

**Ткаченко Володимир Володимирович,**  
доктор історичних наук, професор,  
проректор з науково-педагогічної роботи та міжнародних зв'язків,  
**Климчук Марина Миколаївна,**  
кандидат економічних наук, доцент,  
професор кафедри організації та управління будівництвом, Київський  
національний університет будівництва і архітектури

## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОГО БУДІВНИЦТВА: СУЧАСНІ ТРЕНДИ ТА ВИКЛИКИ**

У рамках гармонізації нормативно-правових актів у сфері енергоефективності будівництва з європейськими нормами Верховною Радою України прийнято Закон «Про енергетичну ефективність будівель», який регламентує введення сертифікації енергоефективності будинків. Окрім того, цей Закон визначає правові, соціально-економічні та організаційні засади діяльності у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель і спрямований на зменшення споживання енергії у будівлях. Сертифікат енергоефективності є документом, який надає інформацію власнику будинку щодо енергетичних витрат будівлі. Такі відомості сприяють розробленню алгоритму економії через зниження рівня енерговитрат за результатами впровадження заходів енергоощадності [1].

Слід зазначити що, існує низка державних будівельних норм, які регулюють енергоефективні заходи, зокрема ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», що набрали чинності з 01.05.2017 й регламентують вимоги до показників енергоефективності та теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій будівель і споруд під час їх проектування та будівництва і порядку їх оцінювання з метою забезпечення раціонального використання енергетичних ресурсів на опалення, охолодження та гаряче водопостачання, забезпечення нормативних санітарно-гігієнічних параметрів мікроклімату приміщень, довговічності огорожувальних конструкцій під час експлуатації будівель [2].

Отже, енергетичний сертифікат - це електронний документ встановленої форми, в якому зазначено показники та клас енергетичної ефективності будівлі, наведено сформовані у встановленому законодавством порядку рекомендації щодо його підвищення, а також інші відомості щодо будівлі, її відокремлених частин, енергетичну ефективність яких сертифіковано. Відповідно до нього, передбачається введення обов'язкової сертифікації енергоефективності для об'єктів будівництва, для будівель з опалювальною площею понад 250 кв. м, у яких розташовані державні органи. Така сертифікація також обов'язкова для об'єктів будівництва із середнім і значним класом наслідків. Для того, щоб будинок одержав сертифікат, необхідна попередня експертиза (енергетичний аудит), яка надасть змогу виявити клас енергетичної ефективності будинку [1].

Сертифікація буде проводитися на договірних засадах із метою визначення фактичних показників енергоефективності будівель і оцінки їхньої відповідності мінімальним вимогам до енергоефективності, які будуть установлюватися Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Мінімальні вимоги до енергоефективності будівель переглядатимуться раз на 5 років [1].

Виготовлення енергетичного сертифікату будівлі щодо об'єкту будівництва покладається на замовника будівництва до прийняття такого об'єкта в експлуатацію у встановленому законодавством порядку. На основі проведення оцінки можна буде розробити рекомендації щодо підвищення рівня енергоефективності конкретної будівлі, що враховуватимуть місцеві кліматичні умови [1].

Відповідно до тексту закону передбачається, що термін дії сертифіката енергетичної ефективності становитиме 10 років. Втім, після реконструкції, капітального ремонту чи технічного переоснащення сертифікат втрачає свою чинність і треба буде отримувати новий.

Ціна сертифікації для комерційних об'єктів за оцінками експертів становитиме від 15 до 20 тисяч гривень [4-5]. Для житлових будинків ця ціна може зменшуватися і не одразу з'явиться у платіжках власників, адже законодавство передбачатиме (в разі отримання кредиту на енергозберігаючі заходи) проведення сертифікації за ті ж кредитні кошти.

У сертифікаті зазначатимуть мінімальні вимоги до енергоефективності та фактичні показники по будинку. Експерти

нададуть рекомендації, щодо підвищення рівня енергетичної ефективності «в економічно доцільний спосіб». Тобто, сертифікат міститиме детальну підказку для власника, як позбутися зайвого споживання ресурсів.

Клас енергетичної ефективності будівель, що приймаються в експлуатацію, має бути не нижче мінімальних вимог з енергетичної ефективності, що діють на дату початку виконання будівельних робіт. Існує загальноприйнята система присвоєння класів енергоефективності, яка передбачає сім категорій. Кожна категорія присвоюється в залежності від величини відхилення значень питомої витрати тепла на обігрів будівлі, вентиляцію та забезпечення гарячою водою від базового рівня (норми). Класи енергоефективності будівель позначаються латиницею.

Нові або реконструйовані будівлі можуть мати 5 можливих класів:

– А (найвищий) передбачає відхилення показників питомої витрати теплової енергії від норми менше ніж -45.

– В ++ (підвищений) клас – відхилення від -36 до -45.

– В + передбачає значення в діапазоні від -26 до -35.

– В (високий) клас – значення відхилення варіюють від -11 до -25.

– С (норма) – діапазон значень відхилення від +5 до -10.

Для вже існуючих будівель передбачені два класи енергоефективності: D і E [1].

Діапазон значень відхилення для будівель D класу від +6 до +50. Будинки класу E мають показники нижче +51 і їм присвоюється нижчий рівень енергоефективності. Крім результатів енергоаудиту, експерти надають разом з сертифікатом спеціальний додаток, що містить рекомендації щодо підвищення рівня енергоефективності конкретного будинку [1].

Країни Європи вже досить давно зобов'язали власників будинків і квартир оформляти подібного роду документацію. Сертифікати, в першу чергу, необхідні самим власникам, оскільки допомагають оптимізувати витрати на комунальні послуги. Також сертифікація відіграє важливу роль при покупці житла, тому що відображає реальну картину стану житлового будинку в цілому і допомагає покупцям оцінити свої майбутні витрати.

Оформлення процесу сертифікації передбачає певні грошові витрати з боку власника будинку, що і викликало низку суперечностей при прийнятті Закону. Сертифікація на даний момент обов'язкова лише для тих будівель, які претендують на видачу «теплого» кредиту від держави

або планують енергомодернізацію будинку в рамках держпрограми енергоефективності. Вартість сертифікату буде сплачено за рахунок державної допомоги. Наявність даної документації надає можливість державним контролюючим органам відстежити, куди саме будуть витрачені виділені кошти і чи доречні такі вкладення.

Копію енергетичного сертифікату має право отримати орендар перед укладенням договорів на оренду, що надасть змогу перевірити реальну енергоефективність будинку та обґрунтованість, доцільність орендної плати за орендоване приміщення.

Такі законотворчі новації вплинуть на те що, ціни на нерухомість в енергоефективних будівлях зростуть, а будівлі, що не відповідатимуть певному класу енергоефективності, стануть дешевшими. В реаліях сьогодення, коли зростає вартість комунальних послуг, орендарі ретельно вивчають стан комунікацій, системи теплопостачання майбутнього офісу.

Це обумовлено ціною політикою на енергоресурси, які стали настільки вартісними, що в будинку, де не вжито заходів з підвищення рівня енергоефективності, жити або працювати економічно не вигідно. Також енергетична сертифікація надає можливість співпраці орендодавця з орендарем в контексті реалізації енергоефективних заходів та розподілу затрат між ними.

Згідно зі статтею 776 Цивільного кодексу України орендодавець несе відповідальність за проведення капітального ремонту будівлі, якщо інше не передбачено договором оренди. Капітальний ремонт має проводитись протягом строку, встановленого договором оренди, за винятком термінових випадків, коли капітальний ремонт слід проводити в розумний строк. Ось чому, сторони договору лізингу можуть самостійно визначати обсяг капітального ремонту та погодити реалізацію заходів з енергоефективності [3].

Отже, розподіл витрат може узгоджуватися між орендодавцем та орендарем при укладенні договору оренди. В даному контексті ми пропонуємо використовувати інструментарій підвищення рівня енергоефективності та енергозбереження комерційної нерухомості на засадах новітнього концепту «Green Lease».

З юридичної точки зору «зелену» оренду можна охарактеризувати як комплекс взаємних прав і обов'язків орендодавця та орендаря за договором оренди, які надають можливість зазначеним особам спільними

зусиллями забезпечувати відповідність приміщень, наданих в оренду орендодавцем, і діяльності орендаря у цих приміщеннях певним екологічним стандартам. Такі стандарти, як правило, розробляються неурядовими організаціями і в низці країн мають різний предмет регулювання: від енергетичної ефективності до всебічної мінімізації впливу на навколишнє середовище та створення екологічно сприятливого середовища проживання для Людини.

Впровадження основних постулатів концепту «Зелена оренда» відбувається з урахуванням основних екологічних стандартів. Референцію «Green Lease» можна представити через: 1) «патерналістський» підхід, де чітко регламентуються зобов'язання орендаря перед орендодавцем щодо зменшення споживання енергоресурсів та негативного впливу на навколишнє середовище. В межах концепту «Green Lease» обов'язковим є відповідальна енергозберігаюча поведінка»; 2) «кооперативний» підхід - це спільне бачення орендаря та орендодавця щодо впровадження заходів енергозбереження, які викладені в договорі оренди для досягнення обома сторонами поставлених цілей.

Енергетична сертифікація сприяє розвитку проектів «зеленого будівництва» та надає інформацію про енергетичну ефективність будівлі. Проведений моніторинг економіко-правових засад та юридичної практики в низці європейських країн, надав можливість запропонувати наступні рекомендації щодо інкорпорації «Green Lease»:

- в договорі «Green Lease» має бути розрахунок експлуатаційних витрат на основі споживання енергоресурсів; в деяких країнах це вже передбачено законом;

- орендар зобов'язаний за договором «Green Lease» прийняти заходи, що вжиті орендодавцем (зокрема, реконструкцію) для підвищення рівня енергоефективності будівлі та сприяння охороні навколишнього середовища;

- договір має надати орендодавцю право включити відповідну суму витрат на підвищення рівня енергоефективності та дотримання принципів екологічності для орендаря або збільшення орендної плати на обґрунтовану суму;

- якщо будівля сертифікована як «зелена», орендар має взяти на себе зобов'язання дотримуватися умов сертифікації та діяти відповідно,

наприклад, встановлювати в будівлі лише ті елементи, які зроблені з енергоефективних та екологічно чистих матеріалів;

- сторони мають узгодити дії таким чином, щоб заощаджувати енергію та сприяти охороні навколишнього середовища;

- орендодавець має інформувати орендаря про можливі шляхи економії енергії.

Сучасний стан розвитку проблематики енергозбереження є пріоритетним і для України. В даному контексті можна запропонувати інкорпорацію концепту «Green Lease» з метою підвищення рівня енергоефективності будівель та реалізації низки заходів енергозбереження.

Отже, розглянуто основні аспекти гармонізації нормативно-правових актів у сфері енергоефективності будівництва з європейськими нормами, адже Верховною Радою України прийнято Закон «Про енергетичну ефективність будівель», який регламентує введення сертифікації енергоефективності будинків. З метою реалізації системних заходів енергозбереження, запропоновано імплементувати концепцію «Green lease», адже вона впроваджена в низці країн: Бельгія, Німеччина, Великобританія та зарекомендувала себе як дієвий інструментарій реалізації заходів енергозбереження в будівлях.

### **Список використаних джерел**

1. Про енергетичну ефективність будівель Верховна Рада України; Закон від 22.06.2017 № 2118-VIII [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2118-19> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Теплова ізоляція будівель: ДБН В.2.6–31:2016. – [Чинні від 2017–04–01] // Мінбуд України. – К.: Укрархбудінформ, 2016. – 65 с. – (Державні будівельні норми України).

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page2> (дата звернення: 15.11.2018).

4. Климчук М. М. Концептуалізм «Green lease» в оцінюванні ефективності заходів енергозбереження підприємств: економіко-математична модифікація / М. М. Климчук // Формування ринкових відносин в Україні: Збірник наукових праць. – Вип. 4 (167) / Наук. Ред. І. Г. Манцуров. – К., 2018. – С. 143-147.

5. Куліков П. М. Управління енергозбереженням на будівельних підприємствах: теорія, методологія, практика: моногр. / П. М. Куліков, М. М. Климчук. – Івано-Франківськ, вид-во «Фоліант», 2017. – 344 с.

6. Economidou M. Overcoming the split incentive barrier in the building sector / M. Economidou // European Commission – Joint Research Centre – Institute for Energy and Transport Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014 – 33 pp.

7. Green Leasing An Effective Tenant / Landlord Strategy for Energy Efficiency// A Better City (ABC), 2014 – 20 pp.

8. Pyramid Companies Implements Green Leasing to Promote Energy Efficiency in Tenant Retail Space. // Energy efficiency & renewable, 2014-р.1-2.