

## Договір про надання послуг з обстеження інженерних систем будинку

Програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім» передбачає, що для успішної верифікації завершеного проекту з модернізації будинку, ОСББ повинно залучити не тільки фахівців для здійснення сертифікації енергетичної ефективності\*, але й спеціалістів з обстеження інженерних систем будинку.

*\*Детальні роз'яснення укладання договору з фахівцями енергетичної сертифікації можна [знайти в матеріалі](#), який раніше було опубліковано на сайті Фонду енергоефективності.*

### Що таке інженерні системи будинку та як здійснюється обстеження?

**Інженерні системи** – це технічне обладнання будівлі (її відокремлених частин), житлових або нежитлових приміщень, призначене для опалення, охолодження, кондиціонування, вентиляції, постачання гарячої води, освітлення будівлі.

В результаті обстеження інженерних систем будівлі встановлюються фактичні показники енергетичної ефективності систем будинку та визначається їх відповідність встановленим вимогам.

Обстеження інженерних систем здійснюється відповідно до Закону України [«Про енергетичну ефективність будівель»](#) та [Методики обстеження інженерних систем будівлі](#), затвердженої **Наказом Мінрегіону від 11 липня 2018 року № 173**, що розроблена з урахуванням вимог актів законодавства Європейського Союзу та Енергетичного Співтовариства.

Порядок проведення обстеження інженерних систем включає такі етапи:

- підготовка до проведення обстеження;
- попереднє та/або основне (детальне) обстеження;
- розробка рекомендацій щодо забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності інженерних систем;
- оформлення звіту про результати обстеження.

## Хто та як обстежує інженерні системи будинку?

**ХТО:** обстеження інженерних систем здійснюється **фахівцями з обстеження інженерних систем**, що є незалежними, не мають конфлікту інтересів та прямо чи опосередковано не зацікавлені в результатах обстеження.

**Фахівець з обстеження інженерних систем** – це фізична особа, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення обстеження інженерних систем будівель.

**КОМУ:** обстеження інженерних систем здійснюється на замовлення та за рахунок об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

**ЯК:** правовідносини між ОСББ-замовником та фахівцем з обмеження інженерних систем оформляються шляхом укладення відповідного **договору про надання послуг з обстеження інженерних систем будівлі**, на яких здійснено заходи із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності.

Укладаючи договір про надання послуг з обстеження інженерних систем будівлі, ОСББ повинно обов'язково перевірити чинність кваліфікаційного атестата фахівця з обстеження інженерних систем у відкритій [базі даних атестованих енергоаудиторів](#) та фахівців з обстеження інженерних систем на сайті Держенергоефективності

- **Зверніть увагу:** Фонд енергоефективності не приймає як належний звіт обстеження інженерних систем, складений фахівцем з обстеження інженерних систем, який має конфлікт інтересів та прямо чи опосередковано зацікавлений у результатах обстеження.
- Якщо такий конфлікт інтересів буде виявлено, то **Фонд повідомить ОСББ про невідповідність звіту обстеження інженерних систем** вимогам чинного законодавства України (наприклад, участь фахівця з обстеження інженерних систем у супроводі проекту відповідно до Програми, розробленні проектної документації або її експертизі, здійсненні технічного нагляду або авторського нагляду тощо (окрім розробки енергетичного сертифікату при розробці проектної документації)).

## Що таке звіт обстеження інженерних систем, що були модернізовані?

**Звіт про результати обстеження інженерних систем<sup>1</sup>** — це документ встановленої форми, в якому визначено показники енергетичної ефективності інженерних систем будівлі, житлового або нежитлового приміщення, рекомендації щодо їх підвищення (за необхідності), а також інші відомості про інженерні системи будівлі, житлових або нежитлових приміщень, енергетичну ефективність яких обстежено.

### Звіт повинен містити:

- інформацію про рівень енергетичної ефективності інженерних систем, його відповідність встановленим вимогам;
- рекомендації для підвищення рівня енергетичної ефективності відповідних систем (за необхідності).

Звіт має бути виготовлений та внесений до [бази даних звітів](#) про результати обстеження інженерних систем та бути чинним на момент розгляду Фондом Заявки № 4 (Заявки на Верифікацію).

Форма звіту про обстеження інженерних систем будівлі наведена у додатку 5 до [Методики обстеження](#) інженерних систем будівлі, затвердженої Наказом Мінрегіону від 11 липня 2018 року № 173.

Варто зазначити, що ОСББ та фахівець з обстеження повинні підписати акт наданих послуг за договором виключно після виготовлення звіту та внесення його до бази даних звітів про результати обстеження інженерних систем.

## Умови договору з фахівцем обстеження інженерних систем будинку

Згідно з [статтею 638](#) Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору, зокрема щодо предмету договор, ціни за послуги та строку дії договору<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Результатом обстеження інженерних систем будинку, в якому виконані роботи з енергомодернізації має бути відповідний звіт, сформований відповідно до норм Закону України [«Про енергетичну ефективність будівель»](#) 22 червня 2017 року № 2118-VIII

<sup>2</sup> Укладення договору про надання послуг з обстеження інженерних систем будівлі, на якій здійснено заходи із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності, регулюється Цивільним кодексом України та Господарським кодексом України.

**Предметом такого договору** має бути обстеження інженерних систем будинку, а також надання звіту про результати обстеження інженерних систем, що були модернізовані, складений відповідно до норм Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» 22 червня 2017 року № 2118-VIII (звіт має бути внесений до бази даних звітів про результати обстеження інженерних систем, що ведеться Мінрегіоном).

### **Права, обов'язки та відповідальність сторін-підписантів договору обстеження інженерних систем будинку**

У договорі варто зафіксувати весь перелік послуг з обстеження інженерних систем будівлі, на яких здійснено заходи з підвищення енергетичної ефективності. Також, необхідно вказати місцезнаходження будівлі (корпусу, під'їзду тощо), обстеження інженерних систем якої буде проведено.

Для належного проведення обстеження інженерних систем будівлі ОСББ повинно:

- забезпечити фахівцю безперешкодний доступ до будівлі та її інженерних систем під час відвідування для збору необхідних даних та виконання обмірів;
- надати для аналізу проектну та технічну документацію;
- надати інші необхідні документи та інформацію щодо обстеження інженерних систем.

Фахівець з обстеження інженерних систем під час провадження своєї діяльності зобов'язаний:

- дотримуватися вимог Закону України «Про енергетичну ефективність будівель та інших нормативно-правових актів, стандартів, технічних регламентів, норм і правил у сфері енергетичної ефективності будівель, принципів незалежності;
- зберігати в таємниці інформацію, отриману під час провадження своєї діяльності, не розголошувати відомості, що становлять предмет комерційної таємниці, і не використовувати їх у своїх інтересах або в інтересах третіх осіб, дотримуватися вимог законодавства про захист персональних даних;
- відповідати перед замовником обстеження інженерних систем за порушення умов договору відповідно до договору та закону;

Фахівці Фонду енергоефективності рекомендують ОСББ-учасникам Програми «Енергодім» в договорі обстеження інженерних систем будинку додатково закріпити

обов'язок фахівця з обстеження інженерних систем безоплатно усунути зауваження і недоліки, виявлені Фондом під час аналізу та оцінки відповідних документів, а також встановити строк для такого усунення.

Окрім того, у договорі рекомендовано визначати обов'язок (та встановити відповідний строк) виконавця безоплатно виготовити новий звіт за результатами обстеження інженерних систем, в разі якщо після перевірки, звіту буде присвоєно маркування: «Не відповідає вимогам законодавства».

### **Вартість послуги обстеження інженерних систем будинку**

Ціна послуги обстеження інженерних систем будинку встановлюється за домовленістю сторін та прописується в договорі.

Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом. Для мінімізації ризиків ОСББ слід уникати укладення договорів обстеження інженерних систем без визначення ціни, або її встановлення у рахунках, актах або інших документах.

Порядок здійснення оплати, загальні строки надання послуг залежать від домовленості сторін договору.

### **Важливо!**

Договір на обстеження інженерних систем, акт приймання-передачі наданих послуг, рахунок на оплату має бути підписаний однією і тією ж самою особою, на користь якої здійснено оплату послуг за таким договором. Також слід звертати увагу на правильність написання найменування та місцезнаходження будівлі, яку обстежують, посади та ПІБ представників процесу обстеження, а також інші реквізити.

Не допускається проведення обстеження систем виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями без візуального обстеження.