

# Енергоаудит багатоквартирного будинку

Практичні поради для ОСББ щодо їх  
участі в Програмі «Енергодім» Фонду  
енергоефективності



Ця брошура описує особливості роботи з енергоаудитором в межах реалізації Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім» (далі — «Програма» або «Програма «Енергодім») державної установи «Фонд енергоефективності» (далі — «Фонд енергоефективності» або «Фонд»).

Програма «Енергодім» визначає умови та порядок надання Фондом грантів об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) для часткового відшкодування витрат, пов'язаних зі здійсненням заходів з енергоефективності.

Брошура підготовлена фахівцями ДУ «Фонд енерго-ефективності» за участі Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH та Міжнародної фінансової корпорації (IFC, Група Світового банку), видана в рамках Програми підтримки Фонду енергоефективності в Україні, що впроваджується Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC, Група Світового банку) та фінансується Європейським Союзом. Брошура призначена для інформаційних цілей. Вона не містить будь-яких комерційних пропозицій або гарантій, не створює жодних юридичних або фінансових зобов'язань для Фонду енергоефективності, GIZ, IFC, Групи Світового банку, Європейського Союзу або інших сторін, зазначених у тексті, і має використовуватися як загальне керівництво щодо очікуваних процесів співпраці з енергоаудитором. На Фонд енергоефективності, GIZ, IFC, Групу Світового банку чи Європейський Союз не може бути покладена жодна відповідальність за будь-які збитки, втрати, заподіяну шкоду, боргові зобов'язання та/або будь-які інші можливі наслідки, що виникли через опублікування або використання інформації, вміщеної в цій брошурі. Виключно користувач несе відповідальність і ризики, пов'язані з її використанням. Викладена в брошурі інформація призначена для загального користування. Брошура розповсюджується за умови, що вона не буде продаватися, передаватися в платне користування або використовуватися будь-яким іншим чином з метою отримання прибутку.

Детальніше про умови участі в програмі «Енергодім» Фонду енергоефективності можна дізнатися:

- на сайті Фонду енергоефективності <https://eefund.org.ua/programa-energodim>;
- у консультанта Програми підтримки Фонду енергоефективності в Україні (IFC, Група Світового банку) у вашому регіоні за контактними даними, що також розміщені на сайті: <https://eefund.org.ua>

# Зміст

<b>Що таке енергетичний аудит, і чому його необхідно проводити для участі в Програмі «Енергодім»</b>	<b>4</b>
Що таке енегоаудит .....	4
Чому необхідно проводити енергоаудит .....	4
<b>Як обрати енергоаудитора</b>	<b>5</b>
Хто такий енергоаудитор .....	5
Як обрати енергоаудитора. Інтерактивна карта енергоаудиторів .....	5
Вимоги до енергоаудитора Програми «Енергодім» .....	7
Хто не має права проводити енергетичний аудит .....	8
<b>Як ефективно організувати співпрацю з енергоаудитором</b>	<b>9</b>
Вимоги до проведення енергоаудиту .....	9
Як укласти договір на здійснення послуги сертифікації енергетичної ефективності будинку.....	10
Яку інформацію ОСББ має надати енергоаудитору для проведення сертифікації енергетичної ефективності будівлі .....	12
Як співпрацювати з енергоаудитором після проведення енергоаудиту .....	13

# Що таке енергетичний аудит, і чому його необхідно проводити для участі в Програмі «Енергодім»

## Що таке енегоаудит

**Енергетичний аудит** – це обстеження будівлі атестованим **енергоаудитором**, під час якого:

здійснюється аналіз інформації щодо фактичних або проектних характеристик огорожувальних конструкцій та інженерних систем

оцінюється відповідність розрахункового рівня енергетичної ефективності встановленим мінімальним вимогам до енергетичної ефективності будівель

надаються рекомендації щодо підвищення рівня енергетичної ефективності будівель, що враховують місцеві кліматичні умови, є технічно та економічно обгрунтованими.

Фактично це обстеження житлового будинку, проведене кваліфікованим фахівцем з енергетичної сертифікації будівель, щоб з'ясувати його технічний стан та ефективність споживання енергії.

## Чому необхідно проводити енергоаудит

Проведення енергетичного аудиту будівлі є однією з обов'язкових умов, що передує поданню ОСББ Заявки на участь у Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім».

Під час енергоаудиту проводиться діагностування систем життєзабезпечення будівлі та підрахунок споживання енергії різними його системами.

На основі цих підрахунків фахівець з енергоаудиту зможе правильно визначити оптимальні заходи з енергоефективності для будинку, які дозволять ефективно використовувати енергію та скоротити її споживання.

Енергоаудитор допомагає ОСББ скласти Опис проекту для участі у Програмі «Енергодім»

[Розширений перелік заходів з енергоефективності, вартість яких може відшкодувати Фонд енергоефективності.](#)

**Фонд енергоефективності відшкодує 70% витрат на проведений енергоаудит.**

# Як обрати енергоаудитора

## Хто такий енергоаудитор

**Енергоаудитор** — це фізична особа, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення сертифікації енергетичної ефективності будівель. При цьому енергоаудитор може бути фізичною особою-підприємцем.

Згідно з вимогами [Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»](#) сертифікація енергетичної ефективності здійснюється енергоаудитором, який є незалежним, не має конфлікту інтересів та прямо чи опосередковано не зацікавлений у результаті сертифікації.

## Як обрати енергоаудитора. Інтерактивна карта енергоаудиторів

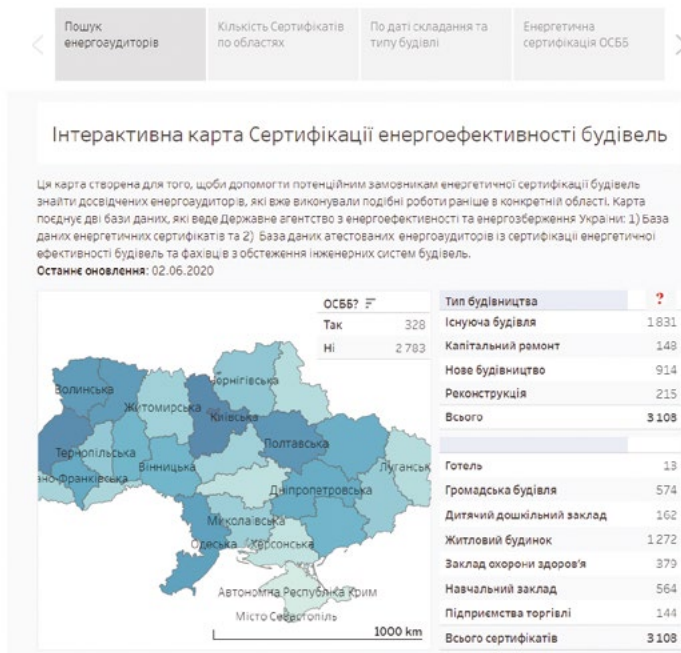
ОСББ самостійно обирає енергетичного аудитора [відповідно до Вимог Фонду](#).

Під час вибору енергоаудитора варто звернути увагу на практичний досвід фахівців та на регіон діяльності.

Обрати енергоаудитора можна в [базі даних аудиторів](#) на офіційному сайті Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України.

Також можна скористатися [інтерактивною картою](#) енергоаудиторів, яку розробила команда GIZ. Ця карта містить контакти фахівців з сертифікації енергоефективності будівель, регіон їхньої діяльності, інформацію про досвід роботи та інше.

## Енергетична сертифікація будівель в Україні



Інтерактивна карта дозволяє знайти енергоаудитора у конкретному регіоні. При використанні інтерактивної карти зверніть увагу на наступне:

- Для пошуку окремої області наведіть на неї курсор, або ж натисніть на її зображення. Щоб вибрати кілька областей одночасно, затисніть клавішу Ctrl на клавіатурі комп'ютера та натисніть на зображення необхідних регіонів;
- В списку під мапою ви побачите перелік енергоаудиторів з обраних областей та дані по ним;
- Ви можете відфільтрувати карту за типами будівель;
- Праворуч від карти розміщені фільтри за типами будівель (громадська будівля, школа, садочок, житловий будинок тощо). Ви можете переглянути загальну кількість будівель, що пройшли енергоаудит, або ж обрати той тип, який вас цікавить, натиснувши на нього.

В цьому випадку в переліку під картою з'явиться інформація про обраний тип будівлі у даному регіоні;

- Карта показує кількість сертифікатів, виданих за проведеними енергоаудитами;
- Біля прізвища кожного енергоаудитора міститься інформація про кількість зареєстрованих ним енергетичних сертифікатів. Праворуч від карти міститься інформація про різні види маркування енергетичних сертифікатів. Зокрема, ви можете дізнатися, які з них пройшли чи не пройшли перевірку, або ж не проходили її зовсім.

## Вимоги до енергоаудитора Програми «Енергодім»

«Порядок дій учасників Програми «Енергодім» (пункт 2.13) в редакції від 16 квітня 2020 року передбачає, що для можливості віднесення витрат Заявника (ОСББ) на проведення сертифікації енергетичної ефективності будівлі до Прийнятних витрат, в межах участі в Програмі «Енергодім», Замовник повинен укладати **прямий договір безпосередньо з енергоаудитором або з юридичною особою**, в штаті якої перебуває такий енергетичний аудитор.

Тобто, Фонд може відшкодувати витрати на здійснення сертифікації лише за умови, що в ОСББ буде укладений договір:

- з енергоаудитором (**фізичною особою**, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення сертифікації енергетичної ефективності, **яка може бути при цьому фізичною особою-підприємцем**);
- з **юридичною особою**, в штаті якої перебуває такий енергетичний аудитор;
- **фізичною особою-підприємцем, в штаті якої** перебуває такий енергоаудитор.

### Важливо!

Інших варіантів Програмою «Енергодім» не передбачено.

## Хто не має права проводити енергетичний аудит?

Відповідно до Додатку 12 [Порядку дій учасників Програми «Енергодім»](#), Фонд має право прийняти рішення про призупинення розгляду чи відхилення Заявки ОСББ, в разі виявлення конфлікту інтересів у посадових осіб ОСББ під час укладення договорів з енергоаудиторами (чоловік/дружина/брат тощо...).

На наступних етапах у участі у Програмі [«Енергодім»](#), виявлення **конфлікту інтересів** між незалежним енергоаудитором при проведенні попереднього енергоаудиту та будівельною компанією, що реалізує Проект, **може призвести до прийняти рішення про призупинення розгляду чи відхилення Заявки**. Прикладами таких конфліктів інтересів в рамках впровадження Прийнятних заходів є **участь енергоаудитора** у супроводі Проекту відповідно Програми «Енергодім», в розробленні проектної документації або її експертизі, у будівельних роботах, у здійсненні технічного або авторського нагляду тощо.

На етапі верифікації Фонд **не прийме як належний** сертифікат енергетичної ефективності та звіт обстеження інженерних систем, що складений енергоаудитором (фахівцем з обстеження інженерних систем), який має конфлікт інтересів та прямо чи опосередковано зацікавлений у результаті сертифікації.



# Як ефективно організувати співпрацю з енергоаудитором

## Вимоги до проведення енергоаудиту

Енергоаудит повинен проводитися відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» №4941 від 22 червня 2017 року та Порядку проведення сертифікації енергетичної ефективності та форми енергетичного сертифіката, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 172 від 11 липня 2018 року.

Рішення ОСББ на проведення енергетичного аудиту має бути легітимним та прийнятим відповідно до вимог Статуту ОСББ.

В результаті енергоаудиту має бути складений та зареєстрований в базі Державної Агенції з енергоефективності [\(ДАЕЕ\)](#) **Енергетичний сертифікат та Рекомендаційний звіт.**


**ЕНЕРГЕТИЧНИЙ СЕРТИФІКАТ БУДІВЛІ**



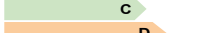



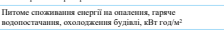
Адреса (місцезнаходження) будівлі: **місто Київ, вулиця Професора Шалвицького, будинок 3А**

Функціональне призначення та назва: **житловий будинок ОСББ "Мотор"**

Відомості про конструкцію будівлі:

загальна площа, м <sup>2</sup> :	2 556
загальний об'єм, м <sup>3</sup> :	7 285
опалювана площа, м <sup>2</sup> :	2 434
опалюваний об'єм, м <sup>3</sup> :	6 937
кількість поверхів:	5
рік прийняття в експлуатацію:	1965
кількість під'їздів або входів:	3

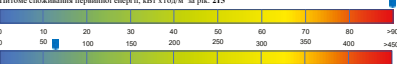


Шкала класів енергетичної ефективності	Клас енергетичної ефективності
	<44 кВтгод/м <sup>2</sup>
	<79 кВтгод/м <sup>2</sup>
	<87 кВтгод/м <sup>2</sup>
	<109 кВтгод/м <sup>2</sup>
	<131 кВтгод/м <sup>2</sup>
	<153 кВтгод/м <sup>2</sup>
	>153 кВтгод/м <sup>2</sup>

Низький рівень енергоефективності

Питоме споживання енергії на опалення, гарме водопостачання, охолодження будівлі, кВт год/м<sup>2</sup>: **129**

Питоме споживання первинної енергії, кВт год/м<sup>2</sup> за рік: **215**



Питомі викиди парникових газів, кг/м<sup>2</sup> за рік: **64**

Серія та номер кваліфікаційного атестація енергоаудитора: АА М000002

Додаток 1 до рекомендаційного звіту енергетичного сертифіката будівлі

**ОПИС ПРОЕКТУ**  
(ВИСНОВОК ЕНЕРГЕТИЧНОГО АУДИТУ)  
(в редакції від 16 квітня 2020 року)

**У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ПАКЕТУ ЗАХОДІВ "Б"**  
**ПРОГРАМИ ПІДТРИМКИ ЕНЕРГОМОДЕРНІЗАЦІЇ**  
**БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДІВЛИК**  
**«ЕНЕРГОДІМ»**

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку:

ОСББ " \_\_\_\_\_ ", \_\_\_\_\_

(Найменування ОСББ, адреса будинку)

Завдання виконано до енергетичного сертифіката будівлі, складеного «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Перевірити реєстрацію сертифікату можна в базі, розміщений на офіційному сайті [Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України, за адресою будівлі](#).

**Рекомендаційний звіт** – документ довільного зразка, що складається енергоаудитором до сертифікату енергетичної ефективності та містить результати проведеного енергоаудиту.

Невід’ємними додатками Рекомендаційного звіту для участі в Програмі «Енергодім» є **Опис Проекту** та **Умови виключення обов’язкових заходів** для обраного ОСББ Пакету заходів, складені за формами, наведеними у Додатках 4 та 5 до Порядку дій учасників Програми. Також Рекомендаційний звіт може включати іншу інформацію, яка допоможе ОСББ прийняти рішення щодо впровадження енергоефективного проекту

Дата складання Рекомендаційного звіту (з Описом Проекту) не може передувати даті затвердження Програми «Енергодім» та даті її офіційного опублікування – 19 серпня 2019 року.

Обов’язково потрібно дотримуватися хронологічної послідовності подій. Не може дата підписання акту виконаних робіт передувати виконанню всіх робіт/надання всіх послуг за договором та, наприклад, даті складання рекомендаційного звіту з описом проекту

Орієнтовний строк сертифікації енергетичної ефективності будівель при наявності всієї вихідної інформації складає близько 1 місяця. Тож, в договорі не варто розтягувати ці терміни, і визначити прийнятний термін в рамках до 2 місяців.

## **Як укласти договір на здійснення послуги сертифікації енергетичної ефективності будинку**

Типового (обов’язкової форми) договору на здійснення послуги сертифікації енергетичної ефективності будинку в рамках участі в Програмі «Енергодім» не існує. Договір має бути оформлений відповідно Цивільного кодексу з урахуванням вимог Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» №4941 від 22 червня 2017 року.

**Договір на сертифікацію енергетичної ефективності** має включати істотні умови, які зазначені в статті 7 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», а саме:

- строк та вартість сертифікації енергетичної ефективності;

- порядок отримання результатів сертифікації;
- 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;
- умову щодо звільнення від відповідальності енергоаудитора у разі надання замовником сертифікації енергетичної ефективності недостовірних даних, що спричинили спотворення результатів такої сертифікації;
- енергоаудитор повинен відповідати перед замовником сертифікації за порушення умов договору та закону.

**Предметом** такого договору має бути сертифікація енергетичної ефективності та надання Замовнику енергетичного сертифіката будівлі та Рекомендаційного звіту, що містить в собі Опис Проекту відповідно до вимог Фонду, на паперовому носії.

Рекомендуємо в договорі на сертифікацію енергетичної ефективності передбачити обов'язок енергоаудитора безоплатно усунути зауваження та недоліки, виявлені Фондом, а також встановити строк для такого усунення.

**Стороною договору** на сертифікацію енергетичної ефективності може виступати безпосередньо енергоаудитор або юридична особа, в штаті якої є енергетичного аудитор. В разі проведення енергоаудиту юридичною особою, до Фонду потрібно надавати копію документів, що підтверджують приналежність енергоаудитора до юридичної особи.

Договір на сертифікацію енергетичної ефективності, енергетичний сертифікат, акт виконаних робіт має бути підписаний однією і тією ж самою особою, на рахунок якої здійснено оплату послуг за таким договором.

Сертифікація енергетичної ефективності здійснюється енергоаудитором, який є незалежним, не має конфлікту інтересів та прямо чи опосередковано не заінтересований у результаті сертифікації.

Ви можете знайти [прикладі оформлення договорів та актів виконаних робіт на сайті Фонду енергоефективності](#)

## Яку інформацію ОСББ має надати енергоаудитору для проведення сертифікації енергетичної ефективності будівлі

При підготовці до проведення енергоаудиту ОСББ має зібрати та надати енергоаудитору необхідні для цього дані, а саме:

1. Базові вихідні дані про будинок — загальна інформація про будинок, включаючи:
  - загальна і опалювальна площа;
  - загальний і опалювальний об'єм будівлі;
  - висота поверху;
  - кількість мешканців і квартир.
2. Інформація для сертифікації енергетичної ефективності будівель:
  - Поверхові плани;
  - Технічний паспорт;
  - Схеми теплопостачання;
  - Проектна документація на будинок



Якщо такої інформації немає у наявній документації ОСББ, її можна отримати у підприємств-надавачів відповідних комунальних послуг.

3. Дані по енергоспоживанню будинку (щомісячне споживання за останні три роки та діючі тарифи):
  - теплової енергії (Гкал);
  - гарячої води (куб.м.);
  - електричної енергії (кВт/год);
  - водовідведення (куб.м.);
  - холодної води (куб.м);
  - газу (куб. м).



4. Інша інформація відповідно до запиту енергоаудитора.

### Важливо!

Сертифікація енергетичної ефективності будинку без проведення візуального обстеження будівлі енергоаудитором неможлива.

## Як співпрацювати з енергоаудитором після проведення енергоаудиту

Енергоаудитор зобов'язаний ознайомити з результатами проведеного енергетичного аудиту будівлі та голову та членів Правління ОСББ.

Крім того, енергоаудитор має надати рекомендації для впровадження енергоефективних заходів в будинку у на підставі проведених розрахунків.

Ця інформація повинна бути врахована правлінням ОСББ під час проведення загальних зборів для визначення пакету робіт за Програмою «Енергодім» та прийняттю для співвласників розміру фінансування проекту.

Участь енергоаудитора в загальних зборах ОСББ, на яких буде прийматися рішення щодо участі ОСББ у Програмі «Енергодім», не є обов'язковою, але присутність енергоаудитора на загальних зборах допоможе при поясненні технічних питань співвласникам.

Після прийняття рішення загальними зборами ОСББ щодо переліку енергоефективних заходів та їхньої граничної вартості впровадження, Енергоаудитор має скоригувати Опис Проекту.

Програма IFC з підтримки  
Фонду енергоефективності в Україні

[www.eefund.org.ua](http://www.eefund.org.ua)

