



# Інвестиційна абетка багатоквартирного будинку

У партнерстві з:



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



**WORLD BANK GROUP**

**IFC** International  
Finance Corporation

Посібник підготовлено й видано Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC, Група Світового банку) у рамках проекту «Енергоефективність у житловому секторі України» за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

Автори:

Зоя Гопцій, радник проекту з правових питань

Тетяна Гордієнко, консультант проекту з фінансових питань

Висновки, тлумачення та підсумки, викладені в цьому посібнику, жодним чином не відтворюють поглядів IFC, Групи Світового банку чи Швейцарської Конфедерації.

Це видання є інформаційним та не замінює консультації радника з фінансових чи правових питань або фахівця іншого профілю. На IFC, Групу Світового банку чи Швейцарську Конфедерацію 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 цьому посібнику. Виключно користувач несе відповідальність та ризики, пов'язані з його використанням.

Зміст посібника захищено авторським правом. Уся інформація та матеріали, використані для підготовки цього посібника, є власністю IFC.

Викладена у посібнику інформація призначена для загального користування. Посібник розповсюджується за умови, що він не буде продаватися, передаватися в платне користування або використовуватися будь-яким іншим чином з метою отримання прибутку, без попередньої письмової згоди IFC.

Відтворення, копіювання та поширення довідника та/або його частин у будь-якій формі дозволене з обов'язковим посиланням на цей посібник.

З питаннями щодо змісту посібника, а також задля отримання дозволу на відтворення його частин або замовлення додаткових копій, будь ласка, звертайтеся за адресою:

Представництво IFC в Україні,  
Дніпровський узвіз, 1, 3-й поверх,  
м. Київ, 01010, Україна  
тел. +38(044)4906400  
факс +38(044)4906420  
[www.ifc.org/ukraine](http://www.ifc.org/ukraine)

# Зміст

<b>1. Модернізація багатоквартирного будинку: «гроші на вітер» чи інвестиція? .....</b>	<b>3</b>
1.1. Що таке інвестиції, або Чи є інвестицією ремонт багатоквартирного будинку.....	3
1.2. Енергоефективні заходи — найбільш вдала інвестиція в багатоквартирний будинок.....	6
<b>2. Де взяти кошти для інвестицій у багатоквартирний будинок .....</b>	<b>9</b>
2.1. Плюси та мінуси використання власних коштів .....	9
2.2. Банківський кредит як інвестиція .....	11
2.3 Пошук інших варіантів фінансування інвестицій .....	17
<b>3. Правильний час для інвестицій .....</b>	<b>20</b>
3.1. Державна підтримка енергоефективності .....	20
3.2. Місцеві програми підтримки енергоефективності.....	23
<b>4. Модернізація будинку: від ідеї до втілення.....</b>	<b>27</b>
4.1. Алгоритм залучення інвестицій у багатоквартирний будинок .....	27
4.2. Проект спільний — вигода індивідуальна.....	33

## Від авторів

Шановні співвласники багатоквартирних будинків!

Цей посібник підготовлений у межах проекту Групи Світового банку «Енергоефективність у житловому секторі України». Він орієнтований на допомогу тим, хто відчуває себе реальними господарями у власному будинку та замислюється, як зробити своє помешкання не лише комфортнішим, а й більш вартісним на ринку нерухомості.

Посібник називається "Інвестиційна абетка". Чому абетка й чому йдеться саме про інвестиції? Звісно, ми не надаватимемо загальновідомих фактів або визначень за алфавітним показником. Ми прагнемо в доступній формі пояснити, що вкладення коштів у ремонт і модернізацію багатоквартирного будинку є інвестицією. Інвестицією в якість і вартість свого житла та життя.

Уся інформація, наведена в посібнику, базується на українському досвіді та прикладах. Нині в нашій країні формується спільнота, яка не чекає, коли держава поверне їм усе, що завинила. На кінець 2016 року вже понад 600 багатоквартирних будинків скористалися доступними наразі фінансовими інструментами й інвестували у своє майбутнє. У посібнику перед вами відкриється лише невеликий зріз результатів, що були досягнуті, а вам уже оцінювати — чи вони справді вдалі, а ще вирішувати, чи підете ви тим самим шляхом.

Для того щоб допомогти вам розібратися в «хашах фінансового світу», ми розділили посібник на декілька частин. Послідовно ми розглядатимемо, що ж таке інвестиції взагалі, чи можна такими вважати фінансові вкладення в ремонт і модернізацію багатоквартирного будинку та який зиск від того можуть отримати співвласники будинку. Далі ми ознайомимося з різними варіантами фінансування, якими можуть скористатися співвласники будинку, з реальними прикладами українських будинків, які вже вдалися до того чи іншого варіанта фінансування, та простежимо, чого їм удалося досягти.

Загалом викладений у посібнику матеріал має рекомендаційний характер і спрямований на підвищення обізнаності співвласників багатоквартирних будинків із різних аспектів інвестування у власний будинок. Сподіваймося, що кожен знайде для себе корисну інформацію.

Зичимо вам успіхів!

# 1. Модернізація багатоквартирного будинку: «гроші на вітер» чи інвестиція?

## 1.1. Що таке інвестиції, або Чи є інвестицією ремонт багатоквартирного будинку

В умовах сьогодення в Україні понад 95% квартир знаходяться в приватній власності. Приватизація, що розпочалася чверть століття тому, триває й досі. Проте, на жаль, не всі власники квартир усвідомлюють, що, окрім свого «кривного» — квартири, вони отримали у власність і те, що зазвичай називають «загальним», але вважають «нічиїм» — дах, підвал, стіни, ліфти, труби<sup>1</sup>...

Більшість із власників усвідомлюють важливість сучасного ремонту квартири. Вкладаючи гроші в ремонт, вони очікують отримати не тільки більш комфортне житло, а й вищу вартість квартири на ринку нерухомості порівняно з аналогічною квартирою без ремонту.

Дехто називає свої витрати на ремонт квартири інвестицією. У певному сенсі вони праві, адже базове означення інвестиції передбачає відмову від певної цінності (переважно грошей) зараз за (можливо, невизначену) цінність у майбутньому. Інакше кажучи, вкладаючи у щось свої кошти, ми завжди прагнемо в майбутньому отримати певну вигоду (прибуток).

**Інвестиції** — це грошові, майнові, інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкти різних видів діяльності з метою отримання прибутку чи досягнення соціального ефекту.

Певна річ, мовиться не про бізнесову діяльність, де отримання прибутку є головною метою, а, мабуть, про потенційну фінансову вигоду власника, яку він може отримати від продажу своєї квартири.

Узагалі інвестиції – це одна з найуживаніших у звичайному житті економічних категорій. Багато людей навіть заощадження на депозитному рахунку вважають

<sup>1</sup> Частина 2 ст. 382 Цивільного кодексу України: «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав».

інвестицією. У літературі з економічної теорії поняття «заощадження» і «інвестиції» зазвичай стоять поруч: одне, як правило, передбачає інше. Однак варто розуміти, що заощадження можуть стати інвестиціями, лише якщо вони використовуються з метою отримання доходу в майбутньому (іноді навіть через декілька років).

Саме тому люди нерідко розглядають ремонт у квартирі як певну інвестицію, сподіваючись у майбутньому під час продажу отримати за неї вищу ціну.

**Прибуток** — сума, на яку доходи перевищують пов'язані з ними витрати.

А як що будинку загалом? Адже, придбаваючи квартиру, покупець звертає увагу не тільки на принади самої квартири, а й на те, як давно робився ремонт у під'їзді, чи не тече дах або чи не «стоїть» вода в підвалі (особливо актуально для квартир на першому й останньому поверхах), скільки хомутів на трубах та чи є лічильники води/газу/тепла.

Варто розуміти, що ринкова вартість вашої квартири залежатиме в тому числі й від технічного стану та зовнішнього вигляду всього будинку.

На рис. 1 наведено світлину двох будинків однакової типової серії та одного року забудови (1985 – 1986 рр.). За умови, якщо в них обох продаються дві однакові за площею квартири з однаковим ремонтом, у якому будинку ви купите квартиру?



**Рис.1** м. Львів, вул. Стрийська, 91 (ліворуч) і вул. Стрийська, 89 (праворуч)<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Фотографії станом на грудень 2016 року.

Хоча в обох будинках створені ОСББ і здійснено низку енергоефективних заходів — установлені індивідуальні теплові пункти (ІТП), відремонтована покрівля і проведена заміна дверей та вікон у місцях загального користування, той будинок, що ліворуч, має більш доглянутий та сучасний вигляд.

Це тому, що співвласники в ОСББ “Стрийська, 91” (на фото — ліворуч) на додачу ще й утеплють свій будинок. Звісно, вони витратили на покращення свого будинку більшу суму грошей. Але, окрім власного естетичного задоволення, вони отримали як фактичний (істотно зменшене споживання теплової енергії), так і потенційний (більшу вартість квартир) фінансовий зиск. Так, наприклад, за листопад 2016 року вартість опалення для мешканців утепленого будинку становила 14,5 грн/м<sup>2</sup>, а для неутепленого — 23,94 грн/м<sup>2</sup>. За оцінками мешканців, вартість квартир у їхньому будинку зросла приблизно на 10% порівняно із сусіднім будинком.

Інакше кажучи, співвласники в ОСББ “Стрийська, 91” фактично зробили інвестицію у власний будинок.

Отже, практика свідчить, що інвестиції в багатоквартирний будинок забезпечують:

- 1) *Функціональність*. Вкладення коштів у вчасний ремонт конструктивних елементів будинку (даху, фундаменту тощо) забезпечує належне функціонування будинку тривалий час. Наші нащадки отримають якісне житло незалежно від формального віку будівлі.
- 2) *Сучасність*. Використання новітніх технологій та сучасних рішень надає більше комфорту й привабливості будинку.
- 3) *Економію*. Модернізація будинку у напрямі підвищення його енергоефективності надає можливість скоротити споживання енергетичних ресурсів, а отже — і заощадити сімейний бюджет.

**Енергоефективність** — раціональне використання енергетичних ресурсів.

**Енергоефективність будинку** — використання меншої кількості енергії для забезпечення того ж рівня енергетичного забезпечення та комфорту.

## 1.2. Енергоефективні заходи — найбільш вдала інвестиція в багатоквартирний будинок

Протягом тривалого часу в Україні про інвестування в багатоквартирні будинки навіть не йшлося. Будинки, якщо й ремонтувалися, то в кращому випадку «косметично». Через це нині понад 80% житлового фонду країни потребує ремонту справжнього та, відповідно, значних інвестицій.

Більшість співвласників хочуть, аби їхні будинки були привабливими зовні, комфортними для проживання зсередини, а ще, щоб споживалося якомога менше енергоресурсів. Своєю чергою, вони не квапляться ремонтувати/модернізувати будинки. Хтось чекає на певні сприятливі обставини на кшталт “вибори-кандидати”, дехто досі вірить, що держава завинила капітальний ремонт.

Хай там як, але останнім часом в Україні дедалі більше громадян, що полишили марні сподівання, замислилися про майбутнє свого будинку та взяли орієнтир на європейський досвід у цьому питанні.

Після 2020 року всі нові будинки, побудовані в країнах ЄС, мають бути з нульовим балансом споживання енергії.

*Energy Performance of Buildings Directive 2010/31/EU*



Підхід наших сусідів із Центральної та Східної Європи дуже простий: співвласники мають проводити не просто ремонт, а й енергоефективну модернізацію своїх будинків. Законодавством країн Європейського Союзу встановлені мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівель. Їх дотримання обов'язкове як під час будівництва нових, так і при модернізації наявних уже будинків.

Безперечно, до планування модернізації багатоквартирного будинку слід підходити з позицій економічної доцільності й раціональності. Професійно розроблений проект з енергоефективної модернізації будинку дозволить заощадити не тільки енергетичні ресурси, а й кошти мешканців на їх оплату. Готується такий проект, як правило, на підставі даних енергетичного аудиту, під час якого: виявляються всі проблеми та технічні вади будинку; пропонуються заходи з їх усунення; надається оцінка можливої економії енергоресурсів і коштів, строк окупності капіталовкладень.

Енергетичний аудит проводиться відповідною компанією чи інжене-

**Енергетичний аудит** — технічне обстеження будинку, яке проводиться з метою встановлення ефективності використання енергетичних ресурсів і з метою визначення можливостей економії споживаної енергії та планування майбутньої економії шляхом упровадження заходів із підвищення енергетичної ефективності будинку.



рами, які мають досвід та необхідне обладнання. Наразі в Україні відсутня обов'язкова сертифікація енергоаудиторів, тому слід ретельно обирати виконавця робіт.

Комплексний енергетичний аудит зазвичай передбачає:

- 1) збір інформації про технічні характеристики будинку (огорожуючі конструкції, інженерні мережі тощо) та фактичний рівень споживання енергетичних ресурсів;
- 2) обстеження будівлі за допомогою спеціального обладнання, у т. ч. тепловізійної зйомки (проводиться в прохолодну пору року) і ретельного огляду будинку, включаючи підвал і горище (технічний поверх);
- 3) аналіз даних і підготовку звіту за результатами енергоаудиту. Звіт з енергоаудиту обов'язково повинен містити перелік пропонованих енергоефективних заходів, їх пріоритезацію, а також орієнтовний рівень економії від упровадження як кожного заходу окремо, так і їх комплексу загалом.

За оцінками фахівців, залежно від обраного заходу з модернізації будинку, можна зменшити споживання ресурсів (газу, електроенергії чи води) на 4-60%. А отже, і сплачувати за них менше.

У таблиці 1 наведені основні заходи з енергоефективної модернізації багатоквартирного будинку.

**Таблиця 1. Енергоефективні заходи для впровадження в багатоквартирному будинку**

Захід	Очікувана економія	Примітки
<b>Установка лічильника тепла та індивідуального теплового пункту (ІТП) з погодозалежним регулюванням</b>	25–30%	Має стати базовим пунктом на шляху до енергоефективності. Наявність лічильника та ІТП дозволяє контролювати й регулювати споживання тепла в будинку, оптимізуючи витрати тепла залежно від погодних умов і заданої температури всередині будинку
<b>Модернізація системи опалення</b>	8–12%	Зменшує споживання будинком тепла за рахунок: - балансування стояків; - установлення термостатичних клапанів. Одним із варіантів модернізації (більш витратним) є заміна однотрубною системою опалення на двотрубну, яка дозволяє більш рівномірно розподіляти тепло по поверхах

Ліквідація протягів усередині під'їзду	3–6%	Дозволяє позбутися зайвих втрат тепла. Досягається за рахунок: - облаштування тамбура на вході в під'їзд або, якщо це неможливо - установлення утеплених вхідних дверей – утеплення чи заміни дверей (люків) при виході на горище, дах, технічний поверх
Заміна вікон	3–5%	Установлення якісних енергозберігаючих вікон у місцях загального користування — істотно знижує рівень тепловтрат, зменшує повітропроникність будівлі, краще захищає від зовнішнього шуму
Повна теплоізоляція зовнішніх стін	15–25%	Якісне утеплення стін будинку — дозволяє зменшити втрати тепла через стіни та подовжити їх строк експлуатації. Водночас утеплення будинку слід проводити комплексно. «Латкове» утеплення окремих квартир або частини стіни лише шкодить будинку та призводить до утворення плісняви та грибка у квартирах, а також прискореного руйнування стін зовні
Теплоізоляція даху й підвалу	5–10%	Надає додатковий ефект економії тепла. Важливо якісно ізолювати труби в підвальних приміщеннях і власне такі приміщення, а також провести ізоляцію даху (технічного поверху, горища)

Слід зазначити, фахівці наполягають на тому, що лише комплексна модернізація багатоквартирного будинку надасть найбільший ефект:

- сучасний зовнішній вигляд будинку;
- зменшення обсягу споживання енергоресурсів;
- подовження строку експлуатації будівлі;
- скорочення витрат на обслуговування інженерних мереж й оплату комунальних послуг.

Проте рішення лишається за співвласниками будинку, які можуть скласти план поступового впровадження енергоефективних заходів. Головне — дотримуватися рекомендованої послідовності. Бо, наприклад, здійснювати утеплення стін будинку, не маючи лічильника теплової енергії й ІТП та за наявності великих протягів у під'їзді, принаймні, не раціонально.

Який би сценарій модернізації співвласники не обрали для свого будинку, це потребуватиме значних коштів. У наступних розділах посібника ми розглянемо детальніше, які нині є джерела для фінансування інвестицій у багатоквартирний будинок.

## 2. Де взяти кошти для інвестицій у багатоквартирний будинок

### 2.1. Плюси та мінуси використання власних коштів

Питання, де взяти гроші на здійснення інвестицій, турбує чи не кожного, хто обирає шлях інвестора. Джерел же отримання необхідної суми насправді всього два: внутрішнє та зовнішнє фінансування.

Детальний огляд розпочнімо з першого варіанта.

Внутрішні джерела фінансування — це кошти співвласників будинку (у т. ч. заощадження). Залучити таке фінансування можна двома шляхами:

- 1) співвласники приймають рішення про збільшення розміру внесків на утримання будинку (наприклад, створюють ремонтний фонд) і накопичують необхідну для ремонту суму протягом певного часу;
- 2) співвласники погоджуються сплатити свою частку від повної вартості ремонту чи модернізації одноразово.

Обидва із цих варіантів мають певні переваги та недоліки. Скажімо, сплата повного обсягу частки вартості ремонту, з одного боку, дозволяє швидко реалізувати проект із модернізації будинку, а з іншого — може створити істотне фінансове навантаження на сімейний бюджет співвласників будинку. Навіть ті співвласники, хто має заощадження, не завжди погодяться викласти значну суму на ремонт будинку в один момент. Нинішнє значне розшарування доходів власників квартир робить такий варіант збору коштів більш складним у реалізації для співвласників будинку.

Варіант із поступовим накопиченням коштів для ремонту, здавалося б, виглядає більш привабливим. Співвласники встановлюють спеціальний внесок, наприклад, на ремонт чи модернізацію будинку, який сплачують щомісяця відносно невеликими сумами протягом певного часу (поки не назбирають потрібної суми або й на постійній основі).

Накопичуючи поступово кошти, співвласники навіть можуть розмістити їх на депозитному рахунку в банку й отримати додатковий дохід.

Проте вартість проведення модернізації багатоквартирного будинку є значною. Тож процес збору коштів буде тривалим — подекуди не один рік. При цьому існує неабияка ймовірність, що достатня кількість грошей так і не буде зібрана, адже за роки вимушеного очікування стан будинку й надалі

**Депозитний рахунок** — рахунок, що відкривається банком клієнту для зберігання коштів, що передаються клієнтом банку в управління на встановлений строк і під визначений процент (дохід) відповідно до умов договору.

погіршуватиметься, що зумовлюватиме зростання витратків на ремонт. Коли ми говоримо про поступове здорожчання проекту з модернізації будинку, то маємо на увазі саме подорожчання внаслідок зростання зносу будинку, без урахування збільшення цін на матеріали та вартість робіт, а також впливу інфляції.<sup>3</sup>

Крім того, за час накопичення грошей можуть виникати різні проблемні чи аварійні ситуації, які вимагатимуть витрачання вже частково зібраних сум на їх усунення (так зване «латання дірок»). Відтак кошти час від часу доведеться дозбирувати. Цей процес може бути нескінченним (див. рис. 2).

**Інфляція** — надмірне, проти потреб товарообігу збільшення кількості паперових грошей із наступним їх швидким знеціненням.

Характеризується зростанням загального рівня цін і зниженням купівельної спроможності грошей.

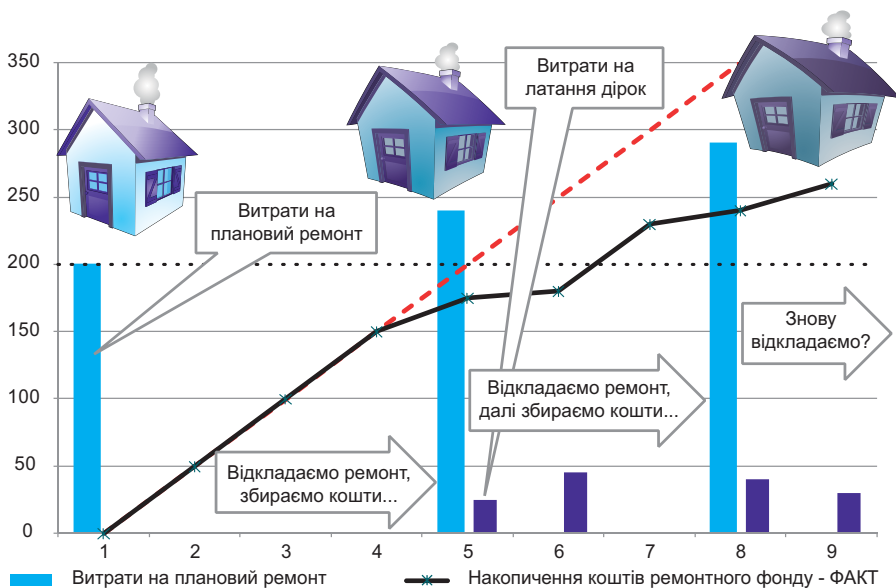


Рис. 2 Накопичення коштів на здійснення ремонтних робіт у будинку

Наразі розгляньмо умовний приклад.

Багатоквартирний будинок площею 5500 м<sup>2</sup>. Співвласники хочуть додатково щомісяця збирати 1 грн/м<sup>2</sup> із метою заміни вікон у місцях загального користування. Вартість проекту із заміни вікон — 150 000 грн. Для того щоб

<sup>3</sup> Індекс інфляції в Україні за 2016 рік становив 112,4%.

накопичити необхідну суму, співвласникам знадобиться щонайменше 2 роки та 4 місяці.

Тож, на що варто звернути увагу співвласникам перед тим, як прийняти рішення щодо збирання коштів?

- Чи залишиться вартість проекту такою ж через 2 роки?
- Що нині робити зі шпаринами у вікнах, через які втрачається тепло?
- Чи зможуть співвласники скористатися програмами підтримки енергоефективності?

Якщо ви не знайшли відповідь хоча б на одне із цих запитань, то варто вкотре замислитися, чи слід чекати на ремонт ще 2 роки? Звісно, можна прийняти рішення про одноразовий збір необхідних коштів. Для стандартної квартири 50 м<sup>2</sup> внесок становитиме близько 1400 грн. Та чи готові всі співвласники відразу витратити такі кошти?

Що робити в такій ситуації? Треба звернути увагу на зовнішні джерела залучення коштів.

## 2.2. Банківський кредит як інвестиція

Донедавна співвласники багатоквартирних будинків із пересторогою ставилися до банківських кредитів на ремонт багатоквартирних будинків. Для того були підстави — остання економічна криза неабияк зачепила й банківську систему, спричинила недовіру до банків із боку як уже існуючих, так і потенційних клієнтів.

Проте, сьогодні в Україні співвласники вже понад 600 багатоквартирних будинків оцінили переваги залучення кредитних коштів для модернізації своїх будинків. Більшість із них мали сумний досвід самостійного накопичення коштів на ремонтні роботи. Тепер вони можуть чітко підтвердити, що залучення позикових коштів — це реальна можливість уже зараз модернізувати будинок, підвищити комфорт свого життя та на дадачу — скоротити рахунки за споживання ресурсів (електроенергії, теплової енергії).

Безперечно, найкращий доказ – живий приклад.

Отож знайомтеся — ОСББ «Явір 2011», м. Луцьк. 5 листопада 2014 року залучило кредит у розмірі 219 000 грн на встановлення індивідуального теплового пункту (ІТП). Одночасно з ІТП було встановлено лічильник обліку

**Кредит** — кошти, що надаються юридичним або фізичним особам на визначений строк на умовах повернення та сплати відсотків за користування ними.

Умови надання та повернення кредиту визначаються кредитним договором.

теплової енергії. Своєю чергою, співвласники прийняли рішення погашати кредит за рахунок коштів ремонтного фонду (2 грн/м<sup>2</sup>).

Опалювальна площа будинку, м <sup>2</sup>	4 727
Розмір кредиту, грн	219 000
Ставка за кредитом, %	17,5
Строк кредитування, міс.	60
Щомісячний внесок на погашення кредиту, грн	3 999
Розрахунковий показник економії тепла, %	30
Фактичний показник економії тепла, %	51,67
Строк окупності, роки	2,2

Таблиця 2 ілюструє рівень економії, що отримали співвласники будинку в перший же опалювальний сезон після впровадження енергоефективних заходів. Тариф на централізоване опалення у м. Луцьку в опалювальний сезон 2014–2015 рр. становив 9,62 грн/м<sup>2</sup>.

**Таблиця 2. Економія отримана ОСББ «Явір 2011» після впровадження енергоефективних заходів**

	Січень 2015 р.	Лютий 2015 р.	Березень 2015 р.	Квітень 2015 р.	Разом	У середньому
Тариф у місті, грн/м <sup>2</sup>	9,62	9,62	9,62	4,81	33,67	8,42
Фактичні витрати на опалення, грн/м <sup>2</sup>	5,0	5,8	4,8	1,5	17,1	4,28
Економія, грн/м <sup>2</sup>	4,62	3,82	4,82	3,31	16,57	4,14
Економія, %	48,03	39,71	50,11	68,82	—	51,67

Як бачимо, за перший же опалювальний сезон після встановлення лічильника й ІТП мешканці будинку ОСББ «Явір 2011» більш ніж удвічі скоротили свої витрати на опалення. Це дозволило фактично погашати кредит за рахунок досягнутої економії.

Отже, інвестувати в модернізацію свого будинку — це вигідно.

## Для тих, кого цікавлять деталі

### Як розрахувати кредитне навантаження?

Для того щоб кредит на модернізацію будинку не виявився неспід'ємним тягарем для співвласників, необхідно правильно розрахувати кредитне навантаження. Тож треба врахувати такі фактори, як:

- строк кредитування;
- розмір і спосіб нарахування відсоткової ставки;
- схема погашення кредиту;
- додаткові платежі та комісії банку;
- інші умови.

Загальноприйнята банківська практика свідчить, що боргове навантаження позичальника не має перевищувати 30% від його щомісячного доходу.

### Строк кредитування

Конкретний строк, на який банк видає кредит, залежить від платоспроможності й фінансового стану позичальника, форми кредитування, окупності витрат і рівня кредитного ризику.

Максимальний строк кредитування для впровадження заходів з енергозбереження в багатоквартирних будинках в Україні наразі становить 10 років. Такий строк найчастіше застосовується під час проведення дорогих за вартістю робіт (наприклад, здійснення комплексної термомодернізації). Для менш затратних проектів банки пропонують строк кредитування від 6 до 60 місяців.

Пам'ятаючи формулу «чим довше ми користуємося кредитними ресурсами — тим дорожче за це платимо», позичальники часто приймають рішення про дострокове погашення кредиту. Умови такого дострокового погашення кредиту повинні бути обов'язково зафіксовані в кредитному договорі.

Інколи банк може встановлювати певну оплату (так звані штрафні санкції) за дострокове погашення кредиту, а в деяких видах кредитних договорів відповідне дострокове погашення може бути взагалі заборонено. Це пов'язано з тим, що дострокове погашення кредиту вигідно позичальникові, а для банку небажане, бо банк втрачає запланований дохід.

**Дострокове погашення кредиту** — це внесення позичальником грошових коштів на погашення кредиту, що перевищують обов'язковий щомісячний платіж.

Дострокове погашення кредиту має два види: часткове та повне.

Нині під час надання кредитів на цілі енергоефективності й енергозбереження українські банки не встановлюють жодних обмежень щодо їх дострокового погашення та не передбачають за це штрафних санкцій.

### Розмір і спосіб нарахування відсоткової ставки

Довгострокові кредити зазвичай коштують трохи дорожче, ніж короткострокові. До прикладу, один із банків у листопаді 2016 року пропонував для ОСББ і ЖБК такі відсоткові ставки за кредитами для впровадження енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках:

- кредит строком до року — 21%;
- кредит строком понад рік — 21,5–22%.

Це пов'язано з тим, що при довгостроковому кредитуванні підвищується ризик неповернення банку наданих кредитних коштів. Також додаткові втрати можуть виникнути у зв'язку зі знеціненням грошових коштів (вплив інфляції). Банк завжди закладає такі ризики в ціну кредиту<sup>4</sup>.

Аналізуючи відсоткові ставки за кредитами, позичальнику варто звернути особливу увагу на спосіб їх нарахування. В умовах кредитного договору банк може запропонувати один із таких варіантів: фіксована чи плаваюча відсоткова ставка.

*Фіксована відсоткова ставка* чітко обумовлюється в кредитному договорі та є незмінною протягом усього строку його дії.

Така ставка є доволі надійним інструментом для позичальника. Наприклад, ОСББ «Явір 2011» (див. приклад вище), яке у 2014 році залучило кредит під 17,5%, і сьогодні продовжує виплачувати кредит за встановленою ставкою.

*Плаваюча відсоткова ставка* може коливатися протягом строку дії кредитного договору. Вона, як правило, прив'язана до якого-небудь ринкового показника<sup>5</sup> та складається з двох частин: базового відсотка (фіксована частка) і плаваючого індексу, який при додаванні цих двох величин і робитиме підсумкову процентну ставку плаваючою.

Плаваюча відсоткова ставка є більш ризикованим інструментом для позичальника. Вона переглядається з певною періодичністю, обумовленою договором (наприклад, раз на рік). Водночас якщо в середині цього періоду ставки серйозно впадуть, то позичальнику однаково доведеться чекати на строк перегляду ставки й сплачувати завищені відсотки.

<sup>4</sup> В Україні маржа ризику для банків у середньому становить близько 2%.

<sup>5</sup> У міжнародній практиці використовується індекс LIBOR (London Interbank Offered Rate). На українському ринку банки найчастіше прив'язують показник до ціни депозиту (як правило, до відсоткової ставки за річними депозитами з виплатою відсотків після спливу строку дії депозитного договору (FIDR - Floating Interest Deposit Rate)).



### Схема погашення кредиту

Найістотніше на розмір кредитного навантаження впливає схема погашення кредиту. Здебільшого банки пропонують клієнтам на вибір 2 способи повернення кредитних коштів: класична схема погашення кредиту й ануїтет.

За *класичною схемою* основна сума кредиту (тіло кредиту) погашається рівномірно однаковими виплатами у визначений договором строк (скажімо, раз на місяць), а відсотки за користування кредитом нараховуються на залишок непогашеної суми кредиту.

Таким чином, виплати за кредитом є найбільшими на початку користування та поступово зменшуються в міру його погашення.

*Ануїтет* передбачає, що тіло кредиту й відсотки за ним погашаються протягом періоду кредитування рівними частинами.

Інакше кажучи, розмір виплат за кредитом для позичальника є незмінним протягом строку дії договору.

#### *На що варто звернути увагу?*

При ануїтеті сума відсотків, виплачених за кредитом (у складі загального платежу), є трохи більшою, ніж при класичній схемі (за інших рівних умов).

У таблиці 3 відображено відмінність між згаданими щойно двома схемами погашення кредиту в сумі 300 000 грн, виданого на 60 місяців за ставкою 24% річних.

**Таблиця 3. Порівняння витрат погашення кредиту за ануїтетом та за класичною схемою**

	Ануїтет	Класична схема погашення
Тіло кредиту, грн	300 000	300 000
Відсотки за весь строк кредиту, грн	217 823	183 000
<b>Разом сума виплат, грн</b>	<b>517 823</b>	<b>483 000</b>
Щомісячна сплата, грн	8 630	від 11 000 до 5 100

Як бачимо, сплата позичальником за ануїтетом буде на 34 823 грн дорожчою, ніж аналогічний кредит, сплачений за класичною схемою. Проте, з іншого боку, ануїтет позбавляє позичальника необхідності сплачувати більшу суму за обслуговування кредиту в перші періоди після його отримання. У нашому прикладі сума щомісячного платежу в перший місяць виплати кредиту становитиме 11 000 грн, а в останній — 5 100 грн. Тобто найбільше фінансове навантаження припадає на перші місяці користування кредитом.

Кожна зі схем погашення кредиту має свої плюси та мінуси. Позичальнику слід завчасно ознайомитися з політикою банку щодо формування кредитних продуктів, ретельно оцінити й порівняти різні пропозиції.

Зверніть увагу, що інколи в позичальника може виникнути потреба в складанні індивідуального графіка погашення кредиту. За наявності обґрунтованих причин банки часто йдуть назустріч і надають так звані кредитні канікули, тобто дозволяють позичальнику протягом певного періоду (як правило — декілька місяців), припустімо, сплачувати лише відсотки по кредиту.

**Кредитні канікули** – відстрочка платежів по кредиту, яка надається банком позичальнику на певний строк.

### Додаткові платежі та комісії за користування кредитом

Окрім витрат за користування кредитними коштами, які були розглянуті вище, позичальник також сплачує одноразову комісію банку за видачу кредиту. Її розмір встановлюється банком у відсотках до суми кредиту (здебільшого коливається в межах від 1% до 3%). Датою сплати такої комісії є день підписання кредитного договору.

**Банківська комісія** — кошти, що сплачуються клієнтами банку як плата за обслуговування рахунка чи за надання спеціальних послуг.

Тобто якщо ви берете кредит в сумі 300 000 грн, то сплатите банку щонайменше 3 000 грн одноразової комісії за видачу кредиту.

Зверніть увагу: у разі невиконання умов кредитного договору позичальнику можуть бути нараховані також додаткові платежі у вигляді штрафних санкцій або пені. Такі додаткові платежі обов'язково повинні бути відображені в умовах кредитного договору. Наприклад, за нецільове використання кредитних коштів (або їх частини) штраф може сягати 25% від суми кредиту, що була використана не за призначенням, а за прострочення щомісячного платежу по кредиту може бути встановлена щоденна пеня.

### Інші умови отримання кредиту

Банки можуть виставляти позичальнику й інші умови для отримання кредиту (обов'язково відображаються в кредитному договорі). До прикладу:

- 1) переведення частини або всіх грошових розрахунків до банку-кредитора (на період дії кредитного договору);
- 2) забезпечення незнижувального залишка коштів на поточному рахунку;
- 3) застава у вигляді депозиту.

Відкриття поточного рахунка в банку-кредиторі та переведення грошових розрахунків у цей банк є однією з типових умов, яку банки виставляють під час кредитування. Своєю чергою, мати інші типи рахунків в інших банках не заборонено.

До того ж банк може виставити умовою видачі кредиту наявність незнижувального залишка коштів на поточному рахунку. Це означає, що на рахунку постійно має знаходитись обумовлена сума коштів, і витратити її не можна.

**Незнижувальний залишок на рахунку** — сума грошових коштів, яку позичальник зобов'язується розмістити на розрахунковому рахунку та підтримувати протягом строку дії кредитного договору.

Під час надання кредитів на впровадження заходів з енергоефективності в багатоквартирних будинках банки не беруть майнової застави. Проте якщо аналіз фінансового стану позичальника виявить недостатній рівень покриття витрат, то банк може запропонувати йому відкрити в банку депозитний рахунок, який слугуватиме додатковою гарантією повернення коштів.

### 2.3. Пошук інших варіантів фінансування інвестицій

Окрім кредитування, співвласники багатоквартирних будинків можуть використовувати й інші зовнішні джерела фінансування ремонту власного будинку. Наприклад — лізинг чи енергосервісний контракт (ЕСКО). Тож розгляньмо ці варіанти більш розлого.

#### Лізинг

У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку вирішують скористатися лізингом, наприклад, для встановлення певного обладнання (лічильника, індивідуального теплового пункту тощо), то йтися може лише про фінансовий лізинг. Адже таке обладнання вмонтовується у внутрішні мережі будинку, а подальше його використання кимось іншим зазвичай неможливе.

**Лізинг** — надання у виключне користування на визначений строк майна за умови сплати періодичних лізингових платежів. Майно є власністю лізингодавця (виробник або спеціалізована лізингова організація, яка викупує майно у виробника).

**Фінансовий** — надання майна в користування на строк, близький до строку повної його амортизації. Коли строк лізингу закінчиться, майно лишається у власності лізингоодержувача.

**Оперативний** — надання майна в користування на визначений строк. Коли строк лізингу закінчиться, майно повертається лізингодавцю.

Нерідко можна почути, що між фінансовим лізингом і кредитом не така вже й велика різниця. Справді, вони мають певні спільні ознаки. Як і для кредиту, так і для лізингу виплати для співвласників розтягуються в часі, існує плата

за послуги у вигляді відсотків (кредит) або винагороди (лізинг). Експлуатація майна можлива відразу після укладення договору (кредиту чи лізингу).

Але існують і певні відмінності. Наприклад, під час кредитування майно переходить у власність співвласників будинку з моменту купівлі, а при фінансовому лізингу — після спливу строку дії договору. Лізингодавець, на відміну від банку-кредитора, як правило, не вимагає додаткових умов до договору (скажімо, обов'язкового обслуговування саме в цьому банку). Загальна сума, а також рівномірність лізингових платежів, установлюються на договірній основі, при цьому вони можуть мати й неперіодичний характер.

Одним із вагомих недоліків фінансового лізингу, а по суті — головною відмінністю лізингу від кредиту, є обмеження щодо об'єктів фінансування. Так, за рахунок кредиту можна профінансувати будь-які витрати на ремонт або модернізацію багатоквартирного будинку: купівлю матеріалів, технічних засобів і приладів, вартість робіт тощо.

Об'єктом же лізингової угоди може бути обладнання, устаткування, прилади. Скажімо, під час здійснення енергетичної модернізації будинку можна взяти у фінансовий лізинг індивідуальний тепловий пункт, теплові насоси, загальнобудинкові лічильники води, тепла чи газу. А ось установлення нових вікон, утеплення стін або даху профінансувати за рахунок лізингу, на жаль, неможливо.

### Енергосервісний контракт (ЕСКО)

ЕСКО-механізм — відносно новий інструмент для залучення інвестицій у багатоквартирні будинки від енергосервісних компаній.

ЕСКО-контракт передбачає, що інвестор реалізує заходи з енергозбереження в багатоквартирному будинку за власні кошти, які повертає з отриманої економії витрат на оплату спожитих ресурсів, а потім за рахунок цієї ж економії отримує прибуток протягом обумовленого в договорі періоду часу.

Моделі ЕСКО можуть передбачати як 100% фінансування проекту з боку інвестора, так і часткове співфінансування робіт із боку співвласників будинку. Рівень співфінансування впливатиме на розподіл між сторонами отриманої в результаті економії та потенційного прибутку.

Як правило, однією з умов ЕСКО-контракту є обов'язкове проведення енергетичного аудиту будинку. Оскільки інвестор бере на себе ризики отримання економії за рахунок упровадження проекту, то він прямо зацікавлений у попередніх розрахунках потенційної економії. На основі даних, отриманих під

**ЕСКО механізм** — надання спеціалізованою енергосервісною компанією комплексу послуг з енергозбереження з відшкодуванням своїх витрат й отриманням прибутку за рахунок фактично досягнутої економії витрат.

час енергетичного аудиту, оцінюється окупність інвестиційного проекту й розраховується строк ЕСКО-контракту.

Співвласники багатоквартирних будинків часто запитують: а в чому ж різниця між кредитом й ЕСКО для впровадження енергоефективних заходів у багатоквартирному будинку? Головна відмінність, як ми вже мовили, хто виступає інвестором: співвласники будинку (внутрішній інвестор) чи ЕСКО-компанія (зовнішній інвестор). Відповідно, хто інвестує, той і отримує грошову економію від різниці споживання енергоресурсів «до та після» упровадження проекту.

Інакше кажучи, оформивши кредит, співвласники самостійно несуть витрати, пов'язані з реалізацією проекту, але вони відразу ж отримують економію від упровадження енергоефективних заходів. Заощаджені кошти вони можуть витратити на власний розсуд, зокрема й скеровувати їх на погашення кредиту. Під час укладання ЕСКО-контракту співвласники не несуть витрат на впровадження заходів з енергоефективності, їх платежі лишаються постійними протягом усього строку дії договору, а економію від скорочення споживання енергоресурсів вони відчують на своїх гаманцях лише після закінчення договору енергосервісу.

На превеликий жаль, досвіду із застосування енергосервісних контрактів не так уже й багато, навіть у країнах Центральної та Східної Європи. Українські приклади можемо взагалі перелічити на пальцях однієї руки.

Таким чином, приймаючи рішення стосовно способу фінансування проекту з енергоефективної модернізації свого будинку, співвласникам варто ретельно оцінити всі «за» і «проти» того чи іншого способу та порадитися з відповідними фахівцями.

## 3. Правильний час для інвестицій

### 3.1. Державна підтримка енергоефективності

Коли мова заходить про успішні приклади енергоефективної модернізації житлового сектору, то відразу спадає на думку підтримка з боку держави. Часто-густо саме держава заохочує власників житла до скорочення споживання енергетичних ресурсів і підвищення енергоефективності. Методи та механізми державного стимулювання відрізняються (від закріплення певних вимог на законодавчому рівні до надання грошової компенсації за втілення окремих заходів), але вони давно стали нормою життя для європейських країн.

Так, наприклад, у сусідній Польщі діє програма підтримки проведення термомодернізації багатоквартирних будинків, якою передбачено компенсацію частини витрат на втілення відповідного проекту (премія термомодернізаційна). Її величина становить 20% від суми кредиту, що брався на реалізацію проекту, але не більш ніж 16% витрат за проектом. А в Чехії відповідна програма дозволяє отримати компенсацію від 40% до 60% від вартості проекту залежно від обраного заходу з енергозбереження та досягнутої в результаті економії.

Україна не є винятком. Із 2014 року в країні діє урядова програма підтримки енергоефективності. Держава запропонувала власникам житла європейські підходи до реалізації проектів з енергозбереження. Урядом запроваджено програму з підвищення енергоефективності житлового фонду, якою передбачено відшкодування<sup>6</sup>:

#### для фізичних осіб:

- 20% суми кредиту (але не більш як 12 000 грн) — механізм заміни газових котлів для населення;
- 35% суми кредиту (але не більш як 14 000 грн) — при впровадженні населенням енергоефективних заходів;

#### для юридичних осіб (ОСББ та ЖБК):

- від 40% від вартості матеріалів й обладнання (але не більш як 14 000 грн в розрахунку на одну квартиру) для здійснення загальнобудинкових заходів з енергозбереження.

Якщо серед співвласників будинку є отримувачі субсидій, то розмір державної компенсації для ОСББ буде більшим, ніж 40%, і розраховуватиметься за окремою формулою<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Усі деталі ви можете знайти на сайті Державного агентства з питань енергоефективності та енергозбереження України ([www.saeec.gov.ua](http://www.saeec.gov.ua)).

<sup>7</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання використання коштів у сфері енергоефективності та енергозбереження» від 17.10.2011 р. № 1056.

*Зверніть увагу:* співвласники багатоквартирних будинків, які приймуть рішення вкласти кошти в енергоефективні заходи для всього будинку, наразі мають шанс отримати найвищу компенсацію з державного бюджету.

Саме тому популярність державної програми підтримки зростає майже щодня. Станом на 1 січня 2017 року 629 ОСББ та ЖБК по всій Україні вже інвестували у свої будинки 77,5 млн грн кредитних коштів й отримали компенсації від держави більш ніж на 28 млн грн (див. рис. 3).



### ДЕРЖЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ УКРАЇНИ

#### Уряд відшкодовує ОСББ:

- ✓ 40% - на утеплення;
- ✓ 70% - субсидіантам.



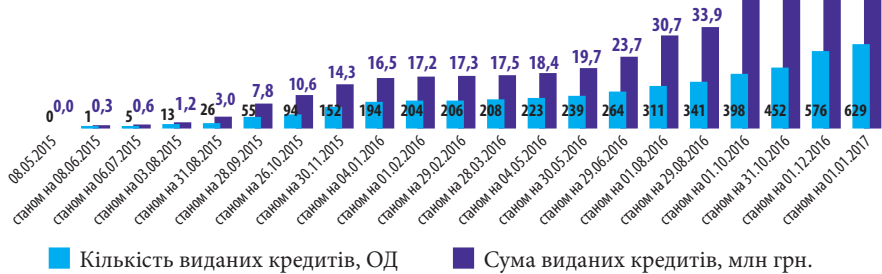
### Безповоротна Урядова фінансова допомога ОСББ та ЖБК

#### Додаткове відшкодування з місцевих бюджетів:

- ✓ до 25% річних;
- ✓ до 40% суми кредиту.

#### Статистика:

**629 ОСББ** - учасників програми;  
**77,5 млн грн** залучених коштів;  
**28,3 млн грн** відшкодовано Урядом.



\* За даними уповноважених банків

**Рис. 3.** Динаміка залучення кредитних коштів для ОСББ і ЖБК станом на 01.01.2017 р.

Наразі на прикладі розглянемо, як державна програма підтримки дозволяє зменшити фінансове навантаження на сімейний бюджет кожного зі співвласників багатоквартирного будинку.

Отже, ОСББ «Добрий господар»

Кількість квартир у будинку	100
Кількість отримувачів субсидії	15
Площа квартир у будинку, м <sup>2</sup>	5 000

бажає залучити кредит на встановлення індивідуального теплового пункту<sup>8</sup>:

Сума кредиту, грн, із них:	300 000
- вартість обладнання, грн	200 000
- вартість робіт, грн	100 000
Термін кредиту, міс.	36
Відсоткова ставка банку (% річних)	22,5%
Схема погашення кредиту	ануїтет

Установлення індивідуального теплового пункту в багатоквартирному будинку підпадає під критерії державної програми підтримки, тож ОСББ «Добрий господар» має право на отримання компенсації з державного бюджету частини кредиту, що була витрачена на придбання відповідного обладнання. З урахуванням наявності в будинку 15% субсидіантів рівень компенсації, що отримає ОСББ «Добрий господар», становитиме 44,5%.

На практиці строк отримання компенсації з державного бюджету (від дати підписання кредитного договору до надходження коштів на кредитний рахунок) становить від 1-го до 3-х місяців. Він залежить від багатьох факторів: складності впровадження проекту, часу, необхідного на закупівлю матеріалів та виконання робіт, вчасного подання підтверджуючих документів у банк і процедури подання банком інформації до Державного агентства з питань енергоефективності та енергозбереження України.

Для нашого прикладу візьмімо середній показник 2 місяці. Отже, у таблиці 4 порівняємо витрати, що понесуть співвласники в ОСББ «Добрий господар» по кредиту з/та без урахування державної програми підтримки.

**Таблиця 4. Порівняння витрат по кредиту ОСББ «Добрий господар»**

Витрати по кредиту, грн	Без компенсації	З державною компенсацією
Одноразова комісія за видачу кредиту (1% від суми кредиту)	3 000	3 000
Розмір державної компенсації (44,5% від вартості обладнання)	—	89 000
Витрати по кредиту за перші 2 місяці (тіло кредиту + відсотки)	23 070	23 070
Залишок кредиту до закінчення строку угоди (34 місяці)	288 070	199 070
Нараховано відсотків на залишок кредиту	104 116	71 950
Щомісячний платіж по кредиту	11 535	7 971
Усього витрат за весь період кредитування	418 256	297 090
Витрати на 1 м <sup>2</sup> площі в місяць	2,32	1,65
Місячний платіж по кредиту для двокімнатної квартири (площа — 50 м <sup>2</sup> )	116	83

<sup>8</sup> Вартість проекту — умовна.



Як бачимо, користування державною програмою при кредитуванні дозволяє істотно зменшити фінансове навантаження на сімейний бюджет співвласників багатоквартирного будинку. У нашому прикладі власник стандартної двокімнатної квартири сплачував би на 33 грн у місяць більше, якби ОСББ не скористалося державною програмою підтримки.

*Важливо:* у наведеному прикладі ми не беремо до уваги розрахункову економію від упровадження енергоефективного заходу. Реальний приклад кредитування з урахуванням усіх фінансових параметрів ми детально розглядатимемо в розділі 4 цього посібника.

## 3.2. Місцеві програми підтримки енергоефективності

Беручи до уваги зростаючий попит на впровадження заходів з енергоефективності в житловому секторі України, на місцевому рівні також затверджують свої програми підтримки для фізичних осіб і юридичних осіб — ОСББ і ЖБК. Такі програми умовно можна класифікувати за:

### 1. Рівнем підтримки:

- обласні;
- районні;
- міські.

### 2. Механізмом підтримки:

- компенсація частини або всієї відсоткової ставки за користування кредитними коштами;

Наприклад, у м. Луцьку місцевою програмою компенсується повна відсоткова ставка за кредитом.

- компенсація частини тіла кредиту одноразово, по факту виконаних робіт (за принципом компенсації Державної програми);

Прикладом реалізації місцевих програм такого типу є міста Львів і Київ (30% компенсації); Харків і Кривий Ріг (20% компенсації) й Одеса (від 20% до 30% компенсації залежно від виду проведених робіт).

- співфінансування проектів із підвищення енергоефективності багато-квартирних будинків.

Частку участі у співфінансуванні та принцип відбору проектів місцева влада визначає самостійно. Прикладом можуть бути: м. Київ, де проводиться конкурс проектів, та місто співфінансує обрані проекти 70/30 (70% вартості проекту фінансується за рахунок бюджету міста, а 30% — за рахунок співвласників), а також міста Рівне та Дніпро, де в межах затвердженого на рік бюджету, за такою ж схемою, фінансують всі подані проекти з енергоефективності багатоквартирних будинків.

Доволі унікальна програма місцевої підтримки діє в м. Житомирі. Там ОСББ може самостійно обирати вид компенсації, яку бажає отримати від міста — або 30% від тіла кредиту, або відсоткову ставку банку по кредиту.

Разом з уже відомим нам ОСББ «Добрий господар» розгляньмо, як на витратах співвласників за кредитом відобразиться використання не лише державної, а й різних видів місцевих програм підтримки.

Порівнюємо 2 варіанти компенсації з місцевого бюджету: 1) щомісячна компенсація нарахованих банком відсотків по кредиту та 2) одноразова компенсація 30% тіла кредиту після спливу першого місяця дії кредитного договору. Компенсація з державного бюджету — 44,5% вартості енергоефективного обладнання в обох випадках надійде через 2 місяці.

На перший погляд може здатися, що варіант компенсації відсотків по кредиту (по суті, безвідсотковий кредит) є фінансово більш привабливим. Але чи так це насправді?

Порівнюючи витрати ОСББ в перші 2 місяці обслуговування кредиту, бачимо, що, справді, фінансове навантаження є меншим, коли відсотки по кредиту сплачуються за рахунок місцевого бюджету (див. таблицю 5).

**Таблиця 5. Порівняння витрат по кредиту ОСББ «Добрий господар», зважаючи на місцеві програми компенсації**

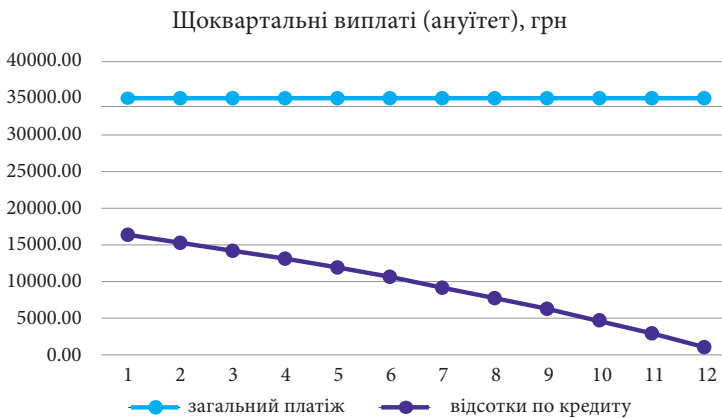
Витрати по кредиту, грн	Компенсація відсотків по кредиту	Компенсація 30% тіла кредиту
Одноразова комісія за видачу кредиту (1% від суми кредиту)	3 000	3 000
Витрати по кредиту в 1-й місяць, із них:	11 535	11 535
тіло кредиту;	5 910	5 910
відсотки по кредиту	5 625	5 625
Порядок отримання компенсації з місцевого бюджету	щомісяця	одноразово
Компенсація з місцевого бюджету після 1-го місяця	5 625	90 000
Витрати по кредиту в 2-й місяць, із них:	11 535	8 004
- тіло кредиту;	6 020	4 178
- відсотки по кредиту	5 515	3 826
Компенсація з місцевого бюджету після 2-го місяця	5 515	—
Отримання державної компенсації (44,5% від вартості обладнання)	89 000	89 000
Залишок кредиту після компенсацій до кінця строку угоди (34 місяці)	199 070	110 912
Нараховано відсотки на залишок кредиту	71 950 (сплачує місто)	40 087

Щомісячний платіж по кредиту для ОСББ після отримання компенсації	від 4 238 до 7 825	4 441
Усього витрат за весь період кредитування	214 000	173 539
Витрати на 1 м <sup>2</sup> площі в місяць	1,19	0,96
Місячний платіж по кредиту для двокімнатної квартири (площа — 50 м <sup>2</sup> )	59	48

Але зверніть увагу: за першого варіанта зменшення тіла кредиту можливе лише за рахунок отримання компенсації з державного бюджету, тоді як за другого — за рахунок як державного, так і місцевого бюджетів. Зменшення тіла кредиту призводить у підсумку до зниження щомісячного платежу по кредиту. Починаючи з третього місяця, щомісячний платіж ОСББ по кредиту в другому варіанті буде сталим — 4 441 грн — до кінця дії кредитного договору (34 місяці). За першого ж варіанта щомісячний платіж по кредиту збільшуватиметься з 4 238 грн — у третій місяць обслуговування кредиту до 7 825 грн — в останній.

Чому так відбувається, адже при першому варіанті за рахунок місцевого бюджету щомісячно компенсуються всі відсотки, нараховані банком?

Така особливість обраної схеми погашення кредиту — анuitету. При анuitеті в сумі загального щомісячного платежу (розраховується за спеціальною формулою) у разі поступової виплати кредиту частка відсотків зменшується, а частка тіла кредиту, навпаки, збільшується (див. рис. 4).



**Рис. 4** Видатки на обслуговування кредиту

Отже, щомісячні платежі ОСББ «Добрий господар» у разі обрання першого варіанта компенсації з місцевого бюджету не будуть сталими й до того ж збільшуватимуться в міру виплати кредиту.

І хоча різниця між двома варіантами для співвласників є не такою різною (лише 0,23 грн/м<sup>2</sup>), загальні витрати ОСББ за весь період кредитування при компенсації з місцевого бюджету тіла кредиту будуть на 40 461 грн меншими.



**Рис. 5** Витрати ОСББ «Добрий господар» за кредитом, зважаючи на різні варіанти компенсації

Отже, ми пересвідчилися, що, який би не був формат місцевої програми підтримки — він завжди вигідний для співвласників багатоквартирного будинку, а рис. 5 чудово ілюструє, наскільки співвласники багатоквартирних будинків за допомогою різних програм підтримки можуть знизити свої витрати на проведення енергоефективної модернізації власного будинку.

## 4. Модернізація будинку: від ідеї до втілення

### 4.1. Алгоритм залучення інвестицій у багатоквартирний будинок

Ознайомившись із попередніми розділами посібника, ви переконалися, що наразі в Україні склалися доволі сприятливі обставини для проведення модернізації багатоквартирних будинків. Приклади з різних міст доводять, що інвестувати у власний будинок — це вигідно. Співвласники багатоквартирних будинків, упроваджуючи енергоефективні заходи, отримують не лише сучасне комфортне житло, а й економію з оплати комунальних послуг.

Як реалізувати таку ідею у власному будинку? На практиці найпростішим способом є кредитування.

#### Крок 1. Створення ОСББ

Насамперед слід зазначити, що скористатися банківським кредитуванням та державною програмою підтримки для проведення енергоефективних заходів сьогодні можуть будинки, які створили об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Алгоритм створення ОСББ детально прописано в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Загалом процедура нескладна, але потребує від ініціаторів уваги та чіткого дотримання вимог законодавства. Рішення про створення об'єднання приймається більшістю співвласників багатоквартирного будинку, які володіють понад 50% від загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень, на установчих зборах. Установчі збори скликаються ініціативною групою з не менш як 3-х співвласників будинку. На установчих зборах також затверджується статут об'єднання. ОСББ вважається створеним із моменту його державної реєстрації. Надалі вищим органом управління в об'єднанні, який приймає всі важливі рішення щодо «життя» будинку, є загальні збори. Виконує рішення загальних зборів виконавчий орган ОСББ — правління.

**ОСББ** — юридична особа, створена власниками квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання та використання спільного майна.

## Крок 2. Прийняття рішення про модернізацію будинку та кредитування

Питання ремонту чи модернізації багатоквартирного будинку, а також залучення позикових коштів на такі цілі, відносяться до *виключної компетенції загальних зборів* об'єднання.

Загальні збори скликаються та проводяться правлінням ОСББ або ініціативною групою з не менш як 3-х співвласників. Водночас важливо подбати про те, щоб рішення загальних зборів було прийняте й зафіксоване належним чином (із дотриманням вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

*Важливо! Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до чинного законодавства, є обов'язковим для всіх співвласників.*

Зверніть увагу, що перед винесенням на голосування загальних зборів питань проведення енергоефективних заходів у будинку та джерел їх фінансування ініціатори мають ретельно підготуватися.

Власне підготовка вимагатиме чимало часу, адже для забезпечення співвласників будинку якомога повною та детальною інформацією слід:

- ✓ провести технічний огляд будинку та зафіксувати недоліки, що вагомо впливають на його технічний стан і рівень споживання енергетичних ресурсів (найбільш точну діагностику забезпечить енергетичний аудит);
- ✓ оцінити строки, у які необхідно/бажано такі недоліки усунути;
- ✓ визначити перелік робіт (обладнання), що необхідні для усунення відповідних недоліків (із зазначенням пріоритетності їх виконання), а також перелік робіт, що сприятимуть скороченню споживання енергетичних ресурсів;
- ✓ розробити проектно-кошторисну документацію чи, принаймні, попередню оцінку вартості необхідних робіт;
- ✓ провести аналіз ринку компаній-підрядників, що пропонують послуги з виконання відповідних робіт (постачання обладнання) і зібрати щонайменше 3 комерційні пропозиції для порівняння;
- ✓ підготувати аналіз різних джерел і вартості фінансування інвестицій (за рахунок власних коштів співвласників або із залученням банківського кредитування<sup>9</sup>).

<sup>9</sup> Голові ОСББ варто заздалегідь звернутися до банків, що кредитують енергоефективні проекти в ОСББ, для отримання детальної інформації щодо кредиту й витрат на його погашення (строки, відсотки, комісії тощо). Таку інформацію банки надають безкоштовно.

Інакше кажучи, результатом цього доволі тривалого та складного підготовчого етапу має бути комплект документів, що можна сміливо назвати *Інвестиційним планом будинку*.

Рекомендуємо за можливості завчасно інформувати співвласників про перебіг підготовчого етапу, надавати їм для ознайомлення окремі документи, залучати до пошуку та попередньої оцінки підрядників. У результаті — іще до проведення загальних зборів багато зі співвласників будуть добре ознайомлені з питанням, а самі загальні збори відбуватимуться простіше.

Основними питаннями порядку денного під час проведення загальних зборів будуть:

- 1) прийняття рішення щодо необхідності й порядку (пріоритетності) проведення робіт із ремонту (модернізації) багатоквартирного будинку;
- 2) затвердження кошторису для проведення відповідних робіт;
- 3) прийняття рішення про джерела фінансування таких робіт (накопичення коштів у ремонтний фонд або залучення банківського кредитування тощо);
- 4) затвердження порядку здійснення оплати за реалізацію проекту (наприклад, суми коштів, на яку збільшиться щомісячний внесок співвласників);
- 5) надання доручення органам ОСББ забезпечити виконання рішень загальних зборів (інформування всіх співвласників про прийняті рішення, унесення необхідних змін до кошторису, укладання договорів тощо).

Зверніть особливу увагу, що на відміну від інших рішень загальних зборів ОСББ, які приймаються більшістю голосів співвласників, перелічені вище рішення загальних зборів, відповідно до законодавства, приймаються не менш як двома третинами голосів співвласників.

Під час загальних зборів голосування відбувається за кожним питанням порядку денного. Рішення приймаються шляхом відкритого поіменного голосування.

Згідно із законодавством, кожен співвласник під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири чи нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у будинку. Окрім випадку, коли одна особа володіє понад 50% загальної площі. У такому разі кожен співвласник має один голос незалежно від кількості й площі квартир або нежитлових приміщень, що йому належать.

**Інвестиційний план** — документ, у якому детально обґрунтовується концепція призначеного для реалізації інвестиційного проекту й наводяться основні його технічні, економічні та фінансові характеристики.

**УВАГА!** Статутом ОСББ може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Якщо на загальних зборах для прийняття рішення не набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти», то ініціатором зборів протягом 15-ти календарних днів проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах.

Під час підрахунку голосів ураховуються як голоси, подані під час проведення загальних зборів, так і голоси, подані в ході письмового опитування.

Рішення загальних зборів викладається письмово (протокол загальних зборів) і засвідчується особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату його голосування («за» чи «проти»).

### Крок 3. Вибір банку й отримання кредиту

Прийняття загальними зборами рішення про проведення робіт із модернізації будинку та залучення на такі цілі банківського кредитування є важливим, але тільки першим кроком на шляху до перетворення будинку в сучасне та комфортне житло.

**Банк** — це фінансово-кредитна установа, яка діє на підставі банківської ліцензії, виконує різні види операцій із грошовими коштами та цінними паперами, надає фінансові послуги фізичним і юридичним особам.

Нині в Україні, на жаль, невелика кількість банків пропонує спеціальні програми для кредитування ОСББ. Проте до вибору банку все ж варто поставитися відповідально, адже обраний банк стане вашим партнером на тривалий час.

На що саме слід звернути увагу при виборі банку? Радимо передусім оцінити:

- 1) рейтинг надійності й репутацію банку;
- 2) економічні умови співпраці — вони мають бути вигідними для ОСББ — помірковані тарифи на обслуговування та вартість кредиту (у т. ч. розрахунково-касове обслуговування (РКО));
- 3) можливості надання індивідуального графіка погашення кредиту й додаткові умови;
- 4) строки розгляду кредитної заявки та швидкість обробки запитів від ОСББ.

Особливу увагу під час вибору банку слід приділити питанню, чи є банк учасником (або партнером) державної/місцевих програм<sup>10</sup> підтримки

<sup>10</sup> Слід зазначити, що сьогодні учасниками державної програми є лише державні банки. Комерційні банки, що пропонують кредитування для ОСББ, наразі можуть бути партнерами тільки місцевих програм.



енергоефективності й модернізації житлового фонду. Участь у таких програмах надає можливість ОСББ істотно зменшити фінансове навантаження під час виплати кредиту (детальніше див. у розділі 3).

Часто при виборі банку ОСББ також звертають увагу на розташування та кількість відділень (пунктів обслуговування) банку, професійний рівень працівників, зручні години роботи, можливість проведення електронних розрахунків (з огляду на необхідність регулярної оплати співвласниками платежів на рахунок ОСББ).

Як ОСББ ретельно ставиться до обрання банку-партнера, так і банк старанно оцінюватиме кредитні ризики та перевірятиме платоспроможність позичальника.

Для отримання кредиту Голова ОСББ повинен подати до банку пакет документів, що підтверджують:

- юридичний статус позичальника та повноваження представника (тобто установчі та реєстраційні документи ОСББ);
- фінансово-економічний стан позичальника;
- цільове спрямування кредитних коштів (договори, рахунки-фактури, накладні від компанії підрядника) і джерело повернення кредитних коштів.

Під час подання пакета документів менеджер банку запропонує заповнити вам кредитну заявку. Форму *заявки та перелік документів*, необхідних для отримання кредиту, кожен банк установлює самостійно. Вони можуть неабияк відрізнитися від банку до банку. Тож варто дізнаватися про них заздалегідь. Як правило, такі дані доступні на офіційному веб-сайті банку чи надаються клієнту в момент звернення до банківського відділення. Крім того, в окремих випадках банк може попросити позичальника надати додаткові документи, яких немає в основному переліку (якщо основних документів недостатньо для оцінки та підтвердження фінансового стану позичальника).

Зазвичай комплект документів на отримання ОСББ кредиту в банку включає<sup>11</sup>:

- 1) документи, що підтверджують легітимність створення та діяльності ОСББ (копії свідоцтва про державну реєстрацію, статуту з усіма внесеними до нього змінами та доповненнями);
- 2) документи, що підтверджують повноваження голови та правління ОСББ (протокол загальних зборів про обрання; положення про органи управління ОСББ або довідка про їх відсутність; трудові договори із членами правління, у т. ч. із головою правління, або довідка про неукладення таких договорів і паспорт уповноваженої особи від імені позичальника (ОСББ) на оформлення кредиту);
- 3) протокол загальних зборів, на яких співвласниками було прийняте рішення про проведення ремонту (модернізації) будинку та залучення кредиту;

<sup>11</sup> Повний перелік документів визначається вимогами конкретного банку.

- 4) кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території, інформацію про формування ремонтного та/або резервного фондів, а також про фактичний стан і план збору внесків та платежів ОСББ;
- 5) фінансову звітність: баланс і звіт про фінансові результати;
- 6) документи, що підтверджують отримання ОСББ додаткового доходу (договори оренди, розміщення реклами тощо);
- 7) копії діючих договорів із постачальниками послуг для ОСББ (наприклад, вивіз сміття, обслуговування ліфтів тощо) та довідки (акти звірки) щодо відсутності заборгованості ОСББ перед ними й іншими організаціями

Банк, розглядаючи подану заявку, може надати низку зауважень для виправлення чи доповнення даних. Це абсолютно нормальна ситуація, і не слід сприймати її як потенційну відмову позичальнику. Зауваження від банку слід урахувати й виправити.

Після усунення зауважень банк розглядає заявку ОСББ і повідомляє про видачу або відмову у видачі кредиту. У випадку позитивного рішення між банком й ОСББ оформлюється та підписується *кредитний договір*.

Істотними умовами кредитного договору є: сума кредиту, строк його повернення, проценти за користування кредитом, вартість інших банківських послуг (одноразова комісія при видачі кредиту, комісія за обслуговування тощо), відповідальність сторін за порушення умов договору, порядок його розірвання. Також у кредитному договорі мають бути зафіксовані умови дострокового погашення кредиту, можливість установлення індивідуального графіка погашення кредиту й інші умови, щодо яких сторони дійшли згоди.

**Кредитний договір** — угода, відповідно до якої банк або інша фінансова установа (кредитодавець) зобов'язується надати грошові кошти (кредит) позичальникові в розмірі й на умовах, установлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит і сплатити проценти.

Укладається в письмовій формі.

#### Крок 4. Упровадження проекту

Після укладання кредитного договору з ОСББ банк в обумовленому порядку перераховує кошти на поточний рахунок обраного підрядника.

Зверніть увагу, що банк перераховує кошти саме в такому порядку, який викладено в договорі між ОСББ і компанією-виконавцем. Наприклад, передплата — 70%, а решта — після закінчення робіт. Тому, чим меншою буде сума авансового платежу, тем менше ОСББ сплатить відсотків за час користування кредитом до повного закінчення робіт. Адже відсотки нараховуються не на всю суму, яка вказана в кредитному договорі, а на ту, яка фактично використана ОСББ.

## Крок 5. Отримання компенсації з бюджету

У разі коли кредит у банку ОСББ отримало на придбання енергоефективного обладнання та/або матеріалів, таке ОСББ має право на отримання відшкодування частини суми кредиту за рахунок коштів державного бюджету<sup>12</sup>.

Це відбувається за такою процедурою:

1. Після завершення робіт/установлення обладнання ОСББ:
  - отримує від підрядника документи, що підтверджують виконання умов договору та цільове використання кредитних коштів (наприклад, акт виконаних робіт, акт приймання-передачі тощо);
  - передає отримані документи в банк, що видав кредит.
2. Отримавши документи від ОСББ, банк на їх підставі:
  - вносить ОСББ до зведеного реєстру позичальників, які мають право на отримання відшкодування;
  - щомісяця, до 15 числа, передає 2 примірники такого реєстру до Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України (Держенергоефективності).
3. Держенергоефективності до 25 числа того ж місяця перераховує бюджетні кошти, що підлягають відшкодуванню позичальникам, на рахунки відповідних банків для погашення частини суми кредиту.
4. Банк протягом 3-х робочих днів має перерахувати ці кошти на кредитні рахунки відповідних ОСББ, зменшуючи тим самим тіло кредиту, й укладає з ОСББ додаток до кредитного договору, де вказується оновлений графік погашення кредиту.

Процедура отримання компенсацій із місцевого бюджету може відрізнятись, залежно від програми, яка прийнята місцевими органами влади. У разі компенсації частини тіла кредиту процедура буде схожою: підтвердження виконання робіт — отримання компенсації (на банківський рахунок як погашення частини кредиту ОСББ). У разі компенсації частини відсоткової ставки за кредитом місцеві органи влади, згідно з договорами, укладеними з банками-партнерами, як правило, перераховуватимуть кошти банкам на позиковий рахунок ОСББ.

---

<sup>12</sup> Згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання використання коштів у сфері енергоефективності та енергозбереження» від 17.10.2011 р. № 1056.

## 4.2. Проект спільний — вигода індивідуальна

Отже, зрозуміло, що нині співвласники багатоквартирних будинків мають низку інструментів для ефективного впровадження інвестицій у власний будинок — для проведення його енергоефективної модернізації та зниження фінансового навантаження на сімейний бюджет по оплаті за енергетичні ресурси.

Упроваджуючи заходи з енергозбереження в багатоквартирному будинку, його співвласники насамперед очікують отримати певну економію, тобто зменшити питоме споживання енергетичних ресурсів (теплової енергії, електричної енергії тощо).

Пам'ятаєте приклад ОСББ «Явір 2011» із м. Луцька (див. розділ 2 нашого посібника)? Співвласники після встановлення лічильника й індивідуального теплового пункту (ІТП) отримали чималу економію на оплаті за опалення в перший же опалювальний сезон.

Водночас ми порівнювали лише вартість теплової енергії, за яку ОСББ сплатило фактично за показниками лічильника, із сумою коштів, які б воно сплатило за опалення по нормах і тарифах, установлених на місцевому рівні.

Якщо ж ОСББ уже має лічильник теплової енергії та проводить, наприклад, утеплення фасаду будинку, то просте порівняння показників споживання теплової енергії, що зафіксував лічильник, навіть за однакові місяці різних опалювальних сезонів («до» та «після»), дасть не зовсім коректний результат. Чому? Проаналізуємо.

На рівень споживання теплової енергії впливає ще й «суворість погоди». Скажімо, коли в порівнювальні періоди різна температура навколишнього середовища. Так, наприклад, у м. Києві середня температура січня 2010 року становила  $-8,8$  °С, а січня 2011 року —  $-2,4$  °С<sup>13</sup>. У більш теплий період для обігріву будинку необхідна менша кількість теплової енергії, і лічильник зафіксує менші показники споживання. Отже, буде не зовсім зрозуміло, чи отримали співвласники будинку реальну економію від утеплення будинку, чи ні.

За таких умов для проведення більш коректного порівняння витрат тепла в будинку застосовують показник кількості *градусо-днів опалювального періоду* ( $C_r$ ), який розраховується за спеціальною формулою:

$$C_r = (T_v - T_n) \times P,$$

де:

$C_r$  — кількість градусо-днів;

$T_v$  — розрахункова температура внутрішнього повітря в приміщеннях (°С);

$T_n$  — середня температура опалювального періоду, за який ведеться розрахунок (°С);

$P$  — тривалість опалювального періоду, за який ведеться розрахунок (у днях).

Чим вищий показник градусо-днів за період, тим холоднішою була в цей час погода.

<sup>13</sup> [http://www.cgo.kiev.ua/index.php?fn=k\\_klimat&f=kyiv&p=1](http://www.cgo.kiev.ua/index.php?fn=k_klimat&f=kyiv&p=1)

Повернімося до прикладу, що ми наводили в розділі 1 нашого посібника, — ОСББ «Стрийська, 91», м. Львів. Улітку 2016 року в будинку було проведено комплексне утеплення. Ще раніше було встановлене ІТП, що дає змогу регулювати подачу тепла в будинок залежно від потреб.

Порівняймо дані споживання теплової енергії в будинку за листопад 2015 та 2016 років (до та після утеплення). Своєю чергою, зауважте, що в порівнювальні періоди вартість теплової енергії зросла більш ніж удвічі (із 532,92 грн до 1162,56 грн). Тож цікаво, чи отримали співвласники реальну економію?

**Таблиця 6** Споживання теплової енергії ОСББ «Стрийська, 91»

	Листопад 2015 року	Листопад 2016 року
Опалювальна площа, м <sup>2</sup>	3347,6	3347,6
Вартість теплової енергії, грн/Гкал	532,92	1162,56
Середньодобова температура (зовнішнього повітря), °С	4,6	2
Кількість днів подачі теплоносія	30	30
Спожито будинком теплової енергії, Гкал	47,9	44,04
Температура всередині приміщення, °С	+19	+23
Кількість градусо-днів	432	630
Розрахункове питоме споживання теплової енергії протягом однієї доби, Гкал/доба	0,1109	0,0699
<b>Скорочення питомого споживання теплової енергії, %</b>	<b>36,95</b>	

Як бачимо з таблиці 6, завдяки утепленню будинку, співвласники за місяць змогли *скоротити* *питоме споживання теплової енергії на 36,95%*! І це, незважаючи на те що листопад 2016 року був холоднішим, аніж аналогічний період попереднього року (630 градусо-днів проти 432).

Тобто навіть за нової ціни на теплову енергію кожен зі співвласників будинку ОСББ «Стрийська, 91» заощадив частину сімейного бюджету на оплаті за опалення. Як їм це вдалося?

Звістка про здорожчання ціни на теплову енергію стала додатковим аргументом для співвласників на користь утеплення будинку. Час для проведення робіт було обрано вдало — улітку, до початку нового опалювального сезону з вищими цінами.

Для утеплення будинку ОСББ «Стрийська, 91» залучило кредит на суму 1 050 000 грн строком на 10 років під 24,5% річних й обрало класичну схему його погашення. При цьому об'єднання скористалося державною та місцевою<sup>14</sup> програмами підтримки. Загальна сума отриманої компенсації — 711 000 грн. Для погашення кредиту на загальних зборах ОСББ було прийнято рішення

<sup>14</sup> Місцева програма у Львові передбачає компенсацію 30% тіла кредиту за рахунок міського бюджету.

встановити додатковий щомісячний платіж у сумі 3 грн/м<sup>2</sup>, що дозволить навіть погасити кредит достроково.



**Рис. 6** Кредит на утеплення будинку ОСББ «Стрийська, 91»

Результатом упровадження проекту з утеплення будинку стало не лише скорочення споживання теплової енергії, а й підвищення середньої температури у квартирах на 4°C. За словами самих співвласників, після утеплення будинку рівень комфорту в ньому значно підвищився, будинок отримав привабливий зовнішній вигляд, а ринкова ціна оренди квартири в середньому зросла на 10–15% порівняно із сусідніми будинками<sup>15</sup>.

Тобто приклад ОСББ «Стрийська, 91» доводить, що інвестування в проведення енергоефективних заходів у багатоквартирному будинку із залученням кредитних коштів є оптимальним — як із позиції економічної доцільності, так і з позиції забезпечення комфорту та покращення якості життя мешканців уже сьогодні.

Підсумовуючи викладене вище, можемо впевнено сказати: такі інвестиції варто робити в кожному багатоквартирному будинку нашої країни!

<sup>15</sup> Оцінити зміну ринкової ціни на квартири в цьому будинку не має можливості, бо від часу впровадження заходів із підвищення енергоефективності будинку жодна з квартир не була виставлена на продаж.

## Про проект «Енергоефективність у житловому секторі України»

Основним завданням проекту «Енергоефективність у житловому секторі України» є створення ефективних законодавчих та інституційних умов для фінансування співвласниками багатоквартирних будинків проектів, пов'язаних з підвищенням енергоефективності їх будинків. Упроваджуючи цей проект, IFC має на меті сприяти надходженню інвестицій у проекти з модернізації житлового сектора України. Проект розпочато у 2010 році за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

## Про IFC

IFC, член Групи Світового банку, є найбільшим глобальним інститутом розвитку, що створює можливості для подолання бідності та поліпшення життя людей. Ми сприяємо сталому економічному зростанню країн, що розвиваються, підтримуючи розвиток приватного сектору, мобілізуючи приватний капітал, а також надаючи компаніям та урядам консультативні послуги та послуги з управління ризиками. У часи глибокої економічної невизначеності в усьому світі, у 2016 фінансовому році ми допомагали клієнтам створювати нові робочі місця, покращувати екологічні показники діяльності та підтримувати місцеві громади. Сума інвестиційних проектів IFC у 2016 фінансовому році сягнула 18 мільярдів доларів США, що під час фінансової кризи сприяло надходженню капіталу до країн, що розвиваються. Додаткова інформація: [www.ifc.org](http://www.ifc.org)

## Про Швейцарську Конфедерацію в Україні

У 1997 році Швейцарія та Україна уклали двосторонню угоду щодо технічної співпраці, у рамках якої в Києві було відкрито Швейцарське бюро співробітництва для координації та підтримки програм в Україні. Швейцарська програма співробітництва в Україні спрямована на підтримку чотирьох основних напрямків: фінансова та економічна стійкість, стале використання енергоресурсів, місцеве самоврядування та публічні послуги, а також репродуктивне здоров'я. Річний бюджет Швейцарської програми співробітництва в Україні сягає 14 млн швейцарських франків. Для більш детальної інформації відвідайте, будь ласка, веб-сторінку: <http://www.swiss-cooperation.admin.ch/ukraine>.

У партнерстві зі Швейцарською Конфедерацією

Представництво Міжнародної  
фінансової корпорації в Україні

Дніпровський узвіз, 1, 3-й поверх,  
м. Київ, 01010, Україна

Т: (380 44) 490-64-00

Ф: (380 44) 490-64-20

[ifc.org/ukraine](http://ifc.org/ukraine)

2017



**WORLD BANK GROUP**

**IFC**

International  
Finance Corporation