

Комплексная энергетическая санация – особенности выбора проектировщика

10.03.2018

Анатолій Нечепорчук

Данный материал предлагается с целью определения, анализа и решения некоторых актуальных проблем, возникающих при фактическом подборе ОСББ исполнителя разработки проектно-сметной документации на комплексную энергетическую санацию своего дома. Подготовленные в рамках проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома» Рекомендации по проведению тендеров¹ позволяют организовать и провести процедуру тендерных закупок услуг проектировщиков с учетом действующих законодательно-нормативных требований. Вместе с тем, для своевременного получения качественной проектной документации необходимо обеспечить, наряду с финансированием, выполнение иных требований, предъявляемых к заказчику действующими законодательно-нормативными документами.

Проблема финансирования разработки проектной документации может решаться в зависимости от предполагаемого объема комплексной санации (предлагается в Концепции), разбивки его на этапы и доступных источников финансирования. Положительный опыт использования «теплых» кредитов позволяет рассчитывать ОСМД на компенсацию до 40% суммы кредита (но не более 14 тыс. грн. в расчете на одну квартиру) для финансирования общедомовых мероприятий. Если в составе ОСМД есть семь-получатели субсидии, такое ОСМД получает возмещение в средневзвешенном размере между 40% и 70% - в зависимости от количества квартир-субсидиантов. Необходимо обратить внимание на возможность использования компенсации только на приобретение энергоэффективного оборудования и/или материалов, предусмотренных «Порядком использования средств...». Данный Порядок и другие материалы, необходимые для определения размера и условий кредитования приведены на сайте Госэнергоэффективности². Таким образом, стоимость проектных работ может включаться в стоимость кредита, но не подлежит одноразовой государственной компенсации.

При наличии местной программы удешевления «теплых» кредитов может быть получена дополнительная компенсация из местного бюджета, что может позволить довести общий уровень компенсации до 70%. Перечень действующих местных программ можно скачать по ссылке³. Некоторые местные администрации рассматривают возможность включения в качестве вклада ОСМД в 30% долю его участия стоимость проектной документации на кредитуемое мероприятие (при ее наличии), что является правом, а не обязанностью этих администраций. Следует обратить внимание на случаи навязывания координации реализацией проекта структурой местной администрации. Например, в г. Виннице для получения средств из местного бюджета ОСМД должно подписать Меморандум о сотрудничестве и взаимопонимании в сфере предоставления услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Виннице, который позволяет местному департаменту жилищного хозяйства доминировать при проведении тендерных процедур и выборе исполнителей.

¹ Рекомендації з проведення об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків тендерів на виконання робіт з розробки проектно-кошторисної документації на проведення комплексної енергетичної санації в рамках проекту «Німецько-Українські енергоефективні будинки»

² <http://saee.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya>

³ http://saee.gov.ua/sites/default/files/EE_local_programs_06_09_2017.xls

В результате возникает возможность утраты контроля за мероприятиями проекта в части подбора исполнителей, материалов и оборудования, стоимости оказываемых услуг, что, в свою очередь, может привести к существенному возрастанию стоимости проекта.

Привлечение бюджетных кредитов требует выполнения процедуры проведения тендерных закупок, предусмотренных государством. Наряду с недостатками, оговоренными выше и обусловленными передачей прав ОСМД третьим лицам, процедура тендерных закупок имеет ряд положительных признаков. Подготовка тендерного предложения позволяет формализовать и конкретизировать требования заказчика как к проекту, так и к его исполнителям. В результате объявления тендера заказчик получает возможность анализа поданных заявок-предложений, оценки регионального рынка исполнителей и поставщиков, ценовой конъюнктуры по необходимым работам и услугам. Это позволяет ОСМД провести самостоятельный выбор подрядчиков в соответствии с их опытом работы, квалификацией, качеством и стоимостью услуг. Благодаря созданию равных условий для всех участников и прозрачности процедур тендер гарантирует обоснованность и независимость выбора заказчика (ОСМД). В результате тендера реализуются преимущества соревновательной системы, возможность удешевления стоимости услуг и экономии средств при разработке проектной документации.

Следует также обратить внимание, что в соответствии с Законом Украины «О Фонде энергоэффективности» (принят 06.06.2017) с 1 января 2018 года начал работу Фонд энергоэффективности, который будет предоставлять средства для реализации проектов термомодернизации, внедрения эффективных систем мониторинга и управления, установки эффективных отопительных и охлаждающих систем и оборудования, а также замены имеющихся систем и оборудования на более эффективное. Ожидается, что Фонд продолжит политику льготного кредитования мероприятий по комплексной санации на условиях «теплых» кредитов.

Проекты Фонда могут также отличаться от теплых кредитов тем, что кроме традиционного предоставления компенсации на кредит у ОСМД появляется возможность работать своими средствами без привлечения кредита, обращаясь в банк после реализации энергоэффективного проекта для получения компенсации. В этом случае процедура предусматривает начальный энергоаудит и подачу заявки в Фонд. После подтверждения Фондом возможности сотрудничества, ОСМД разрабатывает проектную документацию и реализует проект. После проверки достигнутого уровня энергоэффективности Фонд возвращает затраты на реализацию проекта. Необходимо подчеркнуть, что определенная ЗУ «Про энергетическую эффективность зданий» процедура проведения энергетической сертификации объектов нуждается в подготовке и пока не действует.

Окончательно привлекательность различных схем привлечения средств Фонда можно будет определить после публичного обнародования им условий и объемов кредитования проектов различного назначения.

Необходимо учесть, что разработанная проектная документация соответствует нормам, действующим на момент ее передачи заказчику. Если предполагается длительная отсрочка проведения строительных работ по разработанному проекту, может возникнуть объективная необходимость его пересмотра с целью учета изменений в строительных нормах.

При разбивке комплекса мероприятий по санации на отдельные этапы целесообразно учесть появившуюся возможность проведения работ по замене кровли, оконных и дверных блоков, переоснащению инженерных систем без получения разрешения

Госархстройинспекции и без сдачи в эксплуатацию⁴. Это, однако, не освобождает от необходимости разработки проектной документации на указанные виды строительных работ в соответствии с действующей нормативной базой.

При определении генпроектировщика целесообразно обратить внимание на компетентность исполнителей и наличие опыта подобных работ. Наличие лицензии у проектной организации не требуется. В статье 7 ЗУ «Об архитектурной деятельности» предусматривается необходимость разработки проекта под руководством или с обязательным участием ведущего специалиста, который имеет соответствующий квалификационный сертификат. В соответствии с этим законом заказчик также имеет право выбирать архитектора-разработчика проекта и привлекать сертифицированных специалистов для осуществления функций заказчика и инжиниринга. Целесообразно рассмотреть возможность делегирования функций заказчика при работе с проектировщиком с учетом наличия у ОСМД и в ДЕНА специалистов нужной квалификации.

При разбивке проектных работ на этапы также необходимо учесть, что необходимость применения ЗУ «О публичных закупках» возникает при стоимости предмета закупки услуги ≥ 200 тыс.грн., что при соответствующей разбивке контракта на части позволяет избежать публичных торгов даже при использовании бюджетных средств и упрощает процедуру подготовки проектирования.

В процессе формирования договора подряда целесообразно учесть, что в соответствии с Порядком⁵ материалы инженерных изысканий и обследований сохраняются у проектировщика и могут предоставляться заказчику только в соответствии с условиями договора подряда. Желание заказчика использовать на объекте определенные материалы, изделия, оборудование может быть реализовано путем включения соответствующих требований в договор или задание на проектирование при условии, что их применение не приводит к нарушению нормативных требований. В договоре также необходимо определить исполнителя авторского надзора, который будет представлять проектировщика на этапе реализации проекта. При составлении договора необходимо также учесть действующие отраслевые требования⁶.

Действующее законодательство определяет задание на проектирование как документ, в котором содержатся обоснованные в пределах законодательства требования заказчика к планировочным, архитектурным, инженерным и технологическим решениям и свойствам объекта архитектуры, его основным параметрам с учетом ограничений технических условий, стоимости и организации его строительства. Несмотря на законодательное делегирование обязанности разработки заказчику, распространена практика передачи разработки задания на проектирование проектировщику с дальнейшим согласованием и утверждением его содержания заказчиком. Действующими нормами⁷ не требуется разработка задания на проектирование по обязательной структуре. Необходимость предоставления проектировщику заказчиком исходных данных определяется при подписании договора.

Целесообразно найти возможность проведения профессионального анализа предложений и видения особенностей проектных решений, предлагаемых проектировщиком, сформировать на этом этапе принципы обеспечения необходимого уровня

⁴ Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затверджений постановою КМУ від 07.06.2017 № 406

⁵ Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів (у редакції наказу Мінрегіона від 23.03.2012 № 122)

⁶ Общие условия заключения и выполнения договоров подряда в капитальном строительстве (утверждены постановлением КМУ от 01.08.2005 № 668)

⁷ ДБН А.2.2-3:2014 Состав и содержание проектной документации

энергоэффективности всего комплекса и отдельных мероприятий. От этого зависит уровень потенциальной компенсации затрат от Фонда.

Дальнейшее сотрудничество заказчика и проектировщика в процессе разработки проектной документации будет нуждаться в профессиональном посредничестве отраслевых специалистов. О возможном участии таких специалистов в сопровождении заказчиком проектных работ желательно предупредить проектировщика заранее.