

Комплексна енергетична санація - особливості вибору проектувальника

10.03.2018

Анатолій Нечепорчук

Даний матеріал пропонується з метою визначення, аналізу та вирішення деяких актуальних проблем, що виникають при фактичному підборі ОСББ виконавця розробки проектно-кошторисної документації на комплексну енергетичну санацію свого будинку. Підготовлені в рамках проекту «Німецько-Українські енергоефективні будинки» Рекомендації щодо проведення тендерів¹ дозволяють організувати і провести процедуру тендерних закупівель послуг проектувальників з урахуванням діючих законодавчо-нормативних вимог. Разом з тим, для своєчасного отримання якісної проектно-кошторисної документації необхідно забезпечити, поряд з фінансуванням, виконання інших вимог, що висувуються до замовника діючими законодавчо-нормативними документами.

Проблема фінансування розробки проектно-кошторисної документації може вирішуватися в залежності від передбачуваного обсягу комплексної санації (пропонується в Концепції), розбивки його на етапи і доступних джерел фінансування. Позитивний досвід використання «теплих» кредитів дозволяє розраховувати ОСББ на компенсацію до 40% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн. в розрахунку на одну квартиру) для фінансування загальнобудинкових заходів. Якщо в складі ОСББ є сім'ї-одержувачі субсидії, таке ОСББ отримує відшкодування в середньозважений розмірі між 40% і 70% - в залежності від кількості квартир-субсидіантів. Необхідно звернути увагу на можливість використання компенсації тільки на придбання енергоефективного обладнання та / або матеріалів, передбачених «Порядком використання коштів ...». Даний Порядок і інші матеріали, необхідні для визначення розміру та умов кредитування наведені на сайті Держенергоефективності². Таким чином, вартість проектних робіт може включатися до вартості кредиту, але не підлягає одноразової державної компенсації.

При наявності місцевої програми здешевлення «теплих» кредитів може бути отримана додаткова компенсація з місцевого бюджету, що може дозволити довести загальний рівень компенсації до 70%. Перелік чинних місцевих програм можна скачати за посиланням³. Деякі місцеві адміністрації розглядають можливість включення в якості внеску ОСББ в 30% частку його участі вартість проектно-кошторисної документації на кредитується (при її наявності), що є правом, а не обов'язком цих адміністрацій. Слід звернути увагу на випадки нав'язування координації реалізацією проекту структурою місцевої адміністрації. Наприклад, у м Вінниці для отримання коштів з місцевого бюджету ОСББ повинно підписати Меморандум про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території м Вінниці, який дозволяє місцевим департаменту житлового господарства домінувати при проведенні тендерних процедур і виборі виконавців.

В результаті виникає можливість втрати контролю за заходами проекту в частині підбору виконавців, матеріалів і устаткування, вартості послуг, що надаються, що, в свою чергу, може привести до істотного зростання вартості проекту.

Залучення бюджетних кредитів вимагає виконання процедури проведення тендерних закупівель, передбачених державою. Поряд з недоліками, обумовленими вище і

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

зумовленими передачею прав ОСББ третім особам, процедура тендерних закупівель має ряд позитивних ознак. Підготовка тендерної пропозиції дозволяє формалізувати і конкретизувати вимоги замовника як до проекту, так і до його виконавцям. В результаті оголошення тендеру замовник отримує можливість аналізу поданих заявок-пропозицій, оцінки регіонального ринку виконавців і постачальників, цінової кон'юнктури по необхідних робіт і послуг. Це дозволяє ОСББ провести самостійний вибір підрядників відповідно до їх досвідом роботи, кваліфікацією, якістю та вартістю послуг. Завдяки створенню рівних умов для всіх учасників і прозорості процедур тендер гарантує обґрунтованість і незалежність вибору замовника (ОСББ). В результаті тендеру реалізуються переваги змагальної системи, можливість здешевлення вартості послуг та економії коштів при розробці проектної документації.

Слід також звернути увагу, що відповідно до Закону України «Про Фонд енергоефективності» (прийнятий 06.06.2017) з 1 січня 2018 року розпочав роботу Фонд енергоефективності, який буде надавати кошти для реалізації проектів термомодернізації, впровадження ефективних систем моніторингу та управління, установки ефективних опалювальних і охолоджувальних систем та обладнання, а також заміни наявних систем і устаткування на більш ефективне. Очікується, що Фонд продовжить політику пільгового кредитування заходів щодо комплексної санації на умовах «теплих» кредитів.

Проекти Фонду можуть також відрізнятися від теплих кредитів тим, що крім традиційного надання компенсації на кредит у ОСББ з'являється можливість працювати своїми засобами без залучення кредиту, звертаючись в банк після реалізації енергоефективного проекту для отримання компенсації. В цьому випадку процедура передбачає початковий енергоаудит та подачу заявки до Фонду. Після підтвердження Фондом можливості співпраці, ОСББ розробляє проектну документацію та реалізує проект. Після перевірки досягнутого рівня енергоефективності Фонд повертає витрати на реалізацію проекту. Необхідно підкреслити, що визначена ЗУ «Про енергетичну ефективність будівель» процедура проведення енергетичної сертифікації об'єктів потребує підготовки і поки не діє.

Остаточну привабливість різних схем залучення коштів Фонду можна буде визначити після публічного оприлюднення ним умов та обсягів кредитування проектів різного призначення.

Необхідно врахувати, що розроблена проектна документація відповідає нормам, що діють на момент її передачі замовнику. Якщо передбачається тривале відтермінування проведення будівельних робіт за розробленим проектом, може виникнути об'єктивна необхідність його перегляду з метою врахування змін, що запроваджені в будівельних нормах.

При розбивці комплексу заходів по санації на окремі етапи доцільно врахувати інформацію, що з'явилася можливість проведення робіт по заміні покрівлі, віконних і дверних блоків, переоснащення інженерних систем без отримання дозволу Держархбудінспекції та без здачі в експлуатацію⁴. Це, однак, не звільняє від необхідності розробки проектної документації на зазначені види будівельних робіт відповідно до діючої нормативної бази.

При визначенні генпроектувальника доцільно звернути увагу на компетентність виконавців і наявність досвіду подібних робіт. Наявність ліцензії у проектній організації не потрібно. У статті 7 ЗУ «Про архітектурну діяльність» передбачається необхідність розробки проекту під керівництвом або з обов'язковою участю провідного фахівця, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат. Відповідно до цього закону замовник також має право вибирати архітектора-розробника проекту та залучати сертифікованих фахівців для здійснення функцій замовника та інжинірингу. Доцільно розглянути можливість делегування

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

функцій замовника при роботі з проєктувальником з урахуванням наявності у ОСББ і в ДЕНА фахівців потрібної кваліфікації.

При розбивці проєктних робіт на етапи також необхідно врахувати, що необхідність застосування ЗУ «Про державні закупівлі» виникає при вартості предмета закупівлі послуги \geq 200 тис.грн., що при відповідному поділенні контракту на частини дозволяє уникнути публічних торгів навіть при використанні бюджетних коштів та спрощує процедуру підготовки проєктування.

У процесі формування договору підряду доцільно врахувати, що відповідно до Порядку⁵ матеріали інженерних вишукувань і обстежень зберігаються у проєктувальника і можуть надаватися замовнику тільки відповідно до умов договору підряду. Бажання замовника використовувати на об'єкті певні матеріали, виробни, обладнання може бути реалізовано шляхом включення відповідних вимог до договору або завдання на проєктування за умови, що їх застосування не призводить до порушення нормативних вимог. У договорі також необхідно визначити виконавця авторського нагляду, який буде представляти проєктувальника на етапі реалізації проєкту. При складанні договору необхідно також врахувати чинні галузеві вимоги⁶.

Чинне законодавство визначає завдання на проєктування як документ, в якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів з урахуванням обмежень технічних умов, вартості та організації його будівництва. Незважаючи на законодавче делегування обов'язки розробки замовнику, поширена практика передачі розробки завдання на проєктування проєктувальнику з подальшим узгодженням і затвердженням його змісту замовником. Чинними нормами⁷ не вимагається розроблення завдання на проєктування відповідно до обов'язкової структури. Необхідність надання проєктувальнику замовником вихідних даних визначається при підписанні договору.

Доцільно знайти можливість проведення професійного аналізу пропозицій і бачення особливостей проєктних рішень, запропонованих проєктувальником, сформулювати на цьому етапі принципи забезпечення необхідного рівня енергоефективності всього комплексу і окремих заходів. Від цього залежить рівень потенційної компенсації витрат від Фонду.

Подальша співпраця замовника і проєктувальника в процесі розробки проєктної документації потребуватиме професійному посередництві галузевих фахівців. Про можливу участь таких фахівців в супроводі замовником проєктних робіт бажано попередити проєктувальника заздалегідь.

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

⁶ Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві (затвержені постановою КМУ від 01.08.2005 № 668)

⁷ ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проєктної документації