

Особливості визначення розміру витрат, що підлягають відшкодуванню за умовами програми “Енергодім”: рекомендації фахівців Фонду енергоефективності

Коли власники будинку свідомо підходять до його модернізації, то зазвичай обирають цілу низку змін, враховуючи енергоефективність, комфорт, затишок та зручність.

Тому часто проект комплексної модернізації будинку включає не лише роботи всередині будинку, а й на прибудинковій території: йдеться про облаштування дитячих майданчиків, встановлення нових сходів та ліфтів, систем відеонагляду тощо.

Такий підхід є виправданим, оскільки результат від комплексу впроваджених заходів помітний відразу, а ефект значно більший, порівняно з поступовою модернізацією.

Однак учасникам програми “Енергодім” слід пам'ятати, що **програма відшкодовує НЕ ВСІ витрати ОСББ на модернізацію будинку і облаштування навколобудинкової території**. Тобто, заходи за програмою “Енергодім” можуть бути лише частиною всього проекту реновації будинку.

Проведення яких заходів компенсує грант програми “Енергодім”?

[Повний перелік заходів з енергоефективності, часткове відшкодування яких можливо в рамках участі в програмі Фонду, наведено в Додатку 2 до Програми](#)

“Енергодім”. Заходи в пакетах поділено на обов'язкові і додаткові, тобто, які співвласники будинку можуть обрати/не обрати довільно.

Зазвичай, роботи в будинку починають із модернізації системи опалення, зокрема встановлення індивідуального теплового пункту та балансування стояків. Однак, більшість будинків потребують поглибленої модернізації, тому в межах програми “Енергодім” можна провести комплекс робіт з теплоізоляції стін, даху та підвальних перекриттів, замінити двері та вікна в місцях загального користування та квартирах.

ПРОБЛЕМА_1: ОСББ, що вже є учасниками програми “Енергодім” надсилають на перевірку до Фонду проектну документацію, де розраховані **витрати НА ВСІ матеріали/роботи**, що планується провести в будинку, включно з такими, які Фонд не може компенсувати.

Так стається через те, що на етапі розробки проектної документації у кошторисній документації **проектувальник** зазначає загальну суму проекту модернізації житлового будинку і залишає в документації перелік витрат на розробку та впровадження деяких робіт, що не підлягають компенсації за умовами програми “Енергодім”.

Це може призвести до неправильного розрахунку суми гранту, а також до затримки розгляду та оцінки документів, поданих ОСББ до Фонду і, відповідно, затримки в отриманні гранту.

Який розмір гранту для учасників програми “Енергодім”?

За умовами програми “Енергодім”, Фонд повертає співвласникам до 70% витрат на послуги технічних фахівців та до 50% витрат на роботи, обладнання та матеріали в залежності від обраного пакету заходів.

Зокрема, Фонд відшкодовує співвласникам 70% вартості енергоаудиту, сертифікації енергетичної ефективності, розробки проектної документації та її експертизи, технічного та авторського нагляду, а також обстеження інженерних систем.

Крім того, Фонд надає ОСББ компенсацію у розмірі 40% вартості ремонтних робіт, обладнання та матеріалів для пакету А “Легкий” та 50% - для пакету Б “Комплексний”.

[Розмір та умови виплати гранту за Програмою у редакції від 17 грудня 2020 року.](#)

Як коректно скласти кошторис?

За умовами програми “Енергодім”, під час складання кошторису проектувальник повинен окремо зазначити в проектно-кошторисній документації так звані **прийнятні витрати**. Це всі витрати ОСББ, що можуть бути частково відшкодовані за умовами програми “Енергодім”.

Всі інші роботи, що не відносяться до енергоефективних заходів будуть **неприйнятними**: їх необхідно вказати окремо у довідці (або іншому документі).

[Перелік будівельних робіт, обладнання та матеріалів, які Фонд компенсує наведено в Додатку 1 до Порядку дій учасників Програми.](#)

ВАЖЛИВО: Вже на етапі затвердження проекту проектувальнику необхідно коректно визначити не лише **вартість неприйнятних робіт, але і вартість їх проектування**. Після цього, **такі витрати мають бути вилучені із загальних розрахунків**.

Вартість таких витрат зазначається окремо в акті(ах) приймання-передачі виконаних робіт/наданих послуг з розробки проектної документації або у додаткових документах, підписаних уповноваженою особою виконавця відповідних робіт (послуг).

Для цього, разом з проектно-кошторисною документацією **необхідно надати до Фонду довідку** (або інший документ) з детальними розрахунками, де зазначити окремо кошторисну вартість для всіх неприйнятних робіт, разом із такими нарахуваннями:

- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій;
- кошти на покриття ризиків всіх учасників будівництва;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;

- податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва (без ПДВ);
- податок на додану вартість.

Така довідка (або інший документ) має бути підписана уповноваженою особою виконавця відповідних робіт (послуг).

Документи подаються ОСББ до Фонду разом із заявкою на затвердження проекту та/або заявкою на зміни до проектної документації.

ВАЖЛИВО: якщо під час перевірки вартості прийнятних заходів було встановлено невідповідність заявленої суми опису проекту, Фонд має право **призупинити строк розгляду заявки** та надати заявнику можливість подати відповідні доповнення до неї.

ПРОБЛЕМА_2: Під час розробки та затвердження проектної документації проектувальник не завжди пояснює доцільність та обґрунтованість додаткових витрат, які несуть співвласники під час впровадження енергоощадних заходів у будинку. Це, у свою чергу, може призвести до зменшення розміру гранту за Програмою.

Наприклад, це кошти на виконання будівельних робіт у зимовий та літній періоди, кошти на перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом та кошти на відрядження працівників будівельних організацій на об'єкт будівництва та інші передбачені кошторисом додаткові витрати.

Як це відбувається? Норми діючого законодавства дозволяють проектувальнику включати до загального кошторису витрат певні додаткові витрати, які прямо не стосуються будівельних робіт, проте є їх невід'ємною частиною, а тому вважаються прийнятними витратами. Тобто, такими, вартість яких може бути частково компенсована за Програмою "Енергодім".

ВАЖЛИВО: такі додаткові витрати ОСББ мають бути документально підтверджені.

За умовами Програми, **на етапі верифікації (тобто, разом із заявкою №4) ОСББ мають обґрунтувати вартість всіх впроваджених додаткових заходів, що були заплановані на етапі проекту та передбачені в зведеному кошторисному розрахунку.**

Під час оцінки заявки Фонд братиме за основу витрати, зазначені у зведеному кошторисі, але не враховує вартість неприйнятних заходів, про які йдеться вище.

На етапі верифікації Фонд здійснює перевірку фактично понесених та відображених в Актах КБ-2в витрат. Якщо до переліку фактичних витрат увійдуть кошти, що покривають ризики всіх учасників будівництва та/або додаткові витрати, пов'язані з інфляцією, та/або інші витрати, що відносяться до прийнятних, то ОСББ необхідно буде надати підтвердження та обґрунтування таких витрат.

Це означає, що якщо співвласники пояснять такі додаткові витрати, то Фонд частково компенсує їхню вартість. У іншому випадку на цьому етапі ОСББ отримують грант лише на відшкодування будівельних робіт.

ВАЖЛИВО: додаткові витрати бенефіціара **на усунення дефектів не вважаються частиною прийнятних витрат**, тобто, не підлягають частковому відшкодуванню за умовами програми “Енергодім”.

Отже, для отримання коректної суми гранту **необхідно дотримуватись затвердженого бюджету проекту** протягом усього часу його реалізації та документально підтвердити обґрунтованість здійснення додаткових витрат, якщо такі з'являться у процесі реалізації проекту.

Щиро сподіваємося, що ці роз'яснення допоможуть ОСББ та проектувальникам уникнути помилок та непорозумінь у процесі реалізації енергоефективних заходів, а також сприятимуть прискоренню розгляду та оцінки Фондом документів!

За додатковою інформацією - звертайтеся до регіональних радників IFC з Програми підтримки Фонду_ЕЕ: <https://bit.ly/37wJodf>

Нагадуємо - Фонд систематично проводить онлайн навчання для ОСББ за програмою “Енергодім”. Ознайомитися з графіком Школи можна на [сайті Фонду](#).