

Що таке енергетичний аудит і навіщо його проводити в багатопверхівках?

Енергетичний аудит – це обстеження будівлі атестованим **енергоаудитором**, під час якого здійснюється аналіз інформації щодо фактичних або проектних характеристик огорожувальних конструкцій та інженерних систем, оцінюється відповідність розрахункового рівня енергетичної ефективності встановленим мінімальним вимогам до енергетичної ефективності будівель та надаються рекомендації щодо підвищення рівня енергетичної ефективності будівель, що враховують місцеві кліматичні умови, є технічно та економічно обґрунтованими;

Фактично це обстеження житлового будинку, проведене кваліфікованим фахівцем з енергетичної сертифікації будівель, щоб з'ясувати його технічний стан та ефективність споживання енергії.

Хто такий енергоаудитор?

Енергоаудитор — це фізична особа, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення сертифікації енергетичної ефективності будівель, яка може бути при цьому фізичною особою-підприємцем.

Згідно з вимогами Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» сертифікація енергетичної ефективності здійснюється енергоаудитором, який є незалежним, не має конфлікту інтересів та прямо чи опосередковано не зацікавлений у результаті сертифікації.

Чому треба проводити енергоаудит?

Однією з обов'язкових умов, що передуює поданню Заявки на участь у Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім», ОСББ є проведення енергетичного аудиту будівлі.

Переважає більшість багатопверхівок в Україні знаходяться у незадовільному технічному стані і потребують модернізації. Під час енергоаудиту проводиться діагностування систем життєзабезпечення будівлі та підрахунок споживання енергії різними його системами.

На основі цих підрахунків енергоаудитор пропонує заходи з модернізації, що допоможуть, перш за все, ефективно використовувати енергію та скоротити її споживання.

Фахівець з енергоаудиту допоможе ОСББ правильно визначити оптимальні заходи з енергоефективності для будинку та скласти Опис проекту для участі у Програмі “Енергодім”.

[Розширений перелік заходів з енергоефективності, вартість яких може відшкодувати Фонд енергоефективності можна знайти на сайті Фонду ЕЕ.](#)

Фонд енергоефективності відшкодовує 70% витрат на проведений енергоаудит.

Як і де обрати енергоаудитора?

Обрати енергоаудитора можна в [базі даних аудиторів](#) на офіційному сайті Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України.

Також можна скористатися [інтерактивною картою](#) енергоаудиторів, яку розробила команда GIZ. Ця карта містить контакти фахівців з сертифікації енергоефективності будівель, регіон їхньої діяльності, інформацію про досвід роботи та інше.

Під час вибору енергоаудитора, зверніть увагу на практичний досвід фахівців та на регіон діяльності. ОСББ самостійно обирає енергетичного аудитора [відповідно до Вимог Фонду](#).

Як користуватися інтерактивною картою?

[Інтерактивна карта](#)

- Ви можете знайти енергоаудитора у вашому регіоні чи декількох регіонах одночасно.
- Для пошуку окремої області наведіть на неї курсор, або ж натисніть на її зображення. Щоб вибрати кілька областей одночасно, затисніть клавішу Ctrl на клавіатурі комп'ютера та натисніть на зображення необхідних регіонів.
- В списку під мапою ви побачите перелік енергоаудиторів з обраних областей та дані по ним.
- Ви можете відфільтрувати карту за типами будівель
- Праворуч від карти розміщені фільтри за типами будівель (громадська будівля, школа, садочок, житловий будинок тощо): перегляньте загальну кількість будівель, що пройшли енергоаудит, або ж оберіть той тип, який

вас цікавить, натиснувши на нього. В переліку під картою з'явиться інформація про обраний тип будівлі у даному регіоні.

- Карта показує кількість сертифікатів, виданих за проведеними енергоаудитами
- Біля прізвища кожного енергоаудитора міститься інформація про кількість зареєстрованих ним енергетичних сертифікатів праворуч від карти міститься інформація про різні види маркування енергетичних сертифікатів. Зокрема ви можете дізнатися, які з них пройшли чи не пройшли перевірку, або ж не проходили її зовсім.

Вимоги до енергоаудитора Програми «Енергодім»

Порядок дій учасників Програми «Енергодім» (пункт 2.13) в редакції від 16 квітня 2020 року передбачає, що для можливості віднесення витрат Заявника (ОСББ) на проведення сертифікації енергетичної ефективності будівлі до Прийнятних витрат, в межах участі в Програмі «Енергодім», Замовник повинен укласти **прямий договір безпосередньо з енергоаудитором або з юридичною особою**, в штаті якої перебуває такий енергетичний аудитор.

Тобто, Фонд може відшкодувати витрати на здійснення сертифікації лише за умови, що в ОСББ буде укладений договір:

- з енергоаудитором (**фізичною особою**, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення сертифікації енергетичної ефективності, яка може бути при цьому фізичною особою-підприємцем);
- з **юридичною особою**, в штаті якої перебуває такий енергетичний аудитор;
- **фізичною особою-підприємцем**, в штаті якої перебуває такий енергоаудитор.

Важливо! Інших варіантів Програмою «Енергодім» не передбачено.

Де знайти типовий договір на здійснення послуги сертифікації енергетичної ефективності будинку в рамках участі в Програмі «Енергодім»?

Типового (обов'язкової форми) договору на здійснення послуги сертифікації енергетичної ефективності будинку в рамках участі в Програмі «Енергодім» не існує. Договір має бути оформлений відповідно Цивільного кодексу з урахуванням вимог Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» №4941 від 22 червня 2017 року .

Ви можете знайти [приклади оформлення договорів та актів виконаних робіт на сайті Фонду енергоефективності](#)

Загальні критерії, яким має відповідати енергоаудит, договір на сертифікацію енергетичної ефективності та енергетичний сертифікат

- Енергоаудит повинен проводитися відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» №4941 від 22 червня 2017 року та Порядку проведення сертифікації енергетичної ефективності та форми енергетичного сертифіката, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 172 від 11 липня 2018 року
- Рішення ОСББ на проведення енергетичного аудиту має бути легітимним прийнятим відповідно до вимог Статуту ОСББ.
- В результаті енергоаудиту має бути складений та зареєстрований в базі [ДАЕЕ Енергетичний сертифікат](#) та **Рекомендаційний звіт**.

Перевірити реєстрацію сертифікату можна в базі, розміщений на офіційному сайті [Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України, за адресою будівлі](#).

Рекомендаційний звіт – документ довільного зразка, що складається енергоаудитором до сертифікату енергетичної ефективності та містить результати проведеного енергоаудиту.

Невід'ємними додатками Рекомендаційного звіту для участі в Програмі «Енергодім» є **Опис Проекту** та **Умови виключення обов'язкових заходів** для обраного ОСББ **Пакету заходів**, складені за формами, наведеними у Додатках 4 та 5 до Порядку дій учасників Програми. Також Рекомендаційний звіт може включати іншу інформацію, яка допоможе ОСББ прийняти рішення щодо впровадження енергоефективного проекту

Дата складання Рекомендаційного звіту (з Описом Проекту) не може передувати даті затвердження Програми «Енергодім» та даті її офіційного опублікування – 19 серпня 2019 року.

Обов'язково потрібно дотримуватися хронологічної послідовності подій. Не може дата підписання акту виконаних робіт передувати виконанню всіх робіт/надання всіх послуг за договором, наприклад, даті складання рекомендаційного звіту з описом проекту

- **Договір на сертифікацію енергетичної ефективності** має включати істотні умови, які зазначені в статті 7 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», а саме:
 - строк та вартість сертифікації енергетичної ефективності;
 - порядок отримання результатів сертифікації;
 - порядок визначення та компенсації шкоди, яка може бути заподіяна енергоаудитором внаслідок неякісного та/або несвоєчасного виконання покладених на нього функцій і обов'язків або у разі надання недостовірних результатів сертифікації;
 - умову щодо звільнення від відповідальності енергоаудитора у разі надання замовником сертифікації енергетичної ефективності недостовірних даних, що спричинили спотворення результатів такої сертифікації;
 - енергоаудитор повинен відповідати перед замовником сертифікації за порушення умов договору та закону.

Предметом такого договору має бути сертифікація енергетичної ефективності та надання Замовнику енергетичного сертифіката будівлі та Рекомендаційного звіту, що містить в собі Опис Проекту відповідно до вимог Фонду, на паперовому носії.

Рекомендуємо в договорі на сертифікацію енергетичної ефективності передбачити обов'язок енергоаудитора безоплатно усунути зауваження та недоліки, виявлені Фондом, а також встановити строк для такого усунення.

Стороною договору на сертифікацію енергетичної ефективності може виступати безпосередньо енергоаудитор або юридична особа, в штаті якої є енергетичного аудитор. В разі проведення енергоаудиту юридичною особою, до Фонду потрібно надавати копію документів, що підтверджують приналежність енергоаудитора до юридичної особи.

- Договір на сертифікацію енергетичної ефективності, енергетичний сертифікат, акт виконаних робіт має бути підписаний однією і тією ж самою особою, на рахунок якої здійснено оплату послуг за таким договором.

- Сертифікація енергетичної ефективності здійснюється енергоаудитором, який є незалежним, не має конфлікту інтересів та прямо чи опосередковано не заінтересований у результаті сертифікації.

Хто не має права проводити енергетичний аудит?

Відповідно до Додатку 12 [Порядку дій учасників Програми «Енергодім»](#), Фонд має право прийняти рішення про призупинення розгляду чи відхилення Заявки ОСББ, в разі виявлення конфлікту інтересів у посадових осіб ОСББ під час укладення договорів з енергоаудиторами (чоловік/дружина/брат тощо...).

Примітка 1. На наступних етапах у участі у Програмі [«Енергодім»](#), виявлення конфлікту інтересів між незалежним енергоаудитором при проведенні попереднього енергоаудиту та будівельною компанією, що реалізує Проект в рамках впровадження Прийнятних заходів (наприклад, участь енергоаудитора у супроводі Проекту відповідно Програми «Енергодім», розробленні проектної документації або її експертизі, у будівельних роботах, здійсненні технічного або авторського нагляду тощо) може призвести до прийняти рішення про призупинення розгляду чи відхилення Заявки.

Примітка 2. На етапі верифікації, Фондом не приймається як належний сертифікат енергетичної ефективності та звіт обстеження інженерних систем, складені енергоаудитором (фахівцем з обстеження інженерних систем), який має конфлікт інтересів та прямо чи опосередковано заінтересований у результаті сертифікації. У разі виявлення конфлікту інтересів (наприклад, участь енергоаудитора або фахівця з обстеження інженерних систем у супроводі Проекту відповідно до Програми «Енергодім», розробленні проектної документації або її експертизі, здійсненні технічного нагляду або авторського нагляду тощо (крім розробки енергетичного сертифікату при розробці проектної документації).

Яку інформацію ОСББ має надати енергоаудитору для проведення сертифікації енергетичної ефективності будівлі?

1. Базові вихідні дані про будинок - загальна інформація про будинок, включаючи:

- загальна і опалювальна площа;
- загальний і опалювальний об'єм будівлі;
- висота поверху;
- кількість мешканців і квартир.

2. Інформація для сертифікації енергетичної ефективності будівель:

- Поверхові плани;
- Технічний паспорт;
- Схеми теплопостачання;
- Проектна документація на будинок

Якщо такої інформації немає у наявній документації ОСББ, її можна отримати у підприємств-надавачів відповідних комунальних послуг.

3. Дані по енергоспоживанню будинку (щомісячне споживання за останні три роки та діючі тарифи):

- теплової енергії (Гкал);
- гарячої води (куб.м.);
- електричної енергії (кВт/год);
- водовідведення (куб.м);
- холодної води (куб.м);
- газу (куб. м).

4. Інша інформація відповідно до запиту енергоаудитора.

Важливо! Сертифікація енергетичної ефективності будинку без проведення візуального обстеження будівлі енергоаудитором неможлива.

Скільки часу триває проведення енергетичного аудиту?

Орієнтовний термін сертифікації енергетичної ефективності будівель при наявності всієї вихідної інформації складає близько 1 місяця. Тож, в договорі не варто розтягувати ці терміни, а визначити прийнятний термін в рамках до 2 місяців.

Чи потрібно запрошувати енергоаудитора на загальні збори ОСББ?

Участь енергоаудитора в загальних зборах ОСББ, на яких буде прийматися рішення щодо участі ОСББ у Програмі “Енергодім”, не є обов’язковою, але присутність енергоаудитора на загальних зборах допоможе при поясненні технічних питань співвласникам.

Однак, він зобов’язаний ознайомити з результатами проведеного енергетичного аудиту будівлі та голову та членів Правління ОСББ.

Крім того, енергоаудитор має надати рекомендації для впровадження енергоефективних заходів в будинку у на підставі проведених розрахунків.

Ця інформація повинна бути врахована правлінням ОСББ під час проведення загальних зборів для визначення пакету робіт за Програмою “Енергодім” та прийняттого для співвласників розміру фінансування проекту.

Після прийняття рішення загальними зборами ОСББ щодо переліку енергоефективних заходів та їхньої граничної вартості впровадження, Енергоаудитор має скоригувати Опис Проекту.