

Перевірка ціноутворення при складанні актів приймання виконаних робіт та держекспертиза проекту: роз'яснення фахівців Фонду енергоефективності



Під час реалізації енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках за програмою “Енергодім” часто виникають порушення стосовно ціноутворення в будівництві. ОСББ-учасникам програми “Енергодім” важливо пам’ятати, що такі порушення негативно впливають на терміни розгляду заявок та виплату грантів. Щоб захистити ОСББ як замовника будівництва від подібних випадків та мінімізувати порушення при підготовці технічної документації, [Наглядова рада Фонду енергоефективності 18 листопада внесла відповідні зміни до програми “Енергодім”](#), лєвова частка яких починає діяти з **29 листопада 2021 року**.

Пропонуємо детальніше ознайомитися із роз’ясненнями ключових нововведень, які допоможуть пройти процес реалізації проекту максимально швидко та без зауважень.

Зміна №1: Акт приймання виконаних будівельних робіт (Акт КБ-2в) має бути перевірений експертною організацією державної форми власності або судовим експертом з кваліфікацією за видом експертної спеціальності “10.6 Дослідження об’єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів”. При цьому, форма акту залишається незмінною.

Важливо! Ця норма починає діяти **29 листопада**! Тобто, з 29 листопада Фондом будуть прийматись до розгляду акти, які мають містити підписи та штампи, що підтверджують проходження перевірки в експертній організації державної форми власності або мають бути надані разом із висновком судового експерта.

Однак, якщо заявка була зареєстрована до імплементації цих змін та наразі розглядається/відхилена/доопрацьовується, для такої заявки діють норми, встановлені попередньою редакцією програми (від 4 жовтня 2021 року). Тобто, державна перевірка Акту КБ-2в не є обов'язковою.

Які причини нововведення?

- невідповідність актів приймання виконаних будівельних робіт вимогам щодо ціноутворення при будівництві, відсутність підтвердження вартості матеріалів при складанні договірних цін та актів виконаних робіт;
- необгрунтоване завищення розмірів заробітної плати в будівництві, що здійснюється із залученням бюджетних коштів, обсяг яких перевищує ті, що затверджені Мінрегіоном та органами місцевого самоврядування;
- необгрунтоване застосування коефіцієнтів для врахування впливу ускладнених умов виконання робіт;
- застосування індивідуальних норм (ресурсних елементних кошторисних нормативів (РЕКН) на будівельні роботи) без дозволу розробника;
- включення до актів некоректно нарахованих податків та інших витрат без належного підтвердження тощо.

Для чого вводиться така зміна?

Очікується, що ця норма дозволить захистити ОСББ, як замовника будівництва, від можливих завищень вартості робіт та матеріалів або інших порушень законодавства в сфері ціноутворення.

Важливо пам'ятати, що ОСББ має статус замовника будівництва, тому несе відповідальність за дотримання правил щодо ціноутворення при складанні актів виконаних робіт.

Оскільки до складу ОСББ не входять кваліфіковані кошторисники, які можуть перевірити якість складання актів виконаних робіт та їхню відповідність нормам чинного законодавства, тому цю функцію виконуватимуть експерти експертних організацій державної форми власності або судові експерти. Це також

убезпечить ОСББ від складностей у разі зовнішніх перевірок контролюючими органами.

Таким чином, клієнти Фонду стають більш захищеними від можливих зловживань та неякісно складених документів, які є підставою для виплати грантів.

При цьому ОСББ має повну свободу вибору підрядних організацій.

Хто здійснює перевірку?

Перевірку документів на відповідність чинному законодавству в сфері ціноутворення здійснюватимуть незалежні фахівці:

- судово-технічні експерти;
- експерти експертних організацій державної форми власності.

Важливо! У експерта, що проводитиме перевірку, має бути підтверджена кваліфікація за видом експертної спеціальності “10.6 Дослідження об’єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів”.

При цьому Фонду не висуває вимог до судових експертів, крім тих, що наведено вище щодо кваліфікації.

Де знайти експертну організацію державної форми власності?

До переліку організацій, що можуть здійснювати таку перевірку відноситься [ДП “Укрдержекспертиза”](#), яка має філії в кожному регіоні України, а також інші організації **виключно державної форми власності**, перелік яких міститься в [реєстрі Міністерства розвитку громад та територій](#).

Реєстр атестованих судових експертів, які можуть здійснювати таку перевірку розміщено на [сайті Мінюсту](#).

Які документи мають подати ОСББ для перевірки до державної експертизи?

1. Перевірені та завізовані фахівцем технічного нагляду акти приймання виконаних будівельних робіт КБ-2в.
2. Довідка про вартість виконаних робіт КБ-3 та витрати.
3. Договір на виконання будівельних робіт, разом із додатками до неї (локальні кошториси).
4. Інформаційна модель актів КБ-2в, в форматі *imp, brdu або інших форматах, в залежності від програмного комплексу, у якому їх було створено.
5. Інші документи, за запитом експерта.

Чи вплине перевірка на терміни розгляду заявок та реалізацію проекту?

Така зміна дозволить в майбутньому зменшити терміни розгляду заявок Фондом та прискорить отримання гранту бенефіціарами.

Яка тривалість перевірки?

Якщо зауваження відсутні, то перевірка триває орієнтовно 7 календарних днів, в разі наявності зауважень або невідповідностей - термін може бути продовжено до 15 днів.

Результатом перевірки є висновок, в якому вказано що акти виконаних робіт складено у відповідності до вимог, що діють щодо ціноутворення.

Якщо ОСББ скористалося правом покрокової верифікації проекту, чи треба кожного разу здійснювати державну перевірку акту?

Так, ОСББ має замовити послугу перевірки Акту приймання виконаних будівельних робіт (Акт КБ-2в) в експертній організації державної форми власності або у судового експерта на кожному покроковому етапі верифікації.

Яка вартість послуг перевірки?

У залежності від складності об'єкта будівництва вартість таких послуг може становити близько 0,2 - 0,25% від вартості будівництва, що зазначена в Акті виконаних робіт.

Чи буде Фонд відшкодовувати вартість перевірки актів приймання виконаних будівельних робіт?

Наразі грантовою політикою Фонду не передбачено відшкодування таких послуг. У разі внесення змін до грантової політики, Фонд повідомить окремо про це всіх бенефіціарів.

Зміна №2: експертизу проектної документації відтепер можуть здійснювати лише експертні організації державної форми власності.

Під час аналізу проектної документації фахівці Фонду часто виявляють суттєві системні недоліки, що надалі впливають на якість будівельних робіт. Серед них:

- некоректне визначення класу наслідків об'єктів будівництва (внаслідок проведення експертизи тільки кошторисної частини проекту без оцінювання відповідності законодавчим вимогам технічних і технологічних рішень проекту);
- завищення вартості матеріалів;
- некоректне застосування розцінок, коефіцієнтів умов виконання робіт тощо.

Важливо! Зміна вступить в дію **1 березня 2022 року.**

Разом із тим, фахівці Фонду не будуть більше здійснювати аналіз якості проектної документації. Таким чином час на підготовку проектної документації та проходження її експертизи зменшиться.

Перехідний період для ОСББ, які вже уклали договори та/або проводять експертизу проектної документації в експертних організаціях недержавної форми власності, складає **3 місяці** з моменту прийняття змін до програми (до 1 березня 2022 року).

Це означає, що ОСББ (або проектувальники за дорученням ОСББ), які вже уклали договори та/або проходять експертизу проектної документації в експертизах недержавної форми власності, мають 3 місяці, щоб подати заявку №2 на затвердження проекту на умовах старої версії програми - без нової вимоги про державну експертизу.

Для чого вводиться така зміна?

Така норма дозволить ОСББ мінімізувати випадки необґрунтованого завищення цін на роботи та матеріали та пройти процес верифікації простіше та швидше.

Крім того, попередня експертиза Актів виконаних робіт перед заявкою на верифікацію гарантує, що така заявка безперешкодно пройде верифікацію в Фонді (за умови виконання інших вимог програми “Енергодім”)

Таке скорочення строку розгляду заявки та відсутність підстав для доопрацювання проекту гарантуватимуть, що підрядник отримає відшкодування за роботи/матеріали без затримок. Адже зазвичай ОСББ замовляють роботи “в борг” підряднику, сплативши лише обов'язкову частину вартості робіт\матеріалів за проектом, як того вимагають умови програми “Енергодім”.

Основну ж частину гранту і ОСББ, і підрядник отримують після верифікації.

Решта змін до програми “Енергодім” в редакції від 18 листопада 2021 стосуються змін до грантового договору, порядку дій учасників програми, а також порядку верифікації, порядку аналізу якості заходів з енергоефективності та порядку моніторингу.

Рекомендуємо ознайомитися з детальним описом змін в [ПОРІВНЯЛЬНІЙ ТАБЛИЦІ](#).

Якщо у вас виникли будь-які питання щодо реалізації проекту чи інші питання, пов'язані зі змінами до програми “Енергодім”, зверніться за безкоштовною

консультацією до Фонду за номером телефону: +38 044 222 95 90 або пишіть на пошту Фонду support@eefund.org.ua.

Крім того, отримати консультацію можна у регіональних радників IFC, їхні контакти за посиланням: <https://bit.ly/37wJodf>.