

## Відстрочення або розстрочення платежу за виконання робіт і послуг для учасників Програми “Енергодім”

[Нова редакція Програми “Енергодім” від 16.04.2020](#) надає ОСББ можливість [отримати другий та/або третій транш гранту ще до остаточного розрахунку](#) з виконавцями робіт/надавачів послуг на основі Актів виконаних робіт, а також — постачальників обладнання і матеріалів.

Ця норма поширюється на всі ОСББ, що уже стали учасниками Програми, або ті ОСББ, які подадуть свої заявки до кінця 2020 року, і вони в подальшому будуть схвалені Фондом.

У разі, якщо норма буде реалізовуватися без зловживань і проблем, є велика ймовірність зробити її постійною для усіх ОСББ.

Такий механізм дозволяє значно зменшити фінансове навантаження на ОСББ-учасників Програми “Енергодім”. Це забезпечується завдяки тому, що ОСББ може розраховуватись з виконавцями робіт поступово, із відстрочкою, або розстрочкою, на підставі Актів виконаних робіт, сплачуючи кошти із гранту від Фонду енергоефективності. А тому кредитне навантаження на об'єднання (й кожного співвласника) — буде менше.

Також ОСББ тепер може впроваджувати [заходи з енергоефективності](#) (етап будівельних робіт) в декілька кроків, про що ми розкажемо детальніше в окремій статті.

- всі завершені роботи, обрані з переліку обов'язкових заходів з Пакету заходів «А», під час реалізації Пакету заходів «Б»;
- завершені роботи окремо чи разом по кожному із обраних обов'язкових заходів Пакету «Б», крім тих, що входять до Пакету заходів «А» (в тому числі додаткових).

При цьому, разом з останнім обов'язковим заходом Пакету «Б», що впроваджується під час реалізації Проекту, мають бути завершені всі обрані додаткові заходи Пакету «Б».

Після реалізації кожного кроку, ОСББ може подати заявку на проходження верифікації не чекаючи завершення всього проекту, а також отримати часткове відшкодування їхньої вартості.

Оскільки таких кроків може бути не більше трьох, ОСББ може отримати останній транш гранту трьома частинами. Цей варіант можливий лише при реалізації заходів пакету “Комплексний” (Б). Пакет заходів «Легкий» здійснюється без покрокової верифікації.

А тепер повернемося до більш детального аналізу можливостей, які є активними для ОСББ завдяки впровадженню норми про отримання гранту до остаточного розрахунку із підрядниками.

### **Допустимі механізми розрахунку з підрядниками**

Розрахуватися за виготовлення проектної документації та будівельні роботи ОСББ може із застосуванням **відстрочення або розстрочення платежу**.

Спосіб розрахунків на підставі домовленості сторін, коли момент оплати переноситься на більш пізній строк, ніж до початку надання послуг та/або виконання робіт, називається **відстроченням платежу**.

Якщо ж оплата за послугу чи роботу ділиться на частини і сплачується після їх надання, то такий спосіб оплати є **розстроченням платежу**.

Це означає, що роботи та/або послуги вже будуть виконуватись чи надаватись, хоча повна чи часткова оплата їх вартості ще не відбулась.

Застосовуючи механізми відстрочення або розстрочення платежу за договором, ОСББ матиме змогу поступово розраховуватись з виконавцями робіт, яких під час реалізації проекту може бути декілька.

### **На які роботи та послуги ОСББ може отримати транш від Фонду енергоефективності до остаточного розрахунку з виконавцем?**

- Розробка проектної документації та її експертиза (в тому числі обстеження об'єкта (будівлі));
- Технічний та авторський нагляд;
- Сертифікація енергетичної ефективності будівлі після реалізації проекту;
- Обстеження інженерних систем будівлі;
- Впровадження заходів з енергоефективності, що включає вартість робіт (послуг), обладнання та матеріалів (може виконуватися в три кроки).

**Важливо знати!** Фонд здійснює виплату гранту лише після надання бенефіціаром (ОСББ) підтвердження сплати ним власного внеску.

**Внесок Бенефіціара** — це кошти Бенефіціара, можливі складові яких визначені у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III (окрім коштів державного та/або місцевого бюджетів, що надані для фінансування Прийнятних заходів), за рахунок яких здійснюється фінансування Прийнятних заходів, і які не підлягають компенсації за рахунок Гранту та Іншої допомоги відповідно до умов Програми.

### **Варіанти розрахунків**

1. Сплата власного внеску як авансу за роботи

ОСББ може домовитись з проектантом, який буде виготовляти проектну документацію, або з підрядником будівельних робіт про розстрочення платежу,

сплативши власний внесок в якості авансу за роботи, а також отримати відповідну частину гранту від Фонду енергоефективності, щоб остаточно розрахуватися з підрядником після часткового чи повного виконання робіт відповідно до умов договору з ними.

## 2. Без сплати авансу

ОСББ також може домовитися з проектантом, який буде виготовляти проектну документацію або з підрядником будівельних робіт про укладання договору на умовах відстрочення платежу без сплати авансу. В такому випадку ОСББ також може отримати частину гранту на підставі Акту виконаних робіт та розрахуватися з підрядником.

### **Які законодавчі норми регулюють питання відстрочення чи розстрочення платежу за договорами виконання робіт і надання послуг?**

- [Частина 5 статті 318 Господарського кодексу України](#) (далі - ГКУ) закріплює, що «Договір підряду на капітальне будівництво повинен передбачати: найменування сторін; місце і дату укладення; предмет договору (найменування об'єкта, обсяги і види робіт, передбачених проектом); строки початку і завершення будівництва, виконання робіт; права і обов'язки сторін; вартість і порядок фінансування будівництва об'єкта (робіт)...»
- А [частини 1, 5 та 6 статті 321 ГКУ](#) деталізують, що «у договорі підряду на капітальне будівництво сторони визначають вартість робіт (ціну договору) або спосіб її визначення. Якщо договором не передбачено попередньої оплати виконаної роботи або окремих її етапів, замовник зобов'язаний сплатити підряднику зумовлену договором ціну після остаточної здачі об'єкта будівництва, за умови, що робота виконана належним чином і в погоджений строк або, за згодою замовника, — достроково. Підрядник має право вимагати виплатити йому аванс, якщо така виплата та розмір авансу передбачені договором».
- Аналогічні вищезгаданій статті 321 ГКУ положення містить і [стаття 854 Цивільного кодексу України](#) (далі - ЦКУ), де зазначено, що оплата робіт провадиться після прийняття замовником збудованого об'єкта (виконаних робіт), якщо інший порядок розрахунків не встановлений за погодженням сторін, передбачено і частиною 4 статті 879 ЦКУ.
- Стосовно плати за договором про надання послуг [стаття 903 ЦКУ](#) вказує, що, якщо договором передбачено надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором.

### **Варіанти відстрочення або розстрочення платежу, якщо ОСББ є учасником місцевої програми підтримки заходів з енергоефективності**

Якщо ОСББ-учасник програми “Енергодім” додатково бере участь в місцевій програмі підтримки ініціатив з термомодернізації, за умовами якої можливе отримання часткового відшкодування вартості енергоефективних заходів ще до розрахунку з виконавцем робіт, то **відстрочення або розстрочення платежу може зменшити фактичний розмір власних коштів ОСББ на оплату робіт/послуг.**

[Інтерактивна карта місцевих програм підтримки ОСББ](#)

Якщо умови місцевої програми дозволяють отримати відшкодування вартості робіт чи послуг до їх оплати, то після підтвердження договірних відносин між ОСББ та підрядником, а також факту виконання робіт та/або надання послуг, місцева рада може ухвалити рішення про виплату частини вартості енергоефективних заходів на підставі договорів та актів виконаних робіт/наданих послуг без підтвердження їх оплати

Коли місцева програма підтримки передбачає сплату ОСББ власного внеску до отримання відшкодування з місцевого бюджету, то кошти допомоги витрачаються на подальшу оплату робіт/послуг.

В залежності від умов місцевих програм підтримки ОСББ, об'єднання співвласників може **обрати час для сплати власного внеску**, який буде найзручнішим для них, а саме:

- якщо певні ресурси вже акумульовані в фондах ОСББ, авансувати власними коштами початок виконання робіт та/або надання послуг, а остаточний розрахунок з підрядником провести з коштів, отриманих в якості грантів Фонду та/або з місцевої програми;
- якщо власні кошти для повного розрахунку відсутні, а на їх накопичення необхідний тривалий час, спочатку скористатись можливостями, які надаються місцевими програмами підтримки, та витрати їх кошти на перших етапах оплати, накопичуючи при тому на своїх рахунках достатню суму для власного внеску, після чого остаточний розрахунок з виконавцями провести вже після отримання гранту Фонду.

Отже, за допомогою відстрочення чи розстрочення платежів, ОСББ, як замовник послуг/робіт, може не лише контролювати процес та стимулювати виконавців дотримуватись визначених в договорі термінів та якості робіт, але й, ставши учасником Програми "Енергодім", значно зменшити фінансове навантаження на мешканців будинку, отримуючи гранти на відшкодування вартості робіт/послуг до моменту їх повної оплати.