівником об'єкта кожного дня (чисельність працівників на Об'єкті, кількість робочих годин, роботи, виконані відповідно до кошторису, погодні умови на Об'єкті, поставка матеріалів, відвідування Об'єкта тощо).
- 4.7. Підрядник зобов'язаний самостійно та за власний рахунок виконати усі дії (подати усі повідомлення, отримати усі дозволи та документи тощо), необхідні для початку виконання будівельних робіт та введення Об'єкту в експлуатацію у порядку, визначеному чинним законодавством України.

- 4.8. Підрядник зобов'язаний письмово повідомляти Замовника про перевірки Об'єкта органами державної влади протягом ____ (_____) робочих днів з дати отримання повідомлення про перевірку або з дати початку перевірки, а також у письмовій формі надавати інформацію про результати перевірок, заплановані заходи з виконання приписів або усунення виявлених недоліків протягом ____ (_____) робочих днів після проведення перевірки, одержання офіційних документів, що стосуються виконання робіт, передбачених цим Договором.

5. ПОРЯДОК ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОБІТ РЕСУРСАМИ ТА ПОСЛУГАМИ

- 5.1. Забезпечення матеріальними та іншими ресурсами, необхідними для виконання робіт, здійснює Підрядник, який відповідає за їх збереження, якість і відповідність проектній документації та умовам Договору.
- 5.1.1. Підрядник зобов'язаний здійснювати контроль якості, кількості та комплектності поставки матеріалів, конструкцій та виробів, на ньому лежить ризик їх випадкової втрати та випадкового пошкодження до моменту здачі всіх робіт за Договором незалежно від того, хто надав матеріал, конструкції та вироби для виконання робіт.
- 5.1.2. Підрядник самостійно (без залучення Замовника) відповідає за належну якість наданих ним матеріалів і устаткування, а також за надання матеріалів або устаткування, не обтяженого правами третіх осіб.
- 5.2. У випадках, передбачених законодавством України, Підрядник зобов'язаний використовувати виключно матеріали, конструкції та вироби, відносно яких виконані необхідні процедури підтвердження відповідності та одержані документи, що відображають результати лабораторних випробувань.
- 5.2.1. Підрядник, протягом _____ (_____) робочих днів з моменту відповідної вимоги, зобов'язаний надати Замовнику оригінали документів (сертифікати відповідності, свідоцтва про визнання відповідності, документи, що відображають результати лабораторних випробувань) на матеріали та (або) конструкції та (або) вироби, що використовуються або будуть використовуватись Підрядником при виконанні робіт, передбачених Договором.
- 5.2.2. У разі порушення Підрядником положень п. 5.2.1. цього Договору, Замовник має право видати Підряднику письмове розпорядження про припинення робіт, виконання яких здійснюється з використанням вказаних матеріалів, конструкцій та виробів (без надання відповідних документів, визначених у п. 5.2.1. цього Договору), та відмовитись від оплати вказаних робіт, конструкцій та матеріалів до надання Підрядником вказаних документів. При цьому Підрядник не звільняється від відповідальності за порушення строків виконання робіт, передбачених Договором.
- 5.3. У разі якщо Замовнику стане відомо, що Підрядником виконано роботи із використанням матеріалів та/або конструкцій, та/або виробів, відносно яких не було виконано процедур підтвердження відповідності, відповідно до чинного законодавства України та/або цього Договору, та/або не було отримано документів, що відображають результати лабораторних випробувань, Замовник має право відмовитись від оплати вказаних робіт та вимагати від Підрядника за своїм вибором:
- 5.3.1. безоплатного знищення результатів робіт з подальшим виконанням цих робіт з використанням матеріалів та/або конструкцій, та/або виробів, відносно яких виконано процедури Підтвердження відповідності та/або отримано документи, що відображають результати лабораторних випробувань; або
- 5.3.2. стягнення з Підрядника витрат, пов'язаних із виконанням п. 5.3.1. цього Договору.
- 5.4. У разі виявлення невідповідності матеріальних ресурсів встановленим вимогам, Підрядник зобов'язаний негайно провести заміну цих ресурсів. Замовник, в разі виникнення обґрунтованого сумніву щодо якості обладнання та матеріалів, які Підрядник планує встановити або використовувати на Об'єкті, має право вимагати від Підрядника надання зразків цього обладнання та (або) матеріалів. Витрати, пов'язані із наданням таких зразків, покладаються на Підрядника.

- 5.5. Протягом _____ (_____) робочих днів з моменту початку будівельних робіт, Замовник зобов'язується надати Підряднику можливість користуватись електроенергією, холодною водою та каналізацією, шляхом надання відповідних точок підключення в межах Об'єкту, а Підрядник повинен
- 5.5.1. організувати і підготувати централізований доступ (головний розподільник) до електрики та холодної води за погодженням із Замовником і встановити технічний облік на вказані ресурси;
 - 5.5.2. при доступі до системи каналізації, дотримуватись відповідних правил і вимог на Об'єкті;
 - 5.5.3. усувати аварійні ситуації, які виникли з вини Підрядника, за власний кошт;
 - 5.5.4. підтримувати технічні комунікації Об'єкта в належному стані.
- 5.6. Всі заходи, пов'язані із підключенням до інженерних мереж Об'єкта та встановленням необхідних приладів обліку, Підрядник здійснює самостійно та за рахунок власних коштів. Підрядник відшкодовує Замовнику вартість використаних ним, під час виконання ремонтних робіт, ресурсів електроенергії, води та водовідведення за рахунок своєї винагороди за цим Договором.

6. ПОРЯДОК ЗАЛУЧЕННЯ СУБПІРЯДНИКІВ

- 6.1. Підрядник має право залучати до виконання робіт субпідрядників на умовах Договору, залишаючись відповідальним перед Замовником за результат їхньої роботи.
- 6.2. Субпідрядники, що залучаються до виконання робіт, повинні:
- 6.2.1. мати ліцензію (дозвіл) на виконання будівельних робіт, якщо така вимога передбачена чинним законодавством України;
 - 6.2.2. мати фахівців, технічних спеціалістів та робітників з досвідом виконання аналогічних будівельних робіт;
 - 6.2.3. мати ресурси (матеріальні, технічні, фінансові), достатні для виконання робіт тощо.
- 6.3. Підрядник, при укладенні договорів із субпідрядними організаціями, покладає на залучені субпідрядні організації зобов'язання щодо дотримання ними при виконанні робіт чинних в Україні нормативно-правових актів з охорони праці, екологічних, санітарних, протипожежних правил, інших вимог законодавства, а також відповідальність за порушення субпідрядними організаціями вимог цих нормативно-правових актів, правил тощо.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ЯКІСТЮ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА МАТЕРІАЛІВ

- 7.1. З метою забезпечення контролю за відповідністю робіт, матеріальних ресурсів установленим вимогам, Замовник має право здійснювати технічний нагляд за виконанням робіт самостійно або доручити цю роботу спеціалізованій організації за окремим договором.
- 7.2. Підрядник створює всі умови, необхідні для проведення технічного нагляду. На вимогу відповідних уповноважених осіб Замовника, Підрядник зобов'язаний надавати їм всю інформацію та документи, що необхідні для здійснення технічного нагляду.
- 7.3. Представники Підрядника, в тому числі відповідний фахівець з технічного нагляду, мають право на:
- 7.3.1. здійснення контролю за дотриманням Підрядником проектної документації та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил умовам цього Договору, а також контролю за якістю виконаних робіт та їх обсягам;

- 7.3.2. проведення перевірок щодо наявності у Підрядника (субпідрядників) документів (дозволів, ліцензій, сертифікатів тощо), необхідних для виконання робіт;
 - 7.3.3. проведення перевірок щодо виконання Підрядником вказівок і приписів уповноважених державних органів, а також проектної організації, що здійснює нагляд;
 - 7.3.4. проведення перевірок щодо ведення документації про виконання Договору;
 - 7.3.5. інші повноваження, що впливають із змісту обов'язків з технічного нагляду.
- 7.4. Контроль за обсягами та якістю робіт (обладнання тощо), які підлягають прихованню.
- 7.4.1. Сторони зобов'язані складати акти на приховані роботи перед їх прихованням. Такі акти підписуються уповноваженими представниками Сторін у 2 (двох) примірниках та надаються по одному примірнику кожній із Сторін. Жодні роботи, що підлягають прихованню, не повинні бути приховані без згоди представника Замовника, відображеної у акті.
 - 7.4.2. Підрядник у письмовій формі повідомляє Замовника та/або його представника з технічного нагляду про необхідність проведення проміжного приймання (випробування) робіт, обладнання, які підлягають прихованню, не пізніше ніж за _____ (_____) робочі дні перед початком цього приймання (випробування).
 - 7.4.3. Якщо приховання робіт відбудеться без згоди Замовника та/або присутнього фахівця з технічного нагляду або Замовник чи його фахівець з технічного нагляду не були поінформовані про це, чи були поінформовані із запізненням, Підрядник за вказівкою осіб, що здійснюють технічний нагляд, повинен за свій рахунок відкрити будь-яку частину прихованих робіт для здійснення контролю (випробування), після чого приховати її.
- 7.5. У разі виявлення невідповідності виконаних робіт установленим вимогам, Замовник або представник із технічного нагляду має право прийняти рішення про зупинення робіт, у разі виявлення порушення Підрядником або субпідрядниками технології виконання робіт, а також інших положень чинних будівельних норм та правил, умов Договору, проектної документації при виконанні робіт.
- 7.5.1. Підрядник зобов'язаний негайно зупинити виконання робіт (в тому числі робіт, що виконуються субпідрядниками), у разі отримання від Замовника або фахівця із технічного нагляду відповідної письмової вимоги із зазначенням виду робіт, що підлягають негайному зупиненню, та посиланням на відповідні норми чинних будівельних норм та правил. Підрядник відновлює виконання зупинених робіт після усунення причин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення виконання робіт.

8. ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧА РОБІТ ТА ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКІВ

- 8.1. Факт виконання та вартість виконаних робіт підтверджується підписаними Сторонами Актами приймання виконаних підрядних робіт (форма КБ-2в та довідка КБ-3)(далі — Акти) складеними відповідно до Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.
- 8.2. Після закінчення виконання робіт за цим Договором, Підрядник повідомляє про це Замовника, готує Акти та передає їх для підписання Замовнику у письмовому вигляді та на електронному носії.
- 8.3. Після одержання повідомлення Підрядника про готовність до передачі закінчених робіт (Об'єкта будівництва), Замовник зобов'язаний негайно розпочати їх приймання.
- 8.4. Протягом _____ (_____) робочих днів з моменту отримання Актів, Замовник зобов'язаний розглянути та підписати їх в разі відсутності зауважень, або в такий саме строк направити Виконавцю мотивовану відмову від їх підписання.

- 8.5. Якщо у встановлені цим Договором строки Підрядник не отримує підписаний Замовником Акт або його мотивовану відмову, послуги вважаються прийнятими Замовником.
- 8.6. Прийняття виконаних робіт здійснюється Замовником за умови належного виконання робіт та надання Підрядником виконавчої документації та документів, що підтверджують якість матеріальних ресурсів, використаних при виконанні робіт (якщо наявність сертифікатів, протоколів є обов'язковою згідно з чинним законодавством України) та іншої документації щодо таких робіт, передбаченої проектною документацією, Договором та/або законодавством.
- 8.7. У разі виявлення неналежного виконання робіт, заниження або завищення їх обсягів та інших помилок, що вплинули на якість або вартість виконаних робіт, ненадання необхідних документів, Замовник має право відмовитись від підписання наданих документів.
- 8.8. Роботи з недоліками. Виправлення недоліків.
- 8.8.1. Роботами з недоліками вважаються роботи, виконані: неякісно, тобто з порушенням чинних в Україні будівельних норм та правил; з відхиленням від умов цього Договору; з використанням матеріальних ресурсів, що не відповідають чинним нормам або вимогам Замовника, зазначеним в Договорі.
- 8.8.2. У разі виявлення в процесі приймання-передачі закінчених робіт недоліків, що виникли з вини Підрядника, останній в узгоджений із Замовником строк зобов'язаний усунути їх і повторно повідомити Замовника про готовність закінчених робіт до передачі. За порушення визначених строків усунення недоліків більш ніж на _____ (_____) календарних днів, Підрядник сплачує штраф у розмірі 20 % від вартості невиконаних робіт. У разі виявлення у роботах недоліків, які не можуть бути усунені Підрядником, Замовник має право відмовитися від прийняття таких робіт. Підрядник зобов'язаний відшкодувати завдані Замовнику збитки.
- 8.8.3. Фінансування витрат, пов'язаних з проведенням експертизи щодо недоліків у роботах, матеріальних ресурсах покладається на Підрядника, крім випадків, коли за результатами експертизи буде встановлено відсутність порушень умов Договору Підрядником або причинного зв'язку між діями Підрядника та виявленими недоліками. У такому випадку витрати, пов'язані з проведенням експертизи, фінансує Сторона, яка вимагала її проведення, а якщо експертизу проведено за згодою Сторін, такі витрати покладаються на Підрядника та Замовника в рівних частинах.
- 8.8.4. Відшкодування документально підтвердженої вартості витрат на усунення недоліків, які сплачені Замовником, чи третіми особами, може здійснюватися шляхом утримання Замовником цих коштів з сум, що належать до виплати Підряднику за належно виконані роботи.
- 8.8.5. Якщо нормативно-правовими актами передбачено проведення попередніх випробувань закінчених робіт або таке випробування викликане характером цих робіт, їх приймання-передача проводиться у разі позитивного результату попереднього випробування.
- 8.9. Приймання-передача Документації.
- 8.9.1. Разом з Актами Підрядник надає Замовникові проектно-кошторисну документацію та виконавчу документацію (надалі — Документація). У разі ненадання або невідповідності такої Документації чинним нормам Закону, Замовник має право відкласти підписання Актів.
- 8.9.2. Передача Підрядником Замовникові Документації здійснюється під час погодження сторонами Акта, за яким приймається відповідна робота.

9. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ЗА ДОГОВОРОМ

- 9.1. До початку виконання робіт Замовник перераховує Підряднику аванс у розмірі _____ грн (_____ гривень).
- 9.2. Замовник проводить часткову оплату виконаних за Договором робіт шляхом здійснення проміжних платежів за фактично виконану роботу на підставі підписаних Сторонами Актів відповідно до Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.
- 9.3. Остаточний розрахунок за виконані в цілому роботи здійснюється Замовником протягом _____ (_____) календарних днів після виконання і приймання всіх передбачених Договором робіт та прийняття Об'єкта до експлуатації відповідно до чинного законодавства. Розрахунок за виконані роботи здійснюються на підставі підписаних сторонами Актів відповідно до Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.
- 9.4. При погодженні вартості будівельних робіт Замовник перевіряє показники матеріально-технічних ресурсів. При виявленні завищених показників Замовник має право відкласти підписання Актів до досягнення взаємної згоди Сторін з цього питання.
- 9.5. Поточні та остаточний розрахунки за виконані роботи Замовник здійснює на підставі Актів, підписаних уповноваженими представниками Сторін.
- 9.6. Розбіжності, що виникли при підписанні Актів, вирішуються у встановленому законодавством та цим Договором порядку.

10. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

- 10.1. Замовник зобов'язаний:
- 10.1.1. Надати Підряднику та субпідрядникам доступ до всіх приміщень будівлі та її інженерних систем.
 - 10.1.2. Надавати Підряднику вихідні дані, необхідні для виконання ним взятих на себе зобов'язань, протягом _____ (_____) календарних днів з дня підписання цього Договору. У разі зміни вихідних даних Замовник зобов'язаний негайно, але не пізніше _____ (_____) календарних днів з моменту виникнення таких змін, сповістити про це Підрядника шляхом надсилання повідомлення на електронну адресу, вказану у цьому Договорі. У разі зміни вихідних даних Сторони за необхідності та за взаємною згодою вносять зміни до умов Договору.
 - 10.1.3. Своєчасно та в повному обсязі оплачувати якісно виконані роботи відповідно до умов цього Договору.
 - 10.1.4. Приймати якісно виконані роботи відповідно до умов цього Договору.
 - 10.1.5. Негайно повідомляти Підрядника про виявлені недоліки в роботі.
 - 10.1.6. Виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені цим Договором, Цивільним та Господарським кодексами України, іншими нормативно-правовими актами, що регулюють відносини у сфері будівництва.
- 10.2. Замовник має право:
- 10.2.1. Вимагати від Підрядника належного та добросовісного виконання робіт за цим Договором.
 - 10.2.2. Ініціювати внесення змін у проектну та кошторисну документацію до початку робіт або під час їх виконання за умови, що вартість додаткових робіт, викликаних такими змінами, не перевищує 10 (десять) відсотків договірної ціни і не впливає на характер робіт, визначених у Договорі.

- 10.2.3. Відмовитися від прийняття та оплати виконаних робіт у разі виявлення недоліків, які виключають можливість їх використання відповідно до мети, зазначеної у проектній документації та Договорі, і не можуть бути усунені Підрядником, Замовником або третьою особою.
 - 10.2.4. Призначати Підрядникові строки для усунення недоліків, виявлених під час виконання робіт, а у випадку невиконання цієї вимоги у визначений строк — ініціювати розірвання Договору.
 - 10.2.5. Відмовитися від Договору, якщо Підрядник своєчасно не розпочав виконувати роботи, або виконує їх настільки повільно, що закінчення їх у строк, визначений Договором, стає неможливим.
 - 10.2.6. Ініціювати внесення змін у Договір, вимагати розірвання Договору та відшкодування збитків за наявності істотних порушень Підрядником умов Договору.
 - 10.2.7. Мати інші права визначаються відповідно до положень Господарського кодексу України та Цивільного кодексу України, інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва.
- 10.3. Підрядник зобов'язаний:
- 10.3.1. Організувати самостійно та/або із залученням субпідрядників виконання робіт, передбачених цим Договором.
 - 10.3.2. Одержати встановлені законом дозволи на виконання окремих видів робіт.
 - 10.3.3. Передати Замовникові на затвердження проектно-кошторисну документацію в порядку та на умовах, визначених цим Договором та не передавати без згоди Замовника цю документацію третім особам.
 - 10.3.4. Забезпечити якісне виконання робіт у встановлений цим Договором строк та відповідно до затвердженого календарного графіку будівельних робіт.
 - 10.3.5. Забезпечити своєчасне усунення недоліків робіт, допущених з вини субпідрядників.
 - 10.3.6. Інформувати в установленому порядку Замовника про хід виконання зобов'язань за Договором, обставини, що перешкоджають виконанню умов Договору, а також про заходи, необхідні для їх усунення.
 - 10.3.7. Після завершення виконання робіт, забезпечити спільно із Замовником введення об'єкта в експлуатацію.
 - 10.3.8. Забезпечити своєчасне і якісне ведення виконавчої документації, журналу виконання робіт у відповідності до встановленого порядку.
 - 10.3.9. Прийняти до виконання зміни та доповнення до робочого проекту, що внесені субпідрядником, який займається розробкою проектної документації, за погодженням із Замовником, якщо ці зміни внесені не пізніше _____ (_____) календарних днів до початку виконання робіт.
 - 10.3.10. Виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені цим Договором, Цивільним та Господарським кодексами України, іншими нормативно-правовими актами, що регулюють відносини у сфері будівництва.
- 10.4. Підрядник має право:
- 10.4.1. Залучати за згодою Замовника до виконання Договору підряду третіх осіб (субпідрядників).
 - 10.4.2. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за якісно виконані роботи.

- 10.4.3. На дострокове виконання зобов'язань, якщо це не суперечить чинному законодавству України.
- 10.4.4. Відмовитися від цього Договору і вимагати відшкодування збитків у разі внесення до проектної та кошторисної документації змін, що потребують виконання додаткових робіт, вартість яких перевищує 10 (десять) відсотків договірної ціни.
- 10.4.5. На відшкодування завданих йому збитків відповідно до законодавства та Договору.
- 10.4.6. Зупиняти роботи у разі невиконання Замовником своїх зобов'язань за Договором, що призвело до ускладнення або до неможливості проведення Підрядником робіт.
- 10.4.7. Вимагати від Замовника підвищення договірної ціни на будівельні роботи у разі істотного зростання після укладення Договору підряду цін на ресурси, відповідальність за забезпечення якими покладено на підрядника, а також цін на послуги, що надавалися йому третіми особами, а у разі відмови Замовника — розірвання Договору в установленому порядку.
- 10.4.8. За необхідності ініціювати внесення змін до Договору
- 10.4.9. Інші права визначаються відповідно до положень Господарського кодексу України та Цивільного кодексу України, інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва.

11. ГАРАНТІЇ СТОРІН

- 11.1. Загальний гарантійний строк на всі виконані Підрядником та прийняті Замовником роботи встановлюється згідно з чинним законодавством України та становить 10 (десять) років. Перебіг гарантійного строку починається з моменту прийняття Об'єкта в експлуатацію в установленому порядку.
- 11.2. В разі дострокового припинення Договору або в разі якщо за Договором будуть виконані не всі роботи, передбачені Договором, гарантійний строк починається з моменту такого дострокового припинення Договору або з моменту погодження сторонами зменшення кількості робіт, що виконуються за Договором, відповідно.
- 11.3. Гарантійний строк продовжується на час, протягом якого результати закінчених робіт не могли експлуатуватися внаслідок виявлених недоліків, відповідальність за які несе Підрядник.
- 11.4. Протягом гарантійного строку Замовник має право пред'являти Підряднику вимоги, пов'язані з порушенням останнім умов цього Договору, дефектами, недоліками, виявленими у результатах робіт.
- 11.5. Всі дефекти, недоліки, виявлені протягом гарантійного строку, Підрядник (або його правонаступник) зобов'язаний усунути власними силами та за свій рахунок.
- 11.6. У разі виявлення Замовником недоліків, дефектів протягом гарантійного строку, він зобов'язаний повідомити про це Підрядника і запросити його для складення відповідного акта про порядок і строки усунення виявлених недоліків, дефектів. Якщо Підрядник не направить своїх повноважних представників для складення такого акта у визначений Замовником термін, це вважатиметься відмовою Підрядника взяти участь у складенні акта. У такому випадку Замовник має право скласти такий акт із залученням незалежних фахівців та надіслати його Підряднику. Складений таким чином акт буде вважатися беззаперечно прийнятим Підрядником.
- 11.7. Підрядник зобов'язаний усунути виявлені недоліки, дефекти в порядку і у строки, визначені актом про їх усунення. У разі якщо Підрядник не усуне виявлені недоліки, дефекти до закінчення строків, встановлених у акті про їх усунення, Замовник може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб. У такому разі Підрядник зобов'язаний повністю компенсувати Замовнику витрати, пов'язані з усуненням зазначених недоліків, дефектів, та завдані збитки.

- 11.8. Відшкодування видатків на усунення недоліків Замовником та/або третіми особами, а також відшкодування збитків здійснюється в наступному порядку: Замовник надає Підряднику рахунок на суму таких видатків та/або на суму збитків, а також відповідні підтверджувальні документи, а Підрядник повинен перерахувати Замовнику кошти, визначені у рахунку, протягом _____ (_____) робочих днів з дати отримання рахунку та підтверджувальних документів.
- 11.9. Підрядник (його правонаступник) не відповідає за недоліки, що виникли внаслідок природного зносу або неправильної експлуатації результатів робіт.
- 11.10. Якщо між Замовником з однієї сторони і Підрядником з іншої сторони виникне спір щодо усунення недоліків або їх причин, на вимогу будь-якої Сторони може бути проведено незалежну експертизу.
- 11.11. Підрядник гарантує звільнення Замовника від усіх претензій, вимог, судових позовів і т.п. з боку третіх осіб, які можуть виникнути внаслідок невиконання або неналежного виконання Підрядником, субпідрядниками, постачальниками своїх зобов'язань під час виконання робіт або транспортування вантажів, а у випадку їх виникнення — оплачує позивачу, встановлену рішенням суду, вартість спричиненої шкоди, у тому числі завданих збитків.
- 11.12. У разі реорганізації Підрядника шляхом злиття або перетворення, він зобов'язаний повідомити свого правонаступника про існування зобов'язань Підрядника щодо усунення недоліків протягом гарантійного строку.
- 11.13. Якщо реорганізація Підрядника здійснюється шляхом поділу або виділу, Підрядник повинен покласти на одного з правонаступників свої зобов'язання щодо усунення недоліків протягом гарантійного строку. У разі невиконання Підрядником цього зобов'язання, Замовник має право вимоги до всіх правонаступників Підрядника.
- 11.14. Підрядник гарантує, що будівельні роботи виконані із дотриманням мінімальних вимоги до енергетичної ефективності будівель, визначені чинним законодавством України.
- 11.15. Замовник гарантує здійснення енергетичної сертифікації Об'єкту у відповідності до чинного законодавства України.
- 11.16. Кожна із Сторін гарантує збереження таємниці конфіденційної інформації та/або комерційної таємниці іншої Сторони, яка була отримана під час виконання і реалізації цього Договору, та зобов'язується не надавати до неї доступу та/або не повідомляти її третім особам без письмової згоди іншої Сторони за цим Договором. У разі порушення умов конфіденційності, винна Сторона відшкодовує іншій Стороні завдані збитки.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 12.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.
- 12.2. Підрядник несе відповідальність перед Замовником за дії субпідрядників, які були ним залучені для виконання цього Договору.
- 12.3. За порушення строків виконання Підрядником своїх зобов'язань стягується пеня у розмірі 0,1 % вартості робіт, з яких допущено прострочення виконання, за кожний день прострочення, а за прострочення понад ____ (_____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі _____ % (_____ відсотків) вказаної вартості.
- 12.4. За порушення Підрядником зобов'язань щодо якості виконання робіт, Підрядник сплачує Замовникові штраф у розмірі _____ % (_____ відсотків) вартості неякісно виконаних робіт.

- 12.5. За порушення Замовником строків оплати стягується пеня у розмірі 0,1 % від суми заборгованості за кожний день прострочення, а за прострочення понад _____ (_____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі _____ % (_____ відсотків) вказаної вартості.
- 12.6. Збитки, завдані Замовникові невиконанням або неналежним виконанням Договору, підлягають відшкодуванню Підприємством, крім випадків, передбачених п. 13 цього Договору.
- 12.7. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.
- 12.8. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії Договору.

13. ФОРС-МАЖОР

- 13.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань за Договором, якщо це сталося внаслідок дії непереборної сили (форс-мажор), в тому числі: повінь, землетрус та інші стихійні природні лиха, якщо ці обставини безпосередньо впливають на виконання цього Договору. Строки виконання Сторонами своїх зобов'язань продовжуються на час існування обставин форс-мажор. Виконавець не отримує права на продовження строку виконання робіт та не звільняється від відповідальності, якщо страйки, інші подібні дії зумовлені тим, що він або його субпідрядники не виконали своїх зобов'язань перед працівниками або їх об'єднаннями.
- 13.2. Сторона, яка не може виконати свої зобов'язання за Договором внаслідок обставин форс-мажор, повинна письмово повідомити дві інші Сторони про виникнення таких обставин протягом _____ (_____) календарних днів з дати їх виникнення. Повідомлення повинно містити відомості про дату виникнення, характер обставин та їх можливі наслідки.
- 13.3. Несвоєчасне повідомлення про обставини форс-мажор позбавляє Сторону права посилаючись на них як на підставу (причину) невиконання своїх зобов'язань за цим Договором.
- 13.4. Обставини, які звільняють Сторони від відповідальності, повинні бути підтверджені відповідною Торгово-промисловою палатою, відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування.
- 13.5. Про закінчення існування обставин форс-мажор Сторона, яка порушила зобов'язання, повинна письмово повідомити другу Сторону протягом _____ (_____) календарних днів з дати закінчення їх існування.
- 13.6. Якщо обставини форс-мажор триватимуть довше ніж _____ (_____) тижні, кожна із Сторін має право відмовитися від цього Договору без застосування до неї штрафних санкцій.

14. ПОРЯДОК ВРЕГУЛЮВАННЯ СПОРІВ

- 14.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.
- 14.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

15. ДІЯ ДОГОВОРУ ТА ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ

- 15.1. Цей Договір набирає чинності з дати його укладення і діє до _____, а в частині фінансових зобов'язань до повного розрахунку і повного та належного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.
- 15.2. Договір може бути змінений тільки за згодою Сторін, про що укладаються відповідні додаткові угоди, які стають невід'ємними частинами цього Договору. Під зміною Договору Сторони розуміють викладення його умов у новій редакції або внесення доповнень до цього Договору.
- 15.3. Договір може бути припинений за письмовою згодою Сторін. У документі (договорі, угоді тощо) про припинення цього Договору Сторони визначають порядок і строки приймання фактично належно виконаних робіт, усунення недоліків, здійснення розрахунків тощо.
- 15.4. Припинення Договору внаслідок односторонньої відмови однієї із Сторін від Договору (надалі — припинення Договору в односторонньому порядку) здійснюється лише у випадках та на умовах, передбачених цим Договором.
- 15.5. Замовник має право відмовитись від Договору у випадках:
- 15.5.1. визнання Підприємця неплатоспроможним за рішенням суду;
 - 15.5.2. якщо Підприємець протягом _____ (_____) календарних днів після настання строку, встановленого в календарному плані-графіку виконання робіт, не розпочав виконання робіт (крім випадків, коли така затримка залежатиме від невиконання Замовником його зобов'язань за Договором);
 - 15.5.3. якщо Підприємець прострочив виконання робіт за Договором, що призведе до відставання від календарного плану-графіку, більше, ніж на _____ (_____) календарних днів (крім випадків, коли таке прострочення залежатиме від невиконання Замовником його зобов'язань за Договором).
- 15.6. У випадку порушення Підприємцем умов Договору Замовник вправі протягом _____ (_____) календарних днів з моменту отримання Підприємцем відповідного повідомлення про відмову від Договору, отримати від Підприємця всю проектну документацію та іншу Документацію, а також суму перерахованих Підприємцю коштів, за виключенням коштів за фактично виконані та здані Замовнику роботи.
- 15.7. Протягом _____ (_____) робочих днів з дати припинення Договору незалежно від причин:
- 15.7.1. Підприємець зобов'язаний припинити виконання робіт, виходячи з принципу мінімізації ризиків, виникнення небезпеки для людей та/або довкілля, а також збитків Замовника.
 - 15.7.2. Підприємець повинен надати Замовнику:
 - 15.7.2.1. інформацію щодо субпідприємних організацій, постачальників, що були залучені Виконавцем для виконання робіт. Інформація має містити: назву та код ЄДРПОУ відповідної організації та вид робіт, що виконувалися нею та/або перелік матеріалів, що нею поставлялися;
 - 15.7.2.2. виконавчу документацію, визначену Договором, проектною документацією та/або законодавством, на роботи, виконані Виконавцем.
 - 15.7.3. Сторони зобов'язані розпочати звірку взаємних зобов'язань, що виникли на підставі цього Договору щодо розрахунків та обсягу виконаних робіт.

- 15.8. За результатами звірки, що проводиться у разі припинення Договору, Сторони зобов'язані підписати документи, які, зокрема, визначають: (1) обсяги та вартість фактично належно виконаних робіт; (2) обсяги, строки та порядок виконання робіт, необхідність виконання яких встановлена під час звірки взаємних зобов'язань, (3) розмір суми коштів, належних до сплати Підряднику та повернення Замовнику, строки та порядок їх перерахування.
- 15.9. Замовник перераховує Підряднику належні йому кошти у розмірі, в порядку та у строки, встановлені відповідним документом, підписаним Сторонами за результатами звірки.
- 15.10. У разі, якщо Підрядник більш ніж на _____ (_____) робочі дні прострочує виконання своїх зобов'язань, передбачених пунктом 15.7. цього Договору, Замовник має право самостійно визначити розмір суми коштів, належних до сплати Підряднику, виходячи з: вартості фактично належно виконаних робіт; вартості робіт, виконаних з недоліками; сум авансових платежів; накопиченої суми грошового забезпечення; сум штрафних санкцій, які Замовник має право стягнути згідно з цим Договором, а також розміру збитків, які були завдані Замовнику з вини Підрядника.
- 15.10.1. Замовник зобов'язаний надати Підряднику письмовий розрахунок суми коштів, належних до сплати, а також копії документів, що обґрунтовують розрахунок. Кошти, належні до сплати Підряднику, Замовник перераховує протягом _____ (_____) робочих днів з дати отримання Підрядником вказаного вище розрахунку та копій документів.
- 15.10.2. Якщо сума авансових платежів та/або вартість матеріальних ресурсів, переданих Замовником Підряднику, перевищує вартість фактично належно виконаних робіт, Підрядник зобов'язаний повернути Замовнику різницю протягом _____ (_____) робочих днів з дати отримання Підрядником відповідної вимоги Замовника та копій документів, а також перерахувати суми обґрунтованих штрафних санкцій та/або збитків, на які Замовник має право згідно з цим Договором.
- 15.11. Замовник має право не прийняти та не оплатити роботи, виконані Підрядником без попередньої письмової згоди Замовника на їх виконання після настання дати, з якої Договір вважається припиненим, крім робіт, технологічний процес виконання яких неможливо припинити до завершення певного етапу виконання.

16. ІНШІ УМОВИ

- 16.1. У правовідносинах, що виникають за цим Договором, забороняється застосовувати без письмової згоди іншої Сторони відступлення права вимоги та (або) перевід боргу на третім особам. Сторона, яка здійснить без письмової згоди іншої Сторони таку дію зобов'язана сплатити на користь іншої Сторони неустойку у розмірі такого права вимоги (боргу).
- 16.2. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну.
- 16.3. Усі зміни до цього Договору оформлюються у вигляді Додаткових угод та набувають чинності з дня їх підписання Сторонами.
- 16.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору, і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства України.
- 16.5. Кожна Сторона підтверджує, що два примірники цього Договору підписані від її імені особою, яка має право вчиняти юридичні дії від імені відповідної юридичної особи. Жодна із Сторін не може посилається у спорі з другою Стороною на обмеження представництва особи, яка підписала цей Договір від її імені, або на недостовірність відомостей щодо представництва.

- 16.6. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською та англійською мовами у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, — по одному примірнику для кожної із Сторін.
- 16.7. Сторони підтверджують, що одночасно з укладенням цього Договору вони передали одна одній копії наступних документів, завірені належним чином:
- 16.7.1. свідоцтво про державну реєстрацію та/або інший документ, що підтверджує державну реєстрацію юридичної особи;
- 16.7.2. документи, що підтверджують повноваження осіб на підписання цього Договору.
- 16.8. Сторони підтверджують, що одночасно з укладенням цього Договору, крім документів, зазначених в п. 16.13 цього Договору, Підрядник також передав Замовнику копії наступних документів, завірених належним чином:
- 16.8.1. ліцензія/дозвіл або інший документ, що підтверджує право Підрядника на виконання робіт за Договором;
- 16.8.2. дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки щодо виконання робіт за Договором.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ПІДРЯДНИК:

ЗАМОВНИК:

ПІДПИСИ СТОРІН

Полезные ссылки

Название	Ссылка
База данных аттестированных энергоаудиторов	http://saee.gov.ua/uk/content/energy-auditors-attestation
База данных энергетических сертификатов	http://saee.gov.ua/uk/content/energy-certificate
ГАСК, разъяснения по порядку получения прав на проведение подготовительных работ и образцы заполнения необходимых форм	https://dabi.gov.ua/napryamky-diyalnosti/dozvilni-protsedury/roz-yasnennya-shhodo-protsedur-otrymannya-dokumentiv-neobhidnyh-vidpovidno-do-zakonodavstva-dlya-zdiysnennya-budivnytstva-ob-yektiv-zalezno-vid-kategori-kladnosti/
Городская целевая программа по стимулированию создания и деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов в г. Одессе на 2019-2021 годы	https://omr.gov.ua/ru/acts/council/114606/
Госэнергоэффективность	http://saee.gov.ua/uk/
Интерактивная карта местных программ поддержки для ОСМД/ЖСК	http://saee.gov.ua/uk/programs/map
Конкурс проектов по реализации энергоэффективных мероприятий в жилых домах города Киева (программа «70/30»)	https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/konkurs-proektiv-energozberezhennya-u-budynkah-osbbzhbk.html
Минрегион, реестр аттестованных специалистов для проведения проектировочных работ — архитекторов и инженеров-проектировщиков	http://www.minregion.gov.ua/napryamky-diyalnosti/building/reyst-atestovanih-osib/inzheneri-proektuvalniki/
Минрегион, реестр аттестованных инженеров технического надзора	http://www.minregion.gov.ua/napryamky-diyalnosti/building/reyst-atestovanih-osib/inzheneri-tehnichnogo-naglyadu/
ООО «УЧЕБНО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР НСАУ», информация об архитекторах, прошедших сертификацию на проведение проектировочных работ	www.nec-nsau.org
Программа «70/30»	http://teplo.org.ua/programs/
Программа ЕБРР IQ energy	http://www.iqenergy.org.ua
Райффайзен банк Аваль — кредит на энергоэффективные товары	https://www.aval.ua/privatnim-osobam/kredit/kredit-na-energozberigayuchi-tovari?sl=%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82
Программа «Теплые кредиты»	http://saee.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya
Программа Энергодом	https://eefund.org.ua/programa-energodom
Проект «Немецко-Украинские энергоэффективные дома»	http://www.sampleprojects.org
Сеть региональных консультантов ФЭЭ	https://bit.ly/2FfGACN
Укргазбанк — кредитование ОСМД и ЖСК	https://www.ukrgasbank.com/small_bussiness/credit/osbb/
Фонд энергоэффективности (ФЭЭ)	https://eefund.org.ua/
Чек-лист для самопроверки ОСМД при подаче заявки в ФЭЭ	https://bit.ly/2YP3mIX

Список источников

Брандт, Томас; Хайнрих, Габриэль: Пособие по модернизации для собственников жилья, 2017, 2 выпуск (нем.).

Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 г. № 435-IV: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n6094>.

ДБН А.2.2-3:2014 «Состав и содержание проектной документации на строительство»:
<http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/6.1.-DBN-A.2.2-32014.-Sklad-ta-zmist-proektnoyi-dokumen.pdf>.

ДБН А.3.1-5:2016 «Организация строительного производства»:
http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/01/A315_Organizatsiya-budivelnogo-virobnitstva.pdf.

ДСТУ Б В.2.2-39:2016 «Методы и этапы энергетического аудита зданий».

ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила определения стоимости проектно-изыскательских работ и экспертизы проектной документации на строительство».

ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012 «Руководство по организации проведения экспертизы проектной документации на строительство».

ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 «Руководство по проведению авторского надзора за строительством»:
https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/dstu_a_2_2_11_2014_avtorskiy_nagljad_za_budivnictvom/5-1-0-1595.

Закон Украины «Об архитектурной деятельности» от 20.05.1999 № 687-XIV: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>.

Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 № 2866-III:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

Закон Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» от 14.05.2015 № 417-VIII: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

Закон Украины «Об энергетической эффективности зданий» от 22.06.2017 № 2118-VIII:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19>.

Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» от 09.11.2017 № 2189-VIII:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>.

Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038-VI :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

Закон Украины «О реструктуризации задолженности по квартирной плате, плате за жилищно-коммунальные услуги, потребленные газ и электроэнергию» от 20.02.2003 № 554-IV: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-15>.

Немецкое энергетическое агентство (dena): Энергетическая модернизация зданий в Германии, 2016.

Немецкое энергетическое агентство (dena): Справочник Рентабельности, 2013 (нем.).

Перечень строительных работ, не требующих документов, дающих право на их выполнение, и по истечении которых объект не подлежит принятию в эксплуатацию, утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 07.06.2017 № 406: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF>.

Порядок выполнения подготовительных работ, утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 13.04.2011 № 466: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF>.

Порядок мониторинга и ведения баз данных (сбора, хранения, анализа и публикации консолидированной информации): https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/9_Porydok_monitorynhu_16_08_19_final_PUBLISH_V_F.pdf.

Порядок принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов, утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 13.04.2011 № 461: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.

Порядок разработки проектной документации на строительство объектов, утвержденный приказом Минрегиона от 16.05.2001 № 45 (действует в редакции приказа от 23.03.2012 № 122).

Порядок утверждения проектов строительства и проведения их экспертизы, принятый постановлением Кабинета Министров Украины от 11.05.2011 № 560, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF>.

Постановление Кабинета Министров Украины от 07.06.2017 № 406 «Об утверждении перечня строительных работ, не требующих документов, дающих право на их выполнение, и по истечении которых объект не подлежит принятию в эксплуатацию»: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/406-2017-%D0%BF>.

Постановление Кабинета Министров Украины от 11.07.2007 № 903 «Об авторском и техническом надзоре при строительстве объекта архитектуры»: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/903-2007-%D0%BF>.

Постановление Кабинета Министров Украины от 23.05.2011 № 554 «Некоторые вопросы профессиональной аттестации ответственных исполнителей отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры».

Постановление Кабинета Министров Украины от 30.03.2016 № 256 «Некоторые вопросы лицензирования строительства объектов, которые по классу последствий (ответственности) относятся к объектам со средними и крупными последствиями»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/256-2016-%D0%BF/conv>.

Приказ Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 11.07.2018 № 170 «Об утверждении Методики определения экономически целесообразного уровня энергетической эффективности зданий»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-18#n14>.

Программа Львовского городского совета «Теплый дом» для ОСМД и ЖБК: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/3D80725A1B6FB697C2257E1F002396CF?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/3D80725A1B6FB697C2257E1F002396CF?OpenDocument).

Программа поддержки совладельцев многоквартирных домов, ОСМД, списанных с баланса Львовских коммунальных предприятий, в проведении неотложного ремонта, капитального ремонта, реконструкции, ремонтно-реставрационных работ общего имущества в многоквартирных домах в г. Львове на 2019-2020 годы: <https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/a19074bb3a9b23eac2256ac40046fcb4/247d23a2673c37a1c22583e00032869a?OpenDocument>.

Программа поддержки энергомодернизации многоквартирных домов «Энергодом» (версия № 1/2019), https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/1_Program_main_part_16_08_19_final_PUBLISH.pdf.

Пфеффинг, Юдит; Мюллер, Тильманн: Компендиум Энергоэффективные мероприятия в объединениях собственников жилья, 2017, 3 выпуск (нем.).

Рекомендации по проведению объединениями совладельцев многоквартирных домов тендеров на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации на проведение комплексной энергетической санации. Проект «Немецко-украинские энергоэффективные дома»: http://www.sampleprojects.org/images/pdf/17_11_15_Vorlagen_Ausschreibung_UA.pdf.

СОУ Д.1.2-02495431-001:2008 «Нормативы затрат труда для определения стоимости работ по оценке технического состояния и эксплуатационной пригодности конструкций зданий и сооружений».

Статистический бюллетень, Киев, 2013.

Центральный координирующий Союз управляющих Германии: Компендиум Энергетическая санация, 2014, 2 выпуск (нем.).

Терминология

Термин	Определение
Авторский надзор	Контроль над соответствием строительно-монтажных работ утвержденному проекту. Надзор осуществляется в соответствии с законодательством и договором с заказчиком в течение всего периода строительства. Проводится архитектором — автором проекта, или другими его разработчиками, или специально уполномоченными лицами.
Возвратные эффекты	Возникают, когда рассчитанный потенциал энергосбережения после термомодернизации не в полной мере отражается на фактическом потреблении энергии. Причина, как правило, в увеличении энергопотребления со стороны жильцов. Возвратные эффекты сокращают или полностью нивелируют экономию энергии от проведения энергоэффективных мероприятий.
Гидравлическая балансировка	Регулировка скорости потока теплоносителя во всех трубопроводах для однородного распределения тепла во всей системе отопления.
Государственный контроль	Контроль Государственной архитектурно-строительной инспекции над соблюдением законодательства в сфере градостроительной деятельности, проектной документации, строительных норм, государственных стандартов и правил, действующих нормативно-правовых и нормативных актов.
Индивидуальная собственность	Собственность на квартиру.
Инициативная рабочая группа	Группа совладельцев многоквартирного дома (не менее трех), которые добровольно на общественных началах берут на себя определенные обязанности по представлению интересов совладельцев дома.
Капитальный ремонт	Мероприятия по восстановлению рабочего состояния (технических) сооружений, оборудования, строительных элементов и функциональных единиц здания, а также их усовершенствование в соответствии с современными требованиями техники.
Класс последствий	Характеристика уровня возможной опасности для здоровья и жизни людей и возникновения материального ущерба или социальных потерь, связанных с прекращением эксплуатации или с потерей целостности объекта.
Комплексная система теплоизоляции	Теплоизоляционная система, в которой материал теплоизоляции, основание под штукатурку и наружная штукатурка образуют одно целое.
Конденсационный котел	Отопительный котел с особо высокой степенью эффективности. Дополнительно использует содержащееся в продуктах сгорания тепло путем конденсации находящегося в них водяного пара.
Коэффициент теплопередачи (U_w)	Показатель теплоизоляции окна. Чем ниже значение U_w , тем меньше уровень потери тепла.
Коэффициент теплопередачи ограждающих конструкций (U)	Показатель качества изоляции и энергетического состояния ограждающих конструкций здания. Чем ниже значение U , тем меньше уровень потери тепла. Является обратным значением сопротивлению теплопередаче ограждающих конструкций (R).
Коэффициент теплопроводности (λ)	Параметр теплоизоляционного материала, который характеризует его способность проводить тепло. Чем ниже значение этого коэффициента, тем выше теплоизоляционные характеристики материала.
Мостики холода	Участки здания с несоразмерными потерями тепла. Элементы конструкции, через которые теплопередача осуществляется значительно интенсивнее по сравнению с другими элементами.
Общее имущество	Имущество, находящееся в собственности двух и более лиц (совладельцев) и принадлежащее им на праве общей собственности.
Общая долевая собственность	Собственность двух и более лиц с определением долей каждого в праве собственности.
Общая совместная собственность	Общая собственность двух и более лиц без определения долей каждого в праве собственности.

Подготовительные работы	Работы по подготовке земельного участка, устройству ограждения строительной площадки и сносу зданий и сооружений; нарушение элементов благоустройства в пределах отведенного земельного участка; изыскательские работы; работы по сооружению временных производственных и бытовых сооружений, необходимых для организации и обслуживания строительства; устройство подъездных путей, складирование строительных материалов, подведение временных инженерных сетей; вынос инженерных сетей и удаление зеленых насаждений.
Помещения общего пользования	Подвалы, лестничные площадки, коридоры, технические этажи и другие подсобные помещения.
Принцип сцепления	Принцип, согласно которому энергосберегающие мероприятия выполняются только, если элемент здания требует неотложного проведения работ в рамках текущего ремонта или во избежание аварийной ситуации.
Проектная документация, проект строительства	Утвержденные текстовые и графические материалы, которые определяют градостроительные, объемно-планировочные, архитектурные, конструктивные, технические, технологические решения, а также сметы объектов строительства.
Производственный контроль	Контроль качества, по результатам оценки которого устанавливается соответствие создаваемой строительной продукции требованиям проектной и нормативной документации.
Рассматриваемый период	Срок эксплуатации строительных элементов и технических компонентов, обновленных в рамках проекта термомодернизации.
Револьверный фонд	Современный инструмент альтернативного финансирования ОСМД путем предоставления удешевленных возвратных ссуд для нужд участников фонда. Возвращенные средства используются для финансирования других участников.
Резервный фонд	Резерв средств, которые покрывают непредвиденные расходы объединения собственников.
Система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией тепла	Система вентиляции, позволяющая экономить тепловую энергию и затраты за счет процесса возврата тепла из отработанного воздуха или отработанной воды. Теплый отработанный воздух нагревает холодный свежий воздух.
Система ProZorro	Система тендерного процесса в электронных публичных и государственных закупках в Украине.
Срок окупаемости	Период времени, необходимый для того, чтобы сбережения, полученные в результате экономии энергоресурсов, покрыли затраты на выполнение мероприятий по термомодернизации.
Схема финансирования	Предложение по финансированию мероприятий термомодернизации, составленное с учетом разных источников финансирования: субсидий, кредитов в соответствии с программами на государственном и местных уровнях, грантов, собственного капитала жильцов, а также сэкономленных средств за счет снижения энергопотребления.
Текущий ремонт	Комплекс ремонтно-строительных работ, предусматривающий систематическое и своевременное поддержание эксплуатационных качеств конструкций и инженерного оборудования, а также предупреждение их преждевременного износа.
Термомодернизация	Комплекс работ, направленных на повышение теплотехнических показателей ограждающих конструкций здания, показателей потребления энергетических ресурсов инженерными системами, а также обеспечение энергетической эффективности здания.
Технический надзор	Осуществление заказчиком контроля над соблюдением проектных решений и требований государственных стандартов, строительных норм и правил, а также контроля над качеством и объемами работ, выполненных во время строительства или модернизации здания.
Экспертиза	Завершающий этап разработки проектов строительства, целью которого является определение качества проектных решений путем выявления отклонений от требований к прочности, надежности и долговечности зданий и сооружений, их эксплуатационной безопасности и инженерного обеспечения.
Энергоаудит	Оценка энергоэффективности здания.
Энергетический сертификат	Сертификат, определяющий класс энергоэффективности здания, составленный на основании энергоаудита.
Энергоаудитор	Специалист по аудиту энергетической эффективности зданий. Физическое лицо, получившее квалификационный аттестат и имеющее право на проведение сертификации энергетической эффективности.
Энергосберегающие мероприятия	Мероприятия, направленные на повышение энергоэффективности здания.

Список сокращений

Сокращение	Значение
Вт/(м·К)	Ватт на метр на кельвин
Г1 и Г2	Группы горючести горючих утеплителей
ГАСК	Орган государственного архитектурно-строительного контроля
Гкал	Гигакалория
ГКУ	Гражданский кодекс Украины
Госархстройинспекция	Государственная архитектурно-строительная инспекция Украины
Госэнергоэффективность	Государственное агентство энергоэффективности и энергосбережения Украины
ЕБРР	Европейский банк реконструкции и развития
ЕС	Европейский Союз
ЖКХ	Жилищно-коммунальное хозяйство
ЖСК	Жилищно-строительный кооператив
ИТП	Индивидуальный тепловой пункт
кВт·ч	Киловатт-час
КМУ	Кабинет Министров Украины
Минрегион	Министерство развития общин и территорий Украины
НГ	Негорючий утеплитель
ОСМД	Объединение совладельцев многоквартирного дома
ТИКС	Комплексная система теплоизоляции
ФЭЭ	Фонд энергоэффективности
R	Показатель сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций
U _w	Коэффициент теплопередачи окна
λ	Коэффициент теплопроводности

