

Опис типової помилки	Рішення	Хто повинен вирішувати цю проблему?
ФІНАНСОВИЙ ОФІС		
Невірне оформлення копій документів: відсутні підпис уповноваженої особи та/або дата засвідчення, та/або прізвище уповноваженої особи, та/або напис "Згідно з оригіналом"	Всі копії документів повинні засвідчуватися належним чином, а саме відмітка про засвідчення має складатися зі слів: «Згідно з оригіналом», назви посади, особистого підпису уповноваженої особи, яка засвідчує копію, її ініціалів та прізвища, дати засвідчення копії, відбитка печатки (за наявності).	Енергоаудитор, голова ОСББ
Значення (наприклад, загальна площа будинку, дата енергетичного сертифікату) що вказуються в Описі проекту та Рекомендаційному звіті, відрізняються від інформації, що з Енергетичного сертифіката	Дані з однаковими параметрами не повинні відрізнятися в Енергетичному сертифікаті, в Рекомендаційному звіті, в Описі Проекту	Енергоаудитор, голова ОСББ
Порушення хронології вчинення дій в документах	Необхідно чітко дотримуватися умов укладеного Договору щодо суми, строків проведення розрахунків, строків надання послуг та строків передачі документів	Енергоаудитор, голова ОСББ
Один або кілька необхідних реквізитів відсутні в Актах приймання-передачі наданих послуг	Акт приймання-передачі наданих послуг повинен містити такі реквізити: назву документа, дату складання, номер, назву юридичної чи фізичної особи (замовника і виконавця), код ЄДРПОУ чи ІПН, реквізити договору, за яким надавались послуги, зміст послуги, її обсяг із зазначенням одиниць виміру, вартість послуги. Також Акт повинен містити посади і прізвища осіб замовника і виконавця, відповідальних за здійснення господарської операції і правильність її оформлення, особистий підпис або інші дані, що дають змогу ідентифікувати особу, яка брала участь у здійсненні господарської операції. Зміст послуги має відповідати предмету договору	Енергоаудитор, голова ОСББ
В реквізиті «Призначення платежу» платіжного доручення не зазначено зміст послуги, за яку перераховуються кошти, а також не відображено номер і дату Договору та/або Акту, на підставі яких здійснюється перерахування коштів	В реквізиті «Призначення платежу» платіжного доручення необхідно зазначити зміст послуги, за яку перераховуються кошти, та номер і дату Договору та/або Акту, на підставі яких здійснюється перерахування коштів	Енергоаудитор, голова ОСББ
В реквізиті «Проведено банком» платіжного доручення не зазначена дата списання коштів з рахунку ОСББ та/або відсутній підпис відповідального виконавця банку	В реквізиті «Проведено банком» платіжного доручення має бути зазначена дата списання коштів з рахунку ОСББ, що засвідчується підписом відповідального виконавця та відбитком штампа банку	Енергоаудитор, голова ОСББ
Реквізити отримувача в платіжному дорученні не відповідають реквізитам, які зазначені в Договорі та/або в Акті	Реквізити отримувача в платіжному дорученні (найменування отримувача, код отримувача, рахунок отримувача, банк отримувача) мають бути тотожними, відповідати реквізитам, які зазначені в Договорі та/або в Акті	Енергоаудитор, голова ОСББ
Неправильно вказане найменування юридичної/фізичної особи	В документах має зазначитися правильне найменування юридичної особи чи фізичної (повне та/ або скорочене)	Енергоаудитор, голова ОСББ
У фінансовому плані реалізації проекту (Опис проекту, розділ 8) допущені арифметичні помилки	Розрахунки повинні бути здійснені коректно	Енергоаудитор, голова ОСББ
ЮРИДИЧНИЙ ВІДДІЛ		
Невідповідність положень статуту ОСББ нормам законодавства Наприклад: рішення про реконструкцію та капітальний ремонт будинку, що ухвалюється на загальних зборах двома третинами всіх співвласників не може прийматись більшістю голосів співвласників, присутніх на загальних зборах	Статут повинен відповідати та бути приведений у відповідність до вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», або інших вимог чинного законодавства України. Наприклад, згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ⁵ , кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, якщо інше не визначено статутом ОСББ. Кількість голосів співвласника можна розрахувати за формулою: $K = (P_v \times 100) / Z_p$, де K — кількість голосів, що належать конкретному співвласнику; P _v — площа квартири або нежитлового приміщення, що належить конкретному співвласнику; Z _p — загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Разом з тим, варто враховувати, що статутом ОСББ може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах ⁷ . Наприклад, статут ОСББ може передбачати, що кожен співвласник має кількість голосів відповідно до кількості належних йому квартир або нежитлових приміщень у будинку, або що кожен співвласник має один голос незалежно від площі належних йому квартир та їх кількості.	Голова ОСББ
Під час голосування на загальних зборах співвласників будинку голоси можуть віддаватись лише «за» чи «проти», а право утриматись від голосування законодавством не передбачено;	Частина 16 статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає лише два можливі результати голосування: «за» або «проти». Тому результат голосування співвласників, що проголосували інакше (не голосували (утрималися від голосування), у протоколі не зазначається.	Голова ОСББ
Наявність закреслень та виправлень у протоколі та додатках до нього	Оформлювати протоколи правильно, без закреслень і виправлень, підписи повинні проставлятися власноручно кожним співвласником.	Голова ОСББ

Опис типової помилки	Рішення	Хто повинен вирішувати цю проблему?
Неправильний розподіл повноважень між правлінням та головою правління під час реалізації рішень загальних зборів та/або відсутність необхідних документів (протоколів правління, наказів тощо), якими мають бути оформлені прийняті рішення	<p>Компетенція правління ОСББ</p> <p>Згідно зі ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», до компетенції правління належать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; • здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством; • розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису; • укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням, з урахуванням обмежень, встановлених статутом ОСББ в частині виключної компетенції загальних зборів; • ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання; • скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників; • призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення. <p>Компетенція голови правління ОСББ</p> <p>Свою чергою голова правління виконує такі функції:</p> <ul style="list-style-type: none"> • веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління; • забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління; • діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління; • розпоряджається коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання; • наймає на роботу в об'єднання працівників і звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин; • за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам; • відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи; • відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання. <p>Таким чином, якщо для виконання рішень загальних зборів необхідно, наприклад, укласти договір з енергоаудитором або проектантом, то укладенню такого договору головою правління ОСББ має передувати надання йому відповідних повноважень за рішенням загальних зборів або правління ОСББ. Тобто якщо відповідні повноваження не були зазначені в протоколі загальних зборів, рішення про їх надання має бути оформлене протоколом правління (за умови, якщо таке питання не віднесено статутом до виключної компетенції загальних зборів).</p>	Голова ОСББ
Неправильне визначення належної співвласнику кількості голосів, наприклад у випадку, коли в статуті зазначено, що кожен співвласник має кількість голосів, пропорційну до частки площі його квартири в загальній площі квартир та нежитлових приміщень будинку, а по факту голосування здійснюється за принципом, що кожен співвласник має один голос незалежно від площі квартири;	Не варто на загальних зборах змінювати передбачений у статуті порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику, тобто підрахунок голосів необхідно здійснювати виключно згідно з вимогами статуту ОСББ. Перед проведенням зборів слід ще раз звернутися до статуту вашого ОСББ та уточнити, який принцип розрахунку кількості голосів кожного співвласника ним передбачений.	Голова ОСББ
Зміна порядку денного в ході проведення загальних зборів	Питання порядку денного не можуть бути змінені під час зборів.	Голова ОСББ
Надання копії договору сертифікації, укладеного з юридичною особою, в якій не працює енергоаудитор, який провів енергетичний аудит та склав енергетичний сертифікат.	Програмою ЕНЕРГОДІМ передбачено подання копії документів, що підтверджують факт перебування енергоаудитора у штаті юридичної особи (у разі укладання договору сертифікації енергетичної ефективності з юридичною особою).	Голова ОСББ, Енергоаудитор
Відсутність в договорі сертифікації обов'язкових умов: наприклад, предмету договору – «провести сертифікацію енергетичної ефективності будівлі за адресою: _____», строку виконання, вартості послуг, відповідальності енергоаудитора тощо.	Уважно читати та складати договір сертифікації. Наприклад, відповідно до Закону України "Про енергетичну ефективність будівель" істотними умовами договору сертифікації енергетичної ефективності є: 1) строк та вартість сертифікації енергетичної ефективності; 2) порядок отримання результатів сертифікації; 3) 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; 4) умова щодо звільнення від відповідальності енергоаудитора у разі надання замовником сертифікації енергетичної ефективності недостовірних даних, що спричинили спотворення результатів такої сертифікації.	Голова ОСББ, Енергоаудитор
Зазначення в акті наданих послуг та в платіжці невірному номеру та дати договору.	Зазначити в акті наданих послуг вірний номер договору та його дату.	Голова ОСББ, Енергоаудитор
Надання платіжки з іншими рахунками, ніж зазначені в Договорі.	Уважно зазначити в договорі вірні номери рахунків, а у випадку їх зміни обов'язково внести зміни до договору шляхом укладення додаткової угоди.	Голова ОСББ, Енергоаудитор

ТЕХНІЧНИЙ ОФІС

Опис типової помилки	Рішення	Хто повинен вирішувати цю проблему?
До рекомендаційного звіту не додали Опис Проекту (відповідно до обраного Пакету заходів)	Додати Опис Проекту до Рекомендаційного звіту. Він може бути частиною звіту, може бути додатком до звіту, тощо. Опис Проекту має відповідати пакету заходів (А чи Б), який обрало ОСББ. Актуальні форми Описів Проекту розміщені на сайті Фонду https://eefund.org.ua/tekhnichni-materiali Там же містяться рекомендації по заповненню Опису Проекту для енергоаудиторів	Енергоаудитор, голова ОСББ
До рекомендаційного звіту не додали Умови виключення обов'язкових заходів з Проекту «відповідно до обраного Пакету»	Умови виключення обов'язкових заходів треба додати до Рекомендаційного звіту. Вони можуть бути частиною звіту, можуть бути додатком до звіту, тощо. Типова помилка – енергоаудитор не пояснює причини розбіжностей між виконанням умови виключення та рішенням про впровадження заходу. Наприклад, коли термін окупності утеплення перекриття горища чи підвалу перевищує 15 років, але ОСББ все одно хоче його впровадити і має таке право.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Обов'язкові заходи обраного пакету не відповідають Програмі Фонду, виключення обов'язкових заходів не виконано відповідно до Умов	В п. 2.1. Опису Проекту відповідність обраних обов'язкових заходів Програмі Фонду (Додатку 2 до Програми). Досі ще виникають проблеми з тим, що люди почали працювати по попередній версії Програми ще до її офіційного опублікування, в серпні дещо змінились форми документів і склад заходів трохи перетасувався.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Опис Проекту у відповідності до обраного Пакету не відповідає рішенням загальних Зборів співвласників багатоквартирного будинку	Протокол загальних зборів ОСББ має містити чітке рішення про погодження складу заходів (переліку), що впроваджуються в рамках Програми Фонду, та максимальну граничну суму, яка погоджується ОСББ на впровадження цих заходів. Відповідно, в Описі Проекту має бути розрахунок саме тих заходів, які визначено протоколом ОСББ до впровадження.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Невідповідність обсягів робіт (стовп. 5-6 табл. 6 Опису Проекту) по кожному заходу геометричним та технічним характеристикам будівлі	В таблицях 3 та 4 Опису Проекту визначені кількісні та якісні характеристики існуючих огорожувальних конструкцій та інженерних систем (відповідно). В таблиці 6 запропоновані заходи щодо їх модернізації. Загальні кількості/площі/обсяги з тими, що пропонуються до модернізації у визначених заходах мають в певних межах відповідати характеристикам. Розбіжність значень (за наявності), повинна мати логічні пояснення цієї розбіжності. Рекомендується максимально їх пояснювати в примітках або описі технічного рішення енергоаудитором.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Очікувані показники після реалізації (табл. 7 Опису Проекту) не відповідають обраним заходам (табл. 6 Опису Проекту) та вимогам Програми Фонду	Перелік заходів в таблиці 7 Опису Проекту не відповідають переліку заходів в таблицях 2 та 6. Всі колонки в таблиці 7 мають бути заповнені для всіх заходів – наявна розрахована економія в натуральному та грошовому еквіваленті та прості терміни окупності заходів	Енергоаудитор, голова ОСББ
Неспівпадіння загальних даних про будівлю в Описі та енергосертифікаті (невідповідність площ, об'ємів, поверхів, входів);	Загальні дані про будівлю повинні бути однаковими	Енергоаудитор, голова ОСББ
Сума площ огорожувальних конструкцій по сторонам світу не співпадають з загальними вказаними	Сума площ по сторонам світу, повинна відповідати загальній площі.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Невідповідність даних про інженерні системи в Описі проекту та енергосертифікаті	Сертифікат має бути актуальним! Якщо ОСББ впровадило ІТП після сертифікації, а потім подається на Фонд, сертифікат треба оновити.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Недотримання розмірності	Потрібно в кВт·год, а не в тис.кВт·год	Енергоаудитор, голова ОСББ
Некоректні розрахункові дані	Тривалість опалювального періоду та середня температура – ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Будівельна кліматологія	Енергоаудитор, голова ОСББ
Довжини трубопроводів значно перевищують довжини в описі системи	Довжини трубопроводів повинні відповідати довжинам в описі проекту	Енергоаудитор, голова ОСББ
Площі утеплення значно відрізняються від вказаних в описі конструкцій	Перевіряти ці дані, вказувати однакові площі	Енергоаудитор, голова ОСББ
Нелогічний вибір системи (наприклад, утеплюємо труби ГВП, а розрахунок економії показаний по системі опалення)	Тобто, в даному випадку, розрахунок по економії буде в ГВП, а не в системі опалення	Енергоаудитор, голова ОСББ
Сума за проведення енергоаудиту не відповідає сумі в договорі на енергоаудит	Дані позиції повинні співпадати	Енергоаудитор, голова ОСББ
Вартість будівельних робіт не відповідає визначеній в таблиці 6	Дані позиції повинні співпадати	Енергоаудитор, голова ОСББ
Вартість обстеження інженерних систем включено недоречно, або не включено, а потрібно включити	Мається на увазі, коли виконуються заходи пакету А (тобто проводиться реконструкція інженерних систем), то потрібно проводити обстеження інженерних систем, але якщо комплекс робіт з інженерними системами будівель не виконується, то і даного обстеження виконувати не потрібно.	Енергоаудитор, голова ОСББ
Загальна вартість проекту більша за граничну, погоджену протоколом загальних зборів ОСББ	Якщо є ця помилка, то потрібно проводити нові збори ОСББ і голосувати знову за нову вищу граничну вартість.	Голова ОСББ