

Міністерство регіонального розвитку,
будівництва
та житлово-комунального господарства
України



WORLD BANK GROUP

ФОНД ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ

НАЙВАЖЛИВІШЕ ПРО ПРОГРАМУ З ТЕРМОРЕНОВАЦІЇ
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Жовтень 2018

**ВАЖЛИВЕ
ЗАУВАЖЕННЯ**

Ця брошура описує очікувані принципи роботи майбутньої Програми з термореновації багатоквартирних будинків (далі — Програма) від державного Фонду енергоефективності (далі — Фонд ЕЕ) на основі наявної на поточний момент інформації. Відповідно до Закону України «Про Фонд енергоефективності», затвердження програм, продуктів, послуг та операційних процедур Фонду ЕЕ є виключною компетенцією Наглядової ради.

Брошура призначена лише для інформаційних цілей, не містить будь-яких комерційних пропозицій або гарантій, не створює жодних юридичних або фінансових зобов'язань для Фонду ЕЕ або інших сторін, зазначених у цьому документі, і має використовуватися як загальне керівництво щодо очікуваних процесів та принципів майбутньої діяльності Фонду ЕЕ.

Брошура була підготовлена Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України за технічної підтримки консультантів Світового банку.

ЗМІСТ

1	Хто може брати участь у програмі Фонду ЕЕ	3
2	Які витрати покриватимуться грантом	3
3	Чим Програма відрізняється від «теплих кредитів»	5
4	Що має зробити ОСББ	7
5	Чому енергетичний аудит є обов'язковим	8
6	Як подати заявку на участь у Програмі	8
7	Хто обирає підрядників на проект	9
8	Як розраховується сума гранту	10
9	Коли і як виплачується грант	11
10	Як отримати позику в банку-партнері	12
11	Як забезпечити якість виконання заходів	13
12	Куди звертатися по допомогу щодо участі в Програмі	13



Марош Шэфчович,
віце-президент
Європейської Комісії
з питань
енергетичного
союзу

Україна має великий потенціал у сфері енергоефективності та відновлюваної енергетики. Якщо Україні вдасться підвищити свій рівень енергоефективності до середнього рівня ЄС, досягнені заощадження будуть більшими, аніж споживання енергії в Іспанії протягом усього року. У такий спосіб Україна зможе навіть стати експортером енергії!



Геннадій Зубко,
віце-прем'єр-міністр
України – міністр
регіонального
розвитку,
будівництва
та ЖКГ України

Фонд енергоефективності відкриває нові можливості для розвитку України. Ми починаємо масштабну термомодернізацію багатопверхового житлового сектору. Мета Фонду — надати технічні рішення та фінансову підтримку громадянам для впровадження енергоефективних заходів. Це шлях до персональної енергоефективності українських родин та енергонезалежності держави.



Катарина Матернова,
заступник керівника
Головного
директорату
Єврокомісії з питань
політики сусідства
та розширення

Реформа енергоефективності є надзвичайно важливою для України з точки зору не тільки економії або охорони навколишнього середовища, а в першу чергу — забезпечення енергетичної безпеки країни. І Фонд енергоефективності покликаний виконати цю важливу функцію.

1 } Хто може брати участь у програмі Фонду ЕЕ

Право на отримання часткової компенсації витрат проекту (тобто грантів) у рамках Програми мають об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Для цього вони повинні провести загальні збори та ухвалити рішення щодо реалізації проекту відповідно до правил Програми.

У Програмі можуть брати участь будинки, зведені до 2006 року включно (з 2006 року були запроваджені нові технічні вимоги щодо стандартів енергоефективності новобудов).

2 } Які витрати покриватимуться грантом

Програма Фонду ЕЕ передбачає часткове відшкодування вартості реалізації проектів термореновації (упровадження комплексу, а не окремих заходів), що повинні відповідати одному з двох визначених пакетів.

Кожен пакет містить обов'язкові та додаткові заходи для реалізації. Остаточне рішення про вибір заходів до проекту ухвалює ОСББ на основі енергетичного аудиту з урахуванням економічної та технічної доцільності.

Пакет А («Легкий») складається з відносно недорогих заходів енергоефективності з високим рівнем окупності інвестицій (перш за все модернізація інженерних систем будинку).

Пакет Б («Комплексний») включає в себе всі заходи Пакета А (якщо вони не були впроваджені раніше), а також теплоізоляцію будівельних конструкцій (стін, даху, горища, підвалу).

40% грант. Пакет А ("Легкий")

Обов'язкові заходи з енергоефективності

Для будинків з централізованим опаленням



Установлення будинкового лічильника тепла



Установлення або модернізація індивідуального теплового пункту (ІТП) будинку

Для будинків з автономним опаленням



Заміна або оновлення котла та відповідного обладнання (насосна група, автоматика тощо)

Незалежно від типу системи опалення



Балансування системи опалення



Теплоізоляція або заміна трубопроводів теплопостачання в неопалюваних приміщеннях

Додаткові заходи з енергоефективності



Установлення або модернізація головного теплообмінника для системи гарячого водопостачання, заміна або теплоізоляція трубопроводів



Промивка системи опалення



Заміна радіаторів та трубопроводів, установлення термостатичних клапанів у місцях загального користування



Заміна або ремонт вікон, дверей, люків та/або облаштування тамбурів у місцях загального користування



Модернізація системи освітлення в місцях загального користування

50-70% грант. Пакет Б ("Комплексний")

Обов'язкові заходи з енергоефективності

Незалежно від типу системи опалення



Обов'язкові заходи Пакета А



Заміна або ремонт вікон у місцях загального користування



Утеплення огорожувальних конструкцій:

- зовнішніх стін та конструкцій
- плит перекриття даху або технічного поверху
- плит перекриття підвалу та/або цоколя

Додаткові заходи з енергоефективності



Додаткові заходи Пакета А



Установлення індивідуальних теплових лічильників або приладів — розподільвачів тепла у квартирах та місцях загального користування



Установлення, заміна або ремонт вікон та балконних блоків у квартирах



Заміна радіаторів, установлення термостатичних клапанів у квартирах



Модернізація системи вентиляції та/або встановлення систем рекуперації тепла







Інші види модернізації системи опалення (наприклад, переобладнання 1-трубної системи на 2-трубну або вертикальної на горизонтальну)

Інші заходи



Допустимі заходи проекту, вартість яких може бути відшкодовано за Програмою, включають модернізацію системи електропостачання в місцях загального користування, а також посилення або ремонт конструктивних елементів будівлі та інженерних систем, якщо це необхідно для забезпечення якості й надійності технічних рішень для заходів енергоефективності. Сумарна вартість цих заходів не може перевищувати 10% від загальної вартості заходів з енергоефективності, зазначених вище.

3 Чим Програма відрізняється від «теплих кредитів»

	Фонд ЕЕ	«Теплі кредити»
 <p>Учасники програми</p>	ОСББ	Індивідуальні домогосподарства, ОСББ або житлово-будівельні кооперативи (ЖБК)
 <p>Тип проектів</p>	Проекти комплексної термомодернізації відповідно до визначених пакетів	Індивідуальні заходи відповідно до визначеного переліку
 <p>Рівень відшкодування витрат</p>	<p>Енергоаудит та розробка проектної документації — до 80%</p> <p>Заходи Пакета А (робота та матеріали) — 40%</p> <p>Заходи Пакета Б (робота та матеріали) — 50%. Додаткові 20% надаються, якщо кількість отримувачів субсидій у будинку перевищує 50%</p>	<p>Енергоаудит та розробка проектної документації — не застосовується</p> <p>Закупівля енергоефективних матеріалів індивідуальними домогосподарствами — 20-35% залежно від матеріалів</p> <p>Закупівля енергоефективних матеріалів ОСББ або ЖБК — 40-70% залежно від кількості отримувачів субсидій</p>
 <p>Роль банку-партнера</p>	<p>Посередник у Програмі</p> <p>Отримання кредиту за бажанням (якщо в ОСББ недостатньо власних коштів)</p>	<p>Посередник у Програмі</p> <p>Кредит є обов'язковим для отримання грантів</p>

Переваги комплексної термомодернізації



Потенціал економії енергії



Установлення ІТП

~15%



Модернізація системи опалення (інші заходи, крім ІТП)

~15%



Утеплення стін, даху, підвалу та горища

~30%



Установлення енергоефективних вікон

~10%

до 70% загальної економії енергії

4

Що має зробити ОСББ

Для отримання гранту від Фонду ЕЕ ОСББ має виконати шість описаних нижче кроків. Залежно від обраного пакета очікувана тривалість процесу становитиме від 8 до 12 місяців.



1

Ініціація проекту

- Формування та обговорення концепції проекту
- Ухвалення рішення про енергоаудит будівлі

Очікуваний строк ~1 місяць



2

Проведення енергоаудиту та підготовка заявки

- Вибір енергоаудитора, проведення енергоаудиту й підготовка енергосертифікату будівлі
- Визначення заходів для реалізації проекту
- Проведення зборів ОСББ для затвердження ключових параметрів проекту

1-2 місяці



3

Подання заявки на участь у Програмі. Грант на відшкодування енергоаудиту

- Подання заявки до Фонду через відділення банку-партнера
- Розгляд заявки Фондом
- Підписання грантової угоди
- Часткове відшкодування вартості енергоаудиту

~1 місяць



↓

Паралельний процес залучення позики від банку-партнера (за потреби)

Очікуваний термін впровадження 8-12 місяців



4

Розробка проектної документації та відшкодування її вартості

- Вибір проектанта й підготовка проектної документації
- Експертиза проектної документації
- Часткове відшкодування за розробку та експертизу

~2 місяці



5

Виконання робіт з термореновації

- Вибір підрядників та спеціаліста з технічного нагляду
- Виконання й завершення будівельних робіт

1-2 місяці для Пакета А, 2-6 місяців для Пакета Б



6

Верифікація проекту та виплата основної частини гранту

- Підготовка енергосертифікату будівлі
- Вибіркова перевірка проектів «на місцях»
- Часткове відшкодування витрат на впровадження робіт

~1 місяць

5 Чому енергетичний аудит є обов'язковим

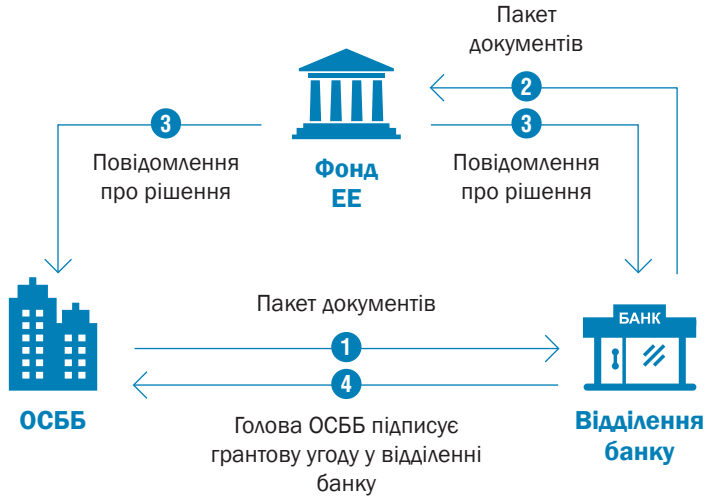
Енергетичний аудит дозволяє оцінити поточний стан та потенціал енергоефективності будівлі, визначити необхідні заходи і зробити попередню оцінку вартості проекту. Відповідно до результатів такого аудиту заповнюється стандартна форма опису проекту, яка подається до Фонду ЕЕ як складова частина заявки на участь у Програмі.

6 Як подати заявку на участь у Програмі

Заявка на участь у Програмі подається у визначеній формі в будь-якому відділенні банків — партнерів Фонду ЕЕ. Уся подальша кореспонденція здійснюватиметься через те саме відділення банку. Програма передбачає залучення державних та приватних банків з достатньою мережею по всій країні. У разі необхідності залучення кредитних коштів ОСББ можуть подати заявку на отримання кредиту лише в цих банках.

Разом із заявою ОСББ має подати до Фонду ЕЕ такі супроводжувальні документи:

- опис проекту в затвердженій формі;
- енергетичний сертифікат будинку;
- протокол загальних зборів ОСББ із рішенням про реалізацію проекту;
- статутні документи ОСББ.



- «Єдине вікно» — уся кореспонденція щодо участі у Програмі та залучення позики (у разі необхідності) здійснюється в одному відділенні банку-партнера.
- Усі документи, що стосуються участі у Програмі та виплати гранту, перевіряються Фондом ЕЕ.
- Банк-партнер здійснює незалежну оцінку кредитоспроможності ОСББ, відповідно до якої ухвалює рішення про видачу позики.

7 } Хто обирає підрядників на проект

ОСББ самостійно здійснює відбір усіх підрядників та постачальників послуг, необхідних для виконання проекту. Мінімальними вимогами до відбору є такі:



- підрядники повинні мати всі необхідні ліцензії та сертифікати, що вимагаються згідно із законодавством України (ОСББ може встановлювати додаткові кваліфікаційні критерії);
- оголошення про відбір ОСББ має публікувати на сайті Фонду ЕЕ за встановленою формою;

- до невеликих контрактів (межа визначається Наглядовою радою) має бути застосована спрощена тендерна процедура.

З метою захисту інтересів ОСББ Фонд ЕЕ пропонує стандартизовані форми договорів, які настійно рекомендуються до використання.

8 } Як розраховується сума гранту

Вартість проекту (грант) відшкодовується частинами, у міру здійснення відповідних витрат, як зазначено в таблиці нижче.

Тип витрат	Умови відшкодування	Сума гранту
 Енергоаудит	<ul style="list-style-type: none"> • Енергетичний аудит та енергосертифікат • Заявка на отримання гранту, подана ОСББ до Фонду ЕЕ • Підписана ОСББ грантова угода щодо участі у Програмі 	Грант покриває до 80% фактичних витрат, але не більше визначеної суми, яка буде затверджена
 Розробка проектної документації	<ul style="list-style-type: none"> • Підготовлена проектна документація • Проведена експертиза проектної документації 	Наглядовою радою Фонду ЕЕ



Упровадження заходів Пакета А або Пакета Б та оновлення енергосертифікату

- Завершені будівельні роботи
- Енергосертифікат будівлі після впровадження проекту

40% для Пакета А та **50-70%** для Пакета Б від фактичних витрат на впровадження заходів (включаючи технічний та авторський нагляд), які не перевищують кошторисну вартість, що пройшла експертизу проектної документації

Відшкодування витрат на оновлення енергосертифікату покриває **до 80%** фактичних витрат, але не більше визначеної суми, затвердженої Наглядовою радою Фонду ЕЕ

9

Коли і як виплачується грант

Часткове відшкодування витрат (грант) передбачено для всіх проектів, які відповідають вимогам Програми. Щойно заявка на участь у Програмі буде затверджена, кошти на виплату відповідної суми гранту резервуються на 24 місяці.

Виплата гранту після здійснення відповідних витрат забезпечує належну мотивацію отримувача (ОСББ) до контролю якості виконуваних робіт та впроваджуваних заходів.

Грант на відшкодування вартості енергоаудиту й розробки проектної документації надається після документальної верифікації, відповідно до якої Фонд ЕЕ перевіряє надані документи на відповідність до умов Програми та підписаної грантової угоди.

Виплата гранту за впроваджені заходи може додатково вимагати проходження верифікації «на місці», під час якої представник Програми відвідує будівлю та проводить візуальну перевірку виконання проекту.

Якщо фактично виконані роботи (упроваджені заходи) не відповідають умовам Програми та/або грантовій угоді, такі невідповідності необхідно усунути, інакше сума гранту буде зменшена.

Якщо ОСББ отримує позику на фінансування проекту від одного з банків-партнерів, грант перераховується на погашення основної суми позики. В іншому випадку грант перераховується на поточний рахунок ОСББ, відкритий у банку-партнері.

10

Як отримати позику в банку-партнері

Якщо ОСББ не має достатніх ресурсів на фінансування проекту, воно може подати заяву на отримання позики в будь-який банк — партнер Програми.

Рішення про позику ухвалюється банком на підставі оцінки кредитоспроможності ОСББ. Надання кредитів здійснюється на загальних ринкових умовах.

Більше інформації про банки-партнери буде надано після їх обрання.

11

Як забезпечити якість виконання заходів

Фонд ЕЕ надаватиме шаблони основних угод і практичні рекомендації щодо умов оплати та прийняття робіт.

Використання цих документів сприятиме більш високій якості робіт та захисту інтересів ОСББ у відносинах з підрядниками.

Важливим елементом забезпечення якості впроваджуваних заходів є здійснення технічного й авторського нагляду, передбачених чинним законодавством України.

12

Куди звертатися по допомогу щодо участі в Програмі

За підтримки Міжнародної фінансової корпорації буде створена мережа регіональних консультантів, які допомагатимуть ОСББ організовувати проекти термореновації, управляти ними та виконувати умови Програми для отримання гранту від Фонду ЕЕ.

ОСББ можуть звернутися до консультантів за порадами з будь-яких питань, пов'язаних з участю в Програмі. Наприклад, ОСББ можуть запросити їх до будинку та отримати консультації з ініціації, здійснення оцінки та структурування проекту (включаючи відбір заходів та попередній розрахунок кінцевого фінансового результату). Ці послуги надаватимуться безкоштовно.

Міністерство регіонального розвитку,
будівництва
та житлово-комунального господарства
України



Европейський Союз



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



WORLD BANK GROUP