



ЗВІТ

ОГЛЯД НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ЩОДО ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ.

РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ОРГАНІВ ВЛАДИ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧИХ
ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ СТИМУЛЮВАННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ
ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ

АВТОР: Д. ЛЕВИЦЬКИЙ

Звіт «Огляд нормативно-правової бази щодо енергоефективності житлових будівель. Рекомендації для органів влади щодо вдосконалення існуючих фінансових інструментів стимулювання енергоефективності житлових будівель» підготовано протягом березня-червня 2025 року в рамках проєкту «Фінансові механізми, технічна підтримка та моніторинг для підвищення енергоефективності будівель в Україні».

Проєкт «Фінансові механізми, технічна підтримка та моніторинг для підвищення енергоефективності будівель в Україні» створено та реалізується Громадською організацією «Київський міський осередок Всеукраїнської громадської організації «Громадянська мережа ОПОРА» за підтримки Європейської кліматичної фундації.

Цей звіт підтриманий Європейською кліматичною фундацією. Відповідальність за інформацію та погляди, висловлені у цьому звіті, лежить на авторах. Європейська кліматична фундація не може бути визнана відповідальною за будь-яке використання інформації, яка викладена в цьому звіті.

АНОТАЦІЯ

У цьому звіті наведено огляд нормативно-правової бази України щодо енергоефективності житлових будівель, включаючи питання імплементації оновлених Директив ЄС «Про енергетичну ефективність» і «Про енергетичну ефективність будівель». Також зроблено огляд наявних фінансових інструментів стимулювання енергоефективності житлових будівель в Україні на національному та місцевому рівнях. На основі проведених оглядів надано рекомендації для органів влади щодо вдосконалення існуючих фінансових інструментів стимулювання енергоефективності житлових будівель.

Цей звіт підтриманий Європейською кліматичною фундацією. Відповідальність за інформацію та погляди, висловлені у цьому звіті, лежить на авторах. Європейська кліматична фундація не може бути визнана відповідальною за будь-яке використання інформації, яка викладена в цьому звіті.

ЗМІСТ

Вжиті скорочення	4
Резюме	5
1. Огляд нормативно-правової бази щодо енергоефективності житлових будівель	9
1.1. Сфера регулювання й структура	9
1.2. Характеристика основних нормативно-правових актів	10
1.2.1. Законодавчі акти	10
1.2.2. Підзаконні акти та програмні документи	15
1.3. Імплементация вимог директив ЄС щодо енергоефективності в житлових будівлях	18
2. Рекомендації для органів влади щодо вдосконалення фінансових інструментів	21
2.1. Огляд наявних інструментів національного рівня	21
2.1.1. Історична ретроспектива: програма «теплих кредитів»	22
2.1.2. Фонд енергоефективності	23
Роль і правовий статус Фонду енергоефективності	23
Загальний огляд програм Фонду енергоефективності	25
Програма «Енергодім»	25
Програма «ВідновиДІМ»	27
Програма «ГрінДІМ»	28
Загальна логіка реалізації проектів за програмами ФЕЕ	28
Синергія зусиль: вплив місцевих програм підтримки на ефективність програм ФЕЕ	29
Виклики й можливості ФЕЕ	30
2.1.3. Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації	31
Роль і правовий статус Державного фонду декарбонізації та енергоефективної трансформації	31
Продукти (програми) Фонду декарбонізації	33
Виклики й перспективи Фонду декарбонізації	35
2.1.4. Програма «Доступні кредити 5-7-9%»	36
Правовий статус програми	36
Зміст і механізм програми «Доступні кредити 5-7-9%»	36
Перспективи програми «Доступні кредити 5-7-9%» для житлового сектору	37
2.1.5. Програма «Енергонезалежність фізичних осіб – власників домогосподарств»	37
2.2. Огляд наявних місцевих підходів	38
2.2.1. Історична ретроспектива: від 100% бюджетного фінансування — до револьверних фондів	38
2.2.2. Сучасний стан місцевих програм енергоефективності	40
Результати опитування громад	40
Типи, практика реалізації та значення місцевих програм	40
2.2.3. Виклики й можливості місцевих програм підтримки	42
2.3. Рекомендації	43
2.3.1. Виклики й очікування громад	43
2.3.2. Рекомендації для національного рівня	44
Вдосконалення, стабільне фінансування й синергія державних програм	44
Спеціалізовані програми підтримки вразливих домогосподарств	45
Завершення «тарифного популізму»	45
Підвищення інформаційної обізнаності про енергоефективні заходи та програми підтримки	45
«Наскрізний вимір» - вимоги євродиректив	46
2.3.3. Рекомендації для місцевого рівня	46
Синергія із загальнонаціональними програмами	47
«Ні копійки задарма»	47
Використання «револьверних фондів»	47
Інформування та показова роль громадських будівель	47
Підтримка вразливих домогосподарств	48

ВЖИТІ СКОРОЧЕННЯ

АЕМУ	Асоціація «Енергоефективні міста України»
ВДЕ	відновлювані джерела енергії
ДАЕЕ	Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України
ДБН	державні будівельні норми
ЕЕ	енергетична ефективність
ЕСКО	енергосервісна компанія
ЄС	Європейський Союз
ЖБК	житлово-будівельний кооператив
ІТП	індивідуальний тепловий пункт
КМУ	Кабінет Міністрів України
МЗК	місця загального користування
НПЕК	Національний план з енергетики та клімату до 2030 року
ОМС	орган(и) місцевого самоврядування
ОСББ	об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ПКД	проектно-кошторисна документація)
ФД	Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації (Фонд декарбонізації)
ФЕЕ	Фонд енергоефективності
ФОП	фізична особа - підприємець
ФРП	Фонд розвитку підприємництва
EED	Директива (ЄС) 2023/1791 Європейського парламенту та Ради про енергетичну ефективність
EPBD	Директива (ЄС) 2024/1275 Європейського парламенту та Ради про енергетичну ефективність будівель
MEPS	мінімальні стандарти енергоефективності (minimum energy performance standards)
NZEB	будівля з близьким до нульового рівнем споживання енергії (nearly zero-energy building)
WLC	вуглецевий слід протягом життєвого циклу (whole-life carbon)
ZEB	будівля з нульовими викидами (zero-emission building)

РЕЗЮМЕ

Цей Звіт містить огляд нормативно-правової бази України щодо енергоефективності житлових будівель, включаючи питання імплементації оновлених Директив ЄС «Про енергетичну ефективність» і «Про енергетичну ефективність будівель». Також наведено огляд наявних фінансових інструментів стимулювання енергоефективності житлових будівель в Україні на національному та місцевому рівнях. На основі проведених оглядів надано рекомендації для органів влади щодо вдосконалення існуючих фінансових інструментів стимулювання енергоефективності житлових будівель.

Україна має розгалужене законодавство у сфері енергоефективності житлових будівель, а також значну кількість документів стратегічного й програмного характеру. Це дозволяє — за наявності політичної волі й фінансової можливості — досить гнучко змінювати/запроваджувати будь-які програми й інструменти підтримки енергоефективності в житлі.

Система державної підтримки ЕЕ в Україні включає кілька ключових інституцій. Фонд енергоефективності (ФЕЕ) є основним оператором, що надає безповоротні гранти об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) через програми «Енергодім» (комплексна термомодернізація), «ВідновиДІМ» (відновлення пошкодженого житла) та «ГрінДІМ» (встановлення сонячних станцій та теплових насосів). Новим інструментом є Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації (ФД), який функціонує за принципом «револьверного фонду», надаючи пільгові кредити та фінансовий лізинг на поворотній основі (втім, на практиці проекти в житлі поки що не є його пріоритетом).

Важливу роль відіграють місцеві програми підтримки, які створюють синергетичний ефект із національними програмами. Вони допомагають подолати головний бар'єр — відсутність коштів на власний внесок або «проміжне» (початкове) фінансування, — надаючи додаткові гранти, компенсацію відсотків за кредитами або позики через місцеві «револьверні фонди».

Імплементація оновлених Директив ЄС з енергоефективності (EED) та енергетичної ефективності будівель (EPBD) вимагає від України фундаментального перегляду існуючих підходів та інструментів підтримки енергоефективності в житлі. Поточна українська модель підтримки є переважно реактивною («pull»-механізм), тобто підтримує тих, хто вже готовий та проявив ініціативу. Нова філософія ЄС є проактивною («push»-механізм) і передбачає, зокрема:

- Принцип «Енергоефективність насамперед»: розгляд заходів з ЕЕ як пріоритетних при прийнятті будь-яких рішень у сфері енергетики;
- Мінімальні стандарти енергоефективності (MEPS): впровадження вимог, які змушуватимуть власників реалізувати заходи з ЕЕ в будівлях із найгіршими енергетичними показниками до визначених термінів, незалежно від їхнього бажання.;
- Фокус на вразливих домогосподарствах: боротьба з енергетичною бідністю через цільову підтримку, яка забезпечить доступ до фінансування енергоефективних заходів для найменш спроможних верств населення. Державна підтримка має адресуватися насамперед тим, хто її найбільше потребує;

- Жорсткі технічні та екологічні вимоги: поступова відмова від фінансових стимулів для встановлення автономних котлів на викопному паливі, перехід до будівель з нульовими викидами (ZEB) та розрахунок вуглецевого сліду протягом усього життєвого циклу будівлі (WLC);
- Інформування та підвищення обізнаності: створення мережі «єдиних вікон» для надання громадянам вичерпної інформації та консультацій щодо заходів ЕЕ та програм підтримки.

Існуюча українська система підтримки заходів з ЕЕ не готова до такого «шоку відповідності» і потребує системної трансформації.

На основі проведеного аналізу пропонуються рекомендації національного й місцевого рівнів.

Рекомендації для національного рівня:

1. Вдосконалення, стабільне фінансування й синергія державних програм:

- Філософію державної підтримки слід переорієнтовувати з безповоротних грантів на доступні позикові ресурси;
- Має поєднуватися робота ФЕЕ і ФД. Роль Фонду декарбонізації - як «револьверного фонду» національного масштабу, що надає пільгові позики на впровадження енергоефективних заходів у житлі та має постійне джерело надходжень за рахунок екологічного податку. Роль Фонду енергоефективності полягає в оцінці впроваджених заходів та «преміюванні» грантами за їх якісне виконання. При цьому для більш комплексних заходів має передбачатися вищий відсоток гранту;
- Програми не повинні передбачати фінансових стимулів для встановлення автономних котлів на викопному паливі;
- Процедури ФЕЕ та ФД підлягають подальшому спрощенню для прискорення впровадження заходів. Поєднання програм ФД і ФЕЕ вимагає їхньої організаційної та інформаційної координації;
- Необхідно розробити та запустити програми підтримки енергоефективності для індивідуального житлового фонду.

2. Спеціалізовані програми підтримки вразливих домогосподарств:

- З огляду на вимоги оновлених директив EED та EPBD, необхідно розширювати можливості та захист вразливих споживачів, долаючи енергетичну бідність;
- Підтримка має надаватися першочергово тим, хто її більше потребує, а не тим, хто більш готовий до неї організаційно чи фінансово;
- Потреби вразливих домогосподарств слід врахувати в програмах ФД і ФЕЕ;
- У програмах ФЕЕ можна запровадити систему додаткових балів або підвищений відсоток компенсації для проєктів у будинках, де є значна частка співвласників, що отримують житлові субсидії.

3. Завершення «тарифного популізму»:

- Україні слід замінити «субсидування всіх» через низькі тарифи на цільову підтримку вразливих домогосподарств через відповідні державні програми (наприклад, програму житлових субсидій). Економічно обґрунтовані тарифи на енергію є ключовим стимулом для енергоефективності.

4. Підвищення інформаційної обізнаності про енергоефективні заходи та програми підтримки:

- Необхідне запровадження широкої та зрозумілої комунікації, як того вимагають оновлені директиви ЄС;
- Необхідно створити «єдині вікна» з питань енергоефективності. ФЕЕ міг би методологічно забезпечити їх роботу, а територіальною основою могли б стати центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи);
- Ключовим завданням є розробка узгодженої «дорожньої карти» для різних типів заявників, яка б описувала можливі заходи та комбінації фінансових інструментів.

5. «Наскрізний вимір» - імплементація вимог євродиректив:

- Удосконалення фінансових інструментів має відбуватися з урахуванням необхідності імплементації оновлених директив EED та EPBD, які знаменують зсув від добровільних стимулів до обов'язкових стандартів;
- Україна має готуватися до «шоку відповідності», оскільки нова модель ЄС є проактивною і вимагатиме ідентифікувати найгірший житловий фонд та стимулювати або змушувати власників до його реновації;
- Вимоги та філософію оновлених Директив, зокрема принцип «Енергоефективність насамперед», слід обов'язково враховувати при вдосконаленні інструментів підтримки.

Рекомендації для місцевого рівня:

1. Синергія із загальнонаціональними програмами:

- Місцеві програми повинні розроблятися й оновлюватися таким чином, щоб їхні умови були сумісні з програмами ФЕЕ та ФД, створюючи синергетичний ефект;
- На базі ЦНАПів чи інших структур доцільно створювати консультаційні центри, які надаватимуть комплексну інформацію про всі доступні інструменти підтримки та розроблятимуть «дорожні карти» реалізації проєктів;
- Програми не повинні передбачати фінансових стимулів для встановлення автономних котлів на викопному паливі.

2. «Ні копійки задарма»:

- Будь-яка фінансова підтримка з місцевого бюджету повинна надаватися лише за умови обов'язкового фінансового внеску з боку власників житла;
- Пріоритет слід надавати поворотним інструментам, таким як револьверні фонди.

3. Використання «револьверних фондів»:

- Слід поступово переходити від програм компенсацій (грантів) витрат до позик через «револьверні фонди»;
- Адміністрування таких фондів можна покласти не лише на комунальні установи чи самі ОМС, а й на партнерів, наприклад, асоціації ОСББ чи громадські й благодійні організації.

4. Інформування та показова роль громадських будівель:

- ОМС доцільно перетворити власні громадські будівлі (школи, лікарні) на «демонстраційні полігони», системно впроваджуючи в них комплексні енергоефективні заходи.

5. Підтримка вразливих домогосподарств:

- У місцевих програмах слід враховувати соціальний контекст і першочергово надавати підтримку енергоефективним заходам в житлі найменш спроможних власників, щоб усунути першопричину енергетичної бідності;
- ОМС слід розробляти цільові механізми, як-от підвищений відсоток компенсації або додаткові гранти для проектів у будинках, де проживає значна частка отримувачів житлових субсидій чи інших вразливих категорій.

1. ОГЛЯД НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ЩОДО ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ

Наш попередній звіт «Загальний огляд містобудівного законодавства, фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва. Концепція вирішення існуючих проблем фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва» містить докладний огляд містобудівного законодавства України та характеристику пов'язаних нормативно-правових актів у сфері енергоефективності житлових будівель. Щоб не повторюватися, тут ми зупинимося на найважливіших для цього Звіту аспектах.

1.1 Сфера регулювання й структура

Україна має розгалужене законодавство у сфері енергоефективності, частиною якого є законодавство в сфері енергоефективності будівель, у тому числі житлових. Це включає як законодавчі, так і підзаконні нормативно-правові акти, як рамкові, так і спеціальні. У системі нормативно-правових актів щодо енергоефективності будівель можна умовно виділити такі взаємопов'язані підсистеми (за сферами правового регулювання):

- **Стандарти й вимоги до енергоефективності будівель.** Це ключова підсистема, яка встановлює вимоги, яким мають відповідати будівлі. Сюди відносимо акти, що встановлюють мінімальні вимоги до енергоефективності, державні будівельні норми (ДБН) та стандарти.
- **Сертифікація енергетичної ефективності та енергетичний аудит будівель.** Ця підсистема регулює процес оцінки та документального підтвердження рівня енергоефективності будівлі та охоплює питання проведення енергетичного аудиту, видачі енергетичних сертифікатів тощо.
- **Професійна діяльність та кваліфікація.** До цієї сфери регулювання належать питання навчання та професійної підготовки, атестації та сертифікації сертифікація осіб, які мають намір провадити діяльність із сертифікації енергетичної ефективності, енергетичного аудиту будівель та обстеження технічних установок. Сюди ж можна віднести регулювання діяльності відповідних саморегулювних організацій.
- **Фінансові механізми та державна підтримка.** Ця підсистема включає акти, що визначають порядок та інструменти надання фінансової підтримки впровадження енергоефективних заходів у будівлях, охоплюючи відповідні державні та місцеві програми, діяльність Фонду енергоефективності тощо.
- **Стратегічне планування та національна політика.** Ця підсистема включає документи програмного й стратегічного характеру, як-от Національний план дій з енергоефективності на період до 2030 року та Довгострокова стратегія термомодернізації будівель на період до 2050 року, а також акти, видані на їх виконання.

- **Обстеження, моніторинг та контроль.** До цієї підсистеми належать акти, спрямовані на забезпечення належного виконання законодавчих вимог у сфері енергоефективності, включаючи правила щодо обстеження інженерних систем, незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів, а також відповідальність за порушення у сфері енергоефективності.



Структурно-ієрархічно містобудівне законодавство України включає:

1. Конституцію України, яка визначає правовий режим власності, повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування, основні права людини й громадянина тощо, та якій повинні відповідати акти нижчої юридичної сили;

2. Законодавчі акти (кодекси та закони), що регулюють окремі питання енергетичної ефективності будівель. Серед них для нашого огляду найважливішими є закони України «Про енергетичну ефективність» і «Про енергетичну ефективність будівель»;

3. Підзаконні нормативно-правові акти (нормативно-правові акти Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування), які більш докладно регулюють окремі аспекти містобудівної діяльності в межах, визначених Конституцією України та законодавчими актами. До них як особлива група входять державні будівельні норми, що встановлюють мінімальні вимоги до міцності споруд, теплоізоляції, безпеки, екологічності тощо.

Нижче зупинимося на загальній характеристиці найбільш важливих з точки зору нашого огляду актах.

1.2 Характеристика основних нормативно-правових актів

1.2.1. Законодавчі акти

Бюджетний кодекс України для цілей цього Звіту важливий як базовий документ, що регулює відносини, які виникають у процесі складання, розгляду, затвердження, виконання державного й місцевих бюджетів, а також визначає правові засади утворення та погашення державного і місцевого боргу. Для фінансової підтримки енергоефективності положення Бюджетного кодексу України є ключовими, оскільки створюють правові умови й механізми для руху коштів на ці цілі.

Серед іншого, Кодекс надає право органам місцевого самоврядування виділяти кошти з місцевих бюджетів на реалізацію власних програм енергоефективності. Без цього права будь-яка місцева ініціатива була б неможливою.

Крім того, Кодекс прямо передбачає існування спеціалізованих фондів (як-от Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації), кошти з яких спрямовуються на підтримку конкретних програм. Так, стаття 24-6 визначає, що кошти ФД спрямовуються на:

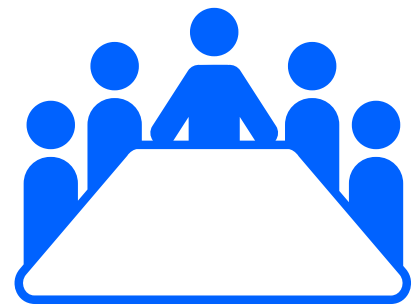
- Фінансове забезпечення заходів, стратегічних документів, підготовку та реалізацію публічних інвестиційних проектів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення викидів вуглецю;

- Фінансове забезпечення кредитування, фінансового лізингу, факторингу, гарантування реалізації енергоефективних заходів, впровадження енергосервісу, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, скорочення викидів вуглецю, а також компенсації, відшкодування, здешевлення зобов'язань фізичних та юридичних осіб за кредитними та лізинговими договорами, які укладені для реалізації енергоефективних заходів, впровадження енергосервісу, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення викидів вуглецю;
- Виконання боргових зобов'язань за запозиченнями, отриманими державою на підготовку та реалізацію публічних інвестиційних проектів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення викидів вуглецю.

Важливо зауважити, що, як видно з наведеного переліку, Бюджетний кодекс не забороняє використання коштів ФД для підтримки енергоефективних заходів у домогосподарствах, у тому числі в житлі.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» є, після Конституції України, основою для функціонування місцевого самоврядування в Україні, визначаючи сферу відповідальності, повноваження та засади діяльності органів та посадових осіб місцевого самоврядування.

Закон прямо уповноважує місцеві ради розробляти та затверджувати програми соціально-економічного та культурного розвитку, в тому числі програми з енергоефективності.



Закон України «Про енергетичну ефективність» є «рамковим» законом у сфері енергоефективності. Він регулює відносини, що виникають у сфері забезпечення енергетичної ефективності, та спрямований на посилення енергетичної безпеки, скорочення енергетичної бідності, сталий економічний розвиток, збереження первинної енергії та скорочення викидів парникових газів та визначає сферу забезпечення енергетичної ефективності як таку, що «охоплює енергоефективні заходи, що здійснюються під час виробництва, транспортування, передачі, розподілу, постачання та споживання енергії».

Основні положення Закону України «Про енергетичну ефективність»:

- Поняття й визначення: закон є основним нормативно-правовим актом, через який в законодавство України вводяться ключові поняття, визначення й концепції у сфері енергоефективності, включаючи принцип «Енергоефективність насамперед», енергосервісні договори (ЕСКО-договори) та ін.;
- Встановлення національної цілі: закон встановлює національну мету щодо щорічного скорочення кінцевого споживання енергії;
- Стратегічне планування: закон зобов'язує розробляти Національні плани дій з енергоефективності, а на місцевому рівні — відповідні місцеві енергетичні плани, які мають узгоджуватися з національними цілями;
- Енергетичний аудит: закон регламентує порядок проведення енергетичного аудиту та засади діяльності незалежних енергетичних аудиторів;
- Впровадження енергоменеджменту: закон передбачає запровадження систем енергетичного менеджменту для аналізу споживання ресурсів, планування та моніторингу енергоефективних заходів;

- Екодизайн та енергетичне маркування: законом передбачена можливість встановлення вимог до екодизайну для енергоспоживчої продукції (товарів) та її енергетичного маркування;
- Чітко визначені цілі: прямою метою закону є посилення енергетичної безпеки, скорочення енергетичної бідності, сталий економічний розвиток та скорочення викидів парникових газів.

Для цілей цього Звіту Закон України «Про енергетичну ефективність» важливий також згадкою про державні фонди стимулювання енергоефективності (стаття 19). Так, закон прямо передбачає, що для реалізації державної політики у сфері енергоефективності створюються:

1. **Фонд енергоефективності**, який діє відповідно до Закону України "Про Фонд енергоефективності";
2. **державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації**;
3. інші державні фонди з дотриманням таких умов:
 - програми державних фондів надають фінансування на різні типи енергоефективних заходів та/або спрямовані на різні групи споживачів енергії;
 - забезпечуються моніторинг та верифікація використання бюджетних коштів.
 - Важливою особливістю цього закону є те, що він спрямований на імплементацію *acquis communautaire* Європейського Союзу у сфері енергетичної ефективності, і саме через нього базово відбувається така імплементація.



Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» є основним нормативно-правовим актом у сфері енергоефективності будівель. Він регулює відносини, що виникають у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель, з метою підвищення рівня енергетичної ефективності будівель з урахуванням місцевих кліматичних умов та забезпечення належних умов для проживання та/або життєдіяльності людей у таких будівлях.

Саме через Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» в законодавство України імплементуються основні вимоги EPBD. Закон вводить в українське правове поле низку фундаментальних понять і концепцій, гармонізованих з європейським законодавством, зокрема: «енергетична ефективність будівлі», «будівля з близьким до нульового рівнем споживання енергії» (NZEB), «клас енергетичної ефективності будівлі» тощо.

Центральним механізмом закону є система обов'язкової сертифікації енергоефективності. Вона є обов'язковою для:

- об'єктів будівництва (нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту (за певними винятками)), що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (CC2) та значними (CC3) наслідками;
- будівель, у яких мають намір здійснювати термомодернізацію та/або енергоефективні заходи, спрямовані на підвищення теплотехнічних характеристик огорожувальних конструкцій, **для здійснення яких надається державна підтримка**;
- будівель державної власності, у яких розміщені органи виконавчої влади, що займають понад 250 квадратних метрів опалюваної площі;
- будівель комунальної власності, у яких розміщені органи місцевого самоврядування, які займають понад 250 квадратних метрів опалюваної площі;
- будівель комунальної власності з опалюваною площею понад 250 квадратних метрів, які часто відвідують громадяни.

Положення Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» щодо обов'язковості дотримання мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель та обов'язковості сертифікації енергетичної ефективності не поширюються на:

- індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки (**крім випадків отримання державної підтримки на здійснення термомодернізації**);
- будівлі, які є об'єктами культурної спадщини;
- окремо розташовані будівлі з опалюваною площею менше 50 квадратних метрів.

Крім того, закон наділяє Кабінет Міністрів України повноваженням встановити перелік видів будівель промислового та сільськогосподарського призначення, об'єктів енергетики, транспорту, зв'язку, оборони, складів, будівель, призначених для проведення богослужінь і релігійних заходів релігійними організаціями, та інших будівель, на які не поширюються мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівель та які не підлягають сертифікації енергетичної ефективності

Для цілей цього Звіту важливі положення Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» щодо **фінансування термомодернізації та енергоефективних заходів** (стаття 16). Хоча ці положення мають значною мірою декларативний характер, вони окреслюють загальну рамку надання державної підтримки. Так, закон передбачає, що державна підтримка термомодернізації та енергоефективних заходів здійснюється шляхом:



- бюджетних інвестиційних асигнувань з державного бюджету та/або місцевих бюджетів, державних цільових програм;
- **здешевлення кредитів** на здійснення термомодернізації та/або енергоефективних заходів (**відшкодування відсотків** за кредитами та/або **частини суми кредиту**);
- **відшкодування частини вартості** термомодернізації та/або енергоефективних заходів;
- **пільгового кредитування**;
- надання **державних та місцевих гарантій** за кредитами;
- провадження стимулюючого тарифо- та ціноутворення на комунальні послуги та енергію;
- здійснення державно-приватного партнерства;
- запровадження механізмів **спрямування житлових субсидій на оплату житлово-комунальних послуг у фінансування термомодернізації** та/або здійснення енергоефективних заходів, а також механізмів стимулювання одержувачів соціальної допомоги, житлових субсидій на оплату житлово-комунальних послуг до здійснення термомодернізації та/або енергоефективних заходів;
- інших форм фінансування, передбачених законодавством.

Пріоритетними напрямками надання державної підтримки термомодернізації та енергоефективних заходів у будівлях є:

- здійснення термомодернізації та/або енергоефективних заходів у будівлях з досягненням класу енергетичної ефективності будівлі не нижче рівня, встановленого мінімальними вимогами;
- здійснення термомодернізації та/або енергоефективних заходів у будівлях з досягненням мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель;

- впровадження автоматизованих систем моніторингу та управління інженерними системами будівель;
- реконструкція та модернізація систем опалення (із встановленням обладнання для автоматичного регулювання температури теплоносія залежно від погодних умов та обладнання для автоматичного регулювання температури повітря у приміщеннях);
- встановлення у будівлях автономних систем з використанням:
 1. повністю або частково відновлюваних джерел енергії;
 2. теплових насосів;
 3. когенераційних установок;
 4. систем акумуляції теплової та електричної енергії.

І Закон України «Про енергетичну ефективність», і Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» в багатьох аспектах покладаються на систему підзаконних нормативно-правових актів для реалізації їхніх положень, хоча й мають низку норм прямої дії.



Закон України «Про Фонд енергоефективності» визначає правові та організаційні засади створення та діяльності Фонду енергоефективності – державної установи, що є ключовим інструментом державної підтримки заходів з підвищення енергетичної ефективності в Україні. Головна мета закону – створити дієвий механізм для підтримки та стимулювання заходів з підвищення енергетичної ефективності будівель та енергозбереження, з особливим акцентом на житловий сектор.

Далі в цьому Звіті ми докладніше говоримо про діяльність Фонду енергоефективності, тому тут обмежимося загальною характеристикою закону.

Закон встановлює, що Фонд енергоефективності є державною установою у формі юридичної особи публічного права. Його засновником виступає держава в особі Кабінету Міністрів України, який ухвалює рішення про його створення та затверджує статут. У своїй діяльності Фонд керується Конституцією, цим та іншими законами України, а також міжнародними договорами. Діяльність ФЕЕ може фінансуватися як за рахунок коштів державного бюджету, так і за рахунок фінансових внесків та допомоги від міжнародних партнерів — урядів іноземних держав, їхніх агентств та міжнародних фінансових організацій (донорів).

Будучи переважно «статутним» законом, який регулює порядок створення, діяльності та управління ФЕЕ, Закон України «Про Фонд енергоефективності» також визначає загальні вимоги до здійснення фінансування Фондом. Цим визначається характер роботи Фонду та зміст його програм.

Так, закон передбачає, що фонд виконує фінансові, технічні та інші функції. Головною **фінансовою функцією ФЕЕ є надання грантів юридичним та фізичним особам безпосередньо або через банки-партнери.**

ФЕЕ надає гранти відповідно до програм, схвалених його Наглядовою радою.

Таким чином, визначено загальну рамку роботи ФЕЕ — надання грантів. У межах цієї рамки, втім, ФЕЕ може діяти доволі гнучко, приймаючи й адаптуючи відповідні програми, як залучаючи банки-партнери, так і працюючи напряду з грантоодержувачами.

Заходи з енергоефективності, що фінансуються Фондом, включають:

- здійснення термомодернізації;
- впровадження ефективних систем моніторингу та управління;
- встановлення вискоефективних опалювальних і охолоджувальних систем та обладнання, а також заміну наявних систем та обладнання більш ефективними;
- інші заходи, здійснення яких забезпечує зменшення споживання енергетичних ресурсів за незмінної або кращої якості надання житлово-комунальних послуг у рентабельний спосіб, включаючи заходи, спрямовані на збільшення частки енергії, виробленої з відновлюваних джерел енергії.

Закон вимагає, щоб заходи з енергоефективності щодо прийнятих в експлуатацію будівель були рентабельними, економічно обґрунтованими та сприяли досягненню цілей, визначених законодавством у сфері енергоефективності.

Окремі види робіт (послуг), що не відносяться до заходів з енергоефективності, але фінансуються Фондом, включають:

- роботи (послуги), без виконання (надання) яких неможливо виконати заходи з енергоефективності чи реалізувати проекти відповідно до вимог, визначених законодавством та програмами Фонду;
- роботи (послуги), безпосередньо пов'язані з виконанням заходів з енергоефективності чи реалізацією проектів, у тому числі, але не виключно, супутні та допоміжні будівельні роботи, пов'язані з реалізацією заходів з енергоефективності;
- послуги з підготовки заявок та/або супроводу проектів;
- роботи (послуги), визначені Кабінетом Міністрів України в рамках діяльності Фонду за іншими напрямками.

Грант на здійснення заходів з термомодернізації надається Фондом за умови наявності сертифіката енергетичної ефективності будівель, з метою визначення економічно та технічно доцільного рівня їх енергетичної ефективності, якщо інше не передбачено законом.

1.2.2. Підзаконні акти та програмні документи

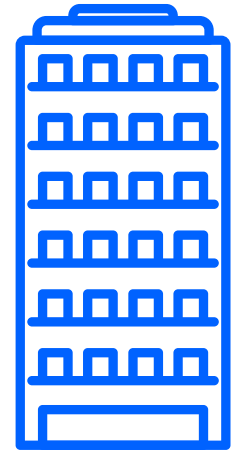
Постанова КМУ від 21 червня 2024 р. № 761 «Про затвердження Порядку використання коштів державного фонду декарбонізації та енергоефективної трансформації» визначає механізм використання коштів, передбачених у державному бюджеті за бюджетною програмою «Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації».

Головним розпорядником бюджетних коштів є Господарсько-фінансовий департамент Секретаріату Кабінету Міністрів України. Розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня та відповідальним виконавцем бюджетної програми визначено Держенергоефективності. Операційну діяльність покладено на Акціонерне товариство «Фонд декарбонізації України».

Постанова визначає, що кошти ФД спрямовуються за напрямками, визначеними статтею 24-6 Бюджетного кодексу України, однак деталізує конкретні заходи, яким надається фінансове забезпечення.

Енергетична стратегія України до 2050 року, схвалена розпорядженням КМУ № 373-р від 21 квітня 2023 року, відображає нові реалії, зумовлені повномасштабним вторгненням та довгостроковими цілями євроінтеграції. Вона встановлює високорівневу мету — максимальне наближення енергетичного сектору до кліматичної нейтральності до 2050 року. Ключові напрями включають скорочення використання вугілля, модернізацію інфраструктури та розвиток розподіленої генерації. Важливо зазначити, що повний текст стратегії має гриф «для службового користування» через умови воєнного часу (однак її ключові цілі та показники цитуються в інших публічних документах).

Довгострокова стратегія термомодернізації будівель до 2050 року, схвалена Розпорядженням КМУ № 1228-р від 29 грудня 2023 року, є частиною комплексного пакету документів, що включає саму Довгострокову стратегію, **Операційний план заходів з реалізації у 2024-2026 роках** Довгострокової стратегії термомодернізації будівель на період до 2050 року, Концепцію Державної цільової економічної програми підтримки термомодернізації будівель до 2030 року. Стратегія робить акцент на створенні сприятливого ринкового середовища, сталому фінансуванні, цифровізації та подоланні енергетичної бідності.



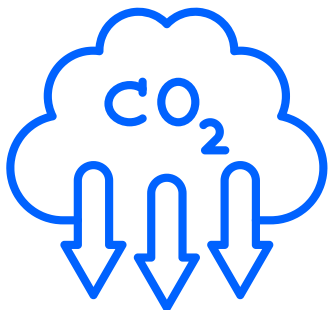
Стратегія наголошує на фінансовій доступності та економічній доцільності, **залученні інвестицій та фінансовій підтримці термомодернізації для різних верств населення**, а також на **врахуванні всього життєвого циклу будівель**, зменшенні **екологічного сліду будівлями протягом їх життєвого циклу**, забезпеченні ресурсоефективності процесів будівництва, зменшенні кількості відходів будівництва та знесення, що не мають повторного використання. **Національний план з енергетики та клімату (НПЕК) до 2030 року**, затверджений розпорядженням КМУ від 25 червня 2024 р. № 587-р, є одним найважливіших стратегічних документів на середньострокову перспективу. НПЕК гармонізує цілі за п'ятьма вимірами: декарбонізація, енергоефективність, енергетична безпека, внутрішній енергетичний ринок, дослідження та інновації.

Національний план дій з енергоефективності на період до 2030 року затверджений розпорядженням КМУ від 29 грудня 2021 р. № 1803-р, містить широкий спектр заходів для житлового сектору, транспорту, промисловості та енергетики. Серед іншого, Планом було передбачено здійснення заходів з популяризації розроблення та виконання місцевих програм стимулювання енергоефективних заходів у багатоквартирних та індивідуальних (приватних) житлових будинках, і як очікуваний результат - прийняття та реалізація щонайменше 170 місцевих програм стимулювання впровадження енергоефективних заходів у житлових будинках.

Концепція реалізації державної політики у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель у частині збільшення кількості будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії та Національний план збільшення кількості будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії, затверджені розпорядженням КМУ від 29 січня 2020 р. № 88-р, закладають стратегічну та законодавчу основу для масштабної термомодернізації будівель в Україні з метою підвищення їхньої енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів.

Концепція і Національний план передбачили прийняття низки нормативно-правових актів для запровадження стандартів NZEB, результатом чого стало, зокрема, затвердження у 2025 році Вимог до будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії (див. нижче). Крім того, Національний план передбачає інформування органів місцевого самоврядування, учасників ринків будівництва, проектування будівництва, сертифікації енергетичної ефективності щодо дотримання вимог щодо досягнення близького до нульового рівня споживання енергії у будівлях.

Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури від 6 лютого 2025 року № 168 «Деякі питання запровадження вимог до будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії» затвердив Вимоги до будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії. Хоча поки що ці вимоги є добровільними, вони встановлюють стандарт для майбутнього будівництва та є ключовим елементом на шляху до досягнення цілей 2050 року. Нормативною основою для цього є державні будівельні норми.



Стратегія низьковуглецевого розвитку схвалена рішенням Міжвідомчої комісії із забезпечення виконання Рамкової конвенції ООН про зміну клімату (протокол від 16 лютого 2018 р. № 1) і визначає узгоджене зацікавленими сторонами національне бачення щодо відокремлення подальшого економічного зростання та соціального розвитку держави від збільшення викидів парникових газів.

Незважаючи на те, що Стратегія не була формально затверджена жодним нормативно-правовим актом, вона послужила певною основою для розробки подальших програмних і стратегічних документів, в тому числі тих, про які йшлося вище в цьому Звіті. Окрему увагу Стратегія приділила підвищенню енергетичної ефективності будівель, сприянню приватному та державному фінансуванню заходів з підвищення енергоефективності тощо.

ДБН В.1.2-11:2021 «Енергозбереження та енергоефективність» вимагає проектування будівель таким чином, щоб забезпечити ефективне та економне використання енергії на опалення, охолодження, вентиляцію, гаряче водопостачання та освітлення, з урахуванням кліматичних умов та призначення будівлі. Основна увага приділяється теплоізоляційній оболонці, мінімізації теплових втрат, використанню ефективного інженерного обладнання та можливості застосування відновлюваних джерел енергії.

ДБН В.2.6-31:2021 «Теплова ізоляція та енергетична ефективність будівель» є одним із ключових документів, що регламентують питання теплової ізоляції та загальної енергоефективності будівель в Україні. Ці норми застосовуються при проектуванні, новому будівництві, реконструкції та капітальному ремонті (включаючи термомодернізацію) будівель, і визначають технічні параметри із забезпечення енергетичної ефективності будівель, зменшення споживання енергії у будівлях відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель».

1.3 Імплементация вимог директив ЄС щодо енергоефективності в житлових будівлях

Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом, а також Договір про заснування Енергетичного Співтовариства, покладають на Україну значні зобов'язання щодо імплементации *acquis communautaire* ЄС у сфері енергетичної ефективності. Це передбачає, серед іншого, імплементацию ключових директив — EED та EPBD.

Оновлені директиви ЄС (EED і EPBD) вчергове підвищили вимоги до енергоефективності. Вони містять низку нових визначень, понять і концепцій як технічного, так і основоположного характеру. У нашому попередньому звіті «Загальний огляд містобудівного законодавства, фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва. Концепція вирішення існуючих проблем фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва» ми вже давали загальну характеристику цих директив. Тож тут ми підкреслимо ключові, з огляду на тематику цього Звіту, вимоги.

Формально запроваджений в EED, фундаментальний міжгалузевий **принцип «Енергоефективність насамперед»** використовується також у EPBD. Його визначення й запровадження в юридичний обіг стало найважливішим нововведенням оновлених EED та EPBD. Суть цього принципу полягає в тому, що при прийнятті всіх рішень, пов'язаних з енергоспоживанням та енергопостачанням, заходи з підвищення енергоефективності мають розглядатися в першу чергу. Принцип «Енергоефективність насамперед» змушує переглянути підходи не лише до технічних аспектів реалізації проектів з енергоефективності, але й до їх фінансування, а також до закупівель за публічні кошти.

Імплементацию цього принципу в законодавство України лише розпочато, і його слід обов'язково враховувати, розглядаючи рішення щодо фінансової підтримки енергоефективності в житлових будівлях.

Оновлена EPBD на додачу до вже відомого законодавству України поняттю NZEB запровадила поняття **будівлі з нульовими викидами** (zero-emission building, ZEB). Тим часом, як ми зазначили вище, Україна лише нещодавно імплементувала вимоги щодо «nearly-zero energy building» (NZEB) на рівні законодавства. Крім того, EPBD вимагає **використання сонячної енергії в будівлях**: усі нові будівлі повинні бути спроектовані таким чином, щоб оптимізувати свій потенціал виробництва сонячної енергії на основі сонячного опромінення ділянки, забезпечуючи подальше економічно ефективне встановлення сонячних технологій.

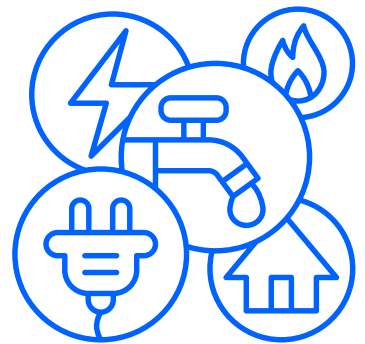
Оновлена EPBD також запроваджує поняття й підхід **«вуглецевого сліду протягом життєвого циклу»** (whole-life carbon, WLC). Для нових будівель стає обов'язковим розрахунок та розкриття інформації про їхній загальний вуглецевий слід, що включає не лише операційні викиди, а й викиди, пов'язані з виробництвом будівельних матеріалів, будівництвом та утилізацією (втілений вуглець — embedded/embodyed carbon). Натомість в Україні поки що до розрахунку береться «операційне енергоспоживання»: розрахунок фокусується на енергії, що споживається під час експлуатації будівлі.

Мінімальні стандарти енергоефективності (MEPS) є новим інструментом, передбаченим EPBD, який має на меті прискорити реновацію існуючого фонду будівель. Він робить акцент на поступовій реновації будівель з найгіршими показниками. Це є фундаментальним та ідеологічним поворотом у підході до енергоефективності в житлі.

MEPS є «push»-механізмом (примусом) на додаток до існуючих «pull»-механізмів (фінансових заохочень). Попередня політика, як в ЄС, так і в Україні, переважно базувалася на принципі «якщо ви вирішили впроваджувати енергоефективні заходи, ми вам допоможемо». MEPS натомість змушує проводити реновацію найгірших будівель до певної дати, незалежно від бажання власника. Ця **зміна філософії — від стимулювання охочих до примусу тих, хто відстає**, — є ключовою особливістю нової EPBD, яка наразі повністю відсутня в українському законодавстві й практиці.

Крім того, йдеться про те, що **державна підтримка повинна адресуватися насамперед тим, хто її більше потребує, а не тим, хто «більше готовий» її взяти**. Натомість зараз в Україні склалася така практика державної підтримки, коли одні й ті самі (спів)власники будівель звертаються по державну підтримку знову і знову, все більше поліпшуючи характеристики своїх і без того вже достатньо енергоефективних будівель. Натомість менш фінансово спроможні (спів)власники лишаються поза увагою програм підтримки, оскільки, наприклад, не мають доступу до «стартових» коштів і змоги почати реалізацію енергоефективних заходів у своїх будівлях.

Згадана проблема не є унікальною для України, і тому оновлені директиви передбачають нові поняття **«енергетична бідність» і «вразливі домогосподарства»**. «Енергетична бідність» означає відсутність доступу домогосподарств до основних енергетичних послуг, які забезпечують базовий рівень та гідні стандарти життя і здоров'я, включаючи достатнє опалення, гарячу воду, охолодження, освітлення та енергію для електроприладів, у відповідному національному контексті, існуючій національній соціальній політиці та інших відповідних національних політиках, спричинену поєднанням факторів, включаючи щонайменше непідйомну ціну, недостатній наявний дохід, **високі витрати на енергію та низьку енергоефективність домогосподарств**.



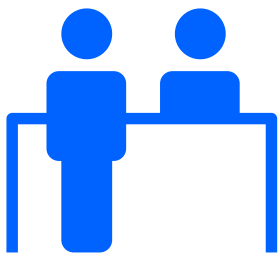
Терміном «вразливі домогосподарства» позначаються домогосподарства, що живуть в умовах енергетичної бідності, або домогосподарства, включаючи домогосподарства з доходами нижче середнього, які **особливо вразливі до високих цін на енергію і не мають коштів на реновацію будинку, в якому вони проживають**.

Ці терміни введені в інструментарій EED та EPBD з певною метою. Значна увага Директив присвячена питанням розширення можливостей і захисту вразливих споживачів та подолання енергетичної бідності. Особливий наголос робиться на сприянні таким споживачам і домогосподарствам у підвищенні енергоефективності (наприклад, через доступ **до фінансування, грантів або субсидій**, прив'язаних до мінімального енергозбереження). Понад те, Директиви містять **особливі вимоги щодо інформування й підвищення обізнаності таких споживачів і домогосподарств** з питань енергоефективності та доступних інструментів підтримки.

Українське законодавство поки що не оперує цими термінами, і до питання енергетичної бідності підходить переважно з вузьких позицій соціального захисту.

EPBD містить жорсткі **обмеження щодо державної підтримки викопного палива**. Так, серед іншого EPBD передбачає, що з 1 січня 2025 року **не повинні надаватися жодні фінансові стимули для встановлення автономних котлів, що працюють на викопному паливі** (за певними винятками). Це означає, що такі ж обмеження мають бути передбачені в державних та місцевих програмах підтримки енергоефективних заходів в Україні.

В оновлених Директивах значний акцент зроблено також на інформуванні та підвищенні обізнаності з питань енергоефективності. EED містить нові положення, які вимагають, щоб інформація про наявні заходи з підвищення енергоефективності, індивідуальні дії та фінансові й правові рамки була прозорою, доступною та широко розповсюджувалася серед усіх відповідних суб'єктів ринку, таких як кінцеві споживачі, організації споживачів, представники громадянського суспільства, спільноти з відновлюваних джерел енергії, громадські енергетичні спільноти, місцеві та регіональні органи влади, енергетичні агентства, постачальники соціальних послуг, будівельники, архітектори, інженери, екологічні та енергетичні аудитори, а також установники будівельних елементів. Особлива увага, як уже зазначалося, має робитися на інформуванні вразливих домогосподарств.



Одним з інструментів інформування й підвищення обізнаності мають бути **«єдині вікна» з енергетичної ефективності будівель**. EPBD вимагає, щоб на 80 000 жителів функціонував принаймні один центр «єдиного вікна». Подібні центри наразі в Україні відсутні, як і загалом цілісна державна політика інформування й підвищення обізнаності з питань енергоефективності.

Втім, успішна реалізація енергоефективних заходів без належного інформування є недосяжною. Саме тому вимоги щодо інформування й підвищення обізнаності, передбачені оновленими Директивами, є обов'язковими. Для України це означає, що паралельно з удосконаленням інструментів фінансової підтримки слід переглянути й кардинально поліпшити інформаційну політику й інструментарій інформування у сфері енергоефективності будівель.

EED передбачає **стимулювання енергоефективності у будівлях з кількома власниками та орендованих будівлях**. Директива вимагає усувати регуляторні та нерегуляторні бар'єри, пов'язані з «розділеними стимулами» (split incentives) між власниками та наймачами або між співвласниками будівель. Під наявністю «розділених стимулів» розуміється ситуація, коли витрати на енергоефективні заходи несуть одні особи, а переваги отримують інші особи. Наприклад, власник будівлі не має стимулу інвестувати в енергоефективність, оскільки вигоду отримують наймачі, а не він — наймачі будуть менше платити за спожиту енергію. Або наймач не вкладає коштів у прості енергоефективні заходи, оскільки проведені поліпшення залишаться власністю власника будівлі. Або ж у будівлі з кількома співвласниками частина з них не бажає інвестувати в енергоефективність, мотивуючи це невикористанням послуг (непроживанням у будівлі) або вже досягнутим тепловим комфортом (приміщення всередині будівлі на противагу наріжним приміщенням) тощо. Логіка EED, серед іншого, передбачає запровадження для таких ситуацій прозорих інструментів і правил розподілу витрат і вигод, щоб залучені сторони не утримувалися від інвестицій в енергоефективність.

В Україні зроблені лише перші кроки в цьому напрямку — переважно в частині встановлення правил розподілу спожитих обсягів теплової енергії та гарячої води між споживачами в житловому багатоквартирному будинку. Однак це покриває лише частину ситуацій «розділених стимулів». Крім того, передумовою вирішення проблеми «розділених стимулів» у нежитлових будівлях взагалі має бути базове ефективне врегулювання питань спільного володіння, користування та розпоряджання такими будівлями, якщо вони перебувають у спільній власності кількох суб'єктів.

2. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ОРГАНІВ ВЛАДИ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ІСНУЮЧИХ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ СТИМУЛЮВАННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ

2.1 Огляд наявних інструментів національного рівня

2.1.1. Історична ретроспектива: програма «теплих кредитів»

Державна політика підтримки енергоефективності в житловому секторі пройшла значний шлях еволюції. Однією з перших масштабних ініціатив була урядова програма «теплих кредитів».

Програма «теплих кредитів», розроблена Державним агентством з енергоефективності та енергозбереження України (ДАЕЕ) та запроваджена урядом у жовтні 2014 року, стала першим масовим інструментом державної підтримки енергоефективності для населення на загальнонаціональному рівні. Її механізм полягав у наданні за рахунок коштів державного бюджету **власникам індивідуальних будинків та співвласникам багатоквартирних будинків** (об'єднаних в ОСББ) часткової компенсації тіла кредиту, отриманого на придбання енергоефективного обладнання та матеріалів.

Програма реалізовувалася ДАЕЕ в співпраці з уповноваженими банками. Адміністрування програми було значною мірою покладене на банки-партнери, що значно заощадило бюджетні кошти на адміністрування. Зі свого боку, ДАЕЕ забезпечило роботу «гарячої лінії» з питань енергоефективності та участі в програмі. Також ДАЕЕ забезпечило широкий інформаційний супровід програми та популяризації енергоефективності, що включало особисту участь голови Агентства або його заступників в заходах (нарадах, семінарах, прес-конференціях) національного й обласного рівня. Заходи обласного рівня були проведені в усіх регіонах України (за винятком тимчасово окупованої АР Крим).

Важливою особливістю програми було **врахування інтересів вразливих домогосподарств** у багатоквартирних будинках: частка компенсації для домогосподарств, що одержували житлові субсидії, була більшою (70% порівняно з 40% для решти співвласників). Це заохочувало домогосподарства, які фінансово мало вигравали від заощадження енергії (бо за них її повністю чи частково оплачувала держава), голосувати за проведення енергоефективних заходів та брати в них фінансову участь.

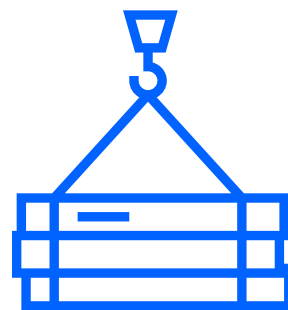
Програма виявилася найбільш успішною в тих громадах, в яких діяли різноманітні місцеві програми енергоефективності, забезпечуючи синергію з програмою «теплих кредитів». Крім того, вже з наступного року існування програми підрядники й постачальники обладнання почали пропонувати розстрочку платежів учасникам програми «теплих кредитів». Це свідчило про високу довіру бізнесу до програми та додатково забезпечувало **синергію зусиль уряду й бізнесу**.

Програма мала значний позитивний вплив. Вона стимулювала значний обсяг приватних інвестицій в енергоефективність та, за експертними оцінками, дозволила досягти суттєвої економії природного газу.

Найважливішим результатом стало **формування початкового рівня** обізнаності населення про переваги енергозбереження та створення попиту на відповідні товари та послуги.

Попри свій успіх і значну популярність, програма «тепліх кредитів» піддавалася критиці (часом постфактум) за:

- **Необхідність отримання кредиту.** Програма передбачала надання компенсації саме на погашення кредиту — а це означало, що для одержання компенсації слід було залучити кредит навіть якщо достатні кошти були в наявності у заявника. Втім, такий підхід означав, що вигоду від програми отримували насамперед менш забезпечені домогосподарства, які не мали достатніх заощаджень і для яких звернення по кредит було виправданим.
- **Надання компенсації виключно на матеріали.** Такий підхід спрощував адміністрування й верифікацію (які здійснювалися уповноваженими банками), але не дозволяв охопити компенсацією вартість робіт (яка могла бути значною). Втім, питання поширення компенсації на вартість робіт обговорювалося і, можливо, могло би бути реалізоване, якби програма проіснувала довше.
- **«Фрагментарний підхід».** Програма переважно фінансувала окремі, поетапні заходи, що не дозволяло досягти максимального синергетичного ефекту від енергозбереження, який міг би бути досягнутий за умови комплексної термомодернізації всієї будівлі. Втім, заради справедливості слід зазначити, що програма не забороняла звертатися по компенсацію за матеріали, використані для комплексних заходів, - вона просто їх не вимагала. З другого боку, «фрагментарний підхід» програми мав і свою перевагу. Оскільки умови програми дозволяли повторну участь у ній без обмежень, це дозволяло реалізовувати енергоефективні заходи поступово (поетапно), відповідно до фінансових можливостей та організаційних спроможностей учасників. Це також стало **значним стимулом для вразливих домогосподарств, які не були готові фінансувати вартісні комплексні заходи.**



Таким чином, програма «тепліх кредитів» виконала важливу історичну місію. Вона стала не просто фінансовим інструментом, а масштабним соціально-економічним «навчальним полігоном» для всіх залучених сторін. До 2014 року енергоефективність була нішевою темою для вузького кола фахівців. «Теплі кредити» запропонували громадянам простий та зрозумілий продукт: «придбай енергоефективне обладнання й матеріали — отримай компенсацію від держави». Масовість програми створила первинний ринок енергоефективних матеріалів та послуг, стимулювала появу нових виробництв та робочих місць.

Попри наявний попит, програма була згорнута на користь іншого інструменту — програм Фонду енергоефективності. Дія програми завершилася 2021 року.

2.1.2. Фонд енергоефективності

Роль і правовий статус Фонду енергоефективності

Фонд енергоефективності (ФЕЕ) є державною установою, створеною для підтримки ініціатив щодо енергоефективності, впровадження інструментів стимулювання і підтримки здійснення заходів з підвищення рівня енергетичної ефективності будівель та енергозбереження, зокрема в житловому секторі, з урахуванням національного плану щодо енергетичної ефективності, зменшення викидів двоокису вуглецю з метою виконання Паризької угоди, впровадження *acquis communautaire* Європейського Союзу та Договору про заснування Енергетичного Співтовариства, забезпечення дотримання Україною міжнародних зобов'язань у сфері енергоефективності. За рішенням Кабінету Міністрів України Фонд може здійснювати діяльність з реалізації інших програм у житловому секторі, у тому числі пов'язаних з відновленням будівель, зруйнованих та/або пошкоджених внаслідок збройної агресії російської федерації проти України.



Фінансування діяльності Фонду здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, а також завдяки значній фінансовій підтримці з боку Європейського Союзу та урядів окремих країн, як-от Німеччини. Німецьке товариство міжнародного співробітництва (GIZ) надавало підтримку на етапі створення та налагодження роботи Фонду, включаючи розробку ключових програмних та операційних документів. Флагманська програма «Енергодім» була започаткована й реалізується у співпраці з Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC) та GIZ.

ФЕЕ як юридична особа публічного права був створений Кабінетом Міністрів України (постанова № 1099 від 20.12.2017 «Про утворення державної установи “Фонд енергоефективності”») відповідно до раніше прийнятого Закону України «Про Фонд енергоефективності» № 2095-VIII від 08.06.2017. Цей закон є основним законодавчим актом, що визначає правові, організаційні та економічні засади утворення та діяльності ФЕЕ, його мету, завдання, функції, джерела фінансування та напрями використання коштів.

Засновником Фонду є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України, органами управління Фондом є Наглядова рада (найвищий орган управління) і Дирекція.

Відповідно до Закону України «Про Фонд енергоефективності» з метою виконання своїх завдань Фонд виконує фінансові, технічні та «інші» функції.

До фінансових функцій Фонду належать:

- **надання грантів** юридичним та фізичним особам безпосередньо або через банки-партнери;
- розроблення та виконання програм Фонду щодо надання грантів;
- фінансова оцінка проектів, що реалізуються в рамках програм Фонду, надання висновків щодо відповідності заявок та проектів фінансовим вимогам, визначеним у програмах Фонду;
- розроблення фінансових критеріїв відповідності для банків-партнерів, що залучатимуться до виконання програм і реалізації проектів Фонду;
- регулярний періодичний перегляд програм Фонду;
- співпраця з банками-партнерами під час розроблення, впровадження та оцінювання якості продуктів Фонду;
- співпраця з донорами;

- **залучення та управління фінансовими ресурсами Фонду;**
- розроблення фінансових планів і бюджетів, моніторинг та звітність про фінансові результати;
- інші функції, передбачені статутом Фонду.

До технічних функцій Фонду належать:

- **впровадження кращих практик** та досвіду у сфері енергоефективності, технічне навчання у сфері енергоефективності;
- **надання заявникам консультацій** щодо можливого поліпшення технічної складової їхніх заявок на отримання грантів;
- технічна оцінка проектів, що здійснюються в рамках програм Фонду, надання висновків щодо відповідності заявок на отримання грантів та проектів технічним вимогам Фонду;
- розроблення технічних критеріїв відповідності для третіх осіб, які залучатимуться до реалізації проектів, що фінансуватимуться Фондом;
- розроблення рекомендацій з відбору будівельних компаній та інших підрядників для одержувачів фінансування Фонду;
- розроблення критеріїв відповідності осіб, які можуть залучатися до здійснення верифікації проектів після їх завершення або після завершення їх окремих етапів у випадках, передбачених програмами Фонду;
- розроблення програм Фонду щодо надання грантів, а також переліку заходів з енергоефективності та окремих видів робіт (послуг), що не відносяться до заходів з енергоефективності, що здійснюються в рамках таких програм;
- моніторинг та аналіз якості заходів, що здійснюються в рамках програм Фонду, підготовка відповідних звітів;
- моніторинг стану реалізації проектів, що здійснюються в рамках програм Фонду, у порядку, затвердженому Наглядовою радою;
- здійснення верифікації проектів після їх завершення або після завершення їх окремих етапів у випадках, передбачених програмами Фонду, та організація незалежної верифікації залученими особами;
- **збір інформації про фактичну економію** енергії в результаті здійснення заходів, що фінансуються Фондом;
- **створення та ведення баз даних щодо проектів**, реалізованих у рамках програм Фонду, їх ефективності, а також будь-яких інших баз даних, яких потребує Фонд;
- виконання інших функцій, визначених Статутом Фонду.

До інших функцій Фонду належать:

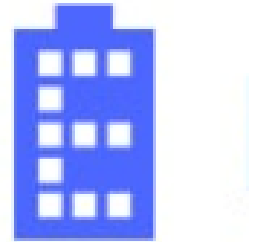
- розроблення маркетингових та **комунікаційних кампаній**, дослідження відповідних ринків (послуг з будівництва, будівельних матеріалів, послуг з енергетичного аудиту тощо);
- проведення **комунікаційних заходів, пов'язаних з підвищенням рівня поінформованості населення у сфері енергозбереження та енергоефективності**, а також про діяльність Фонду;
- забезпечення функціонування офіційного веб-сайту Фонду.

Тож діяльність ФЕЕ значно виходить за межі простого надання фінансових ресурсів, перетворюючись на ключовий інструмент державної політики у сфері енергоефективності в житлі та, з початком повномасштабної війни, відновлення.

Загальний огляд програм Фонду енергоефективності

Діяльність ФЕЕ характеризується поступовим розширенням програмної діяльності та адаптацією до потреб учасників ринку й викликів часу. Станом на 2025 рік Фонд реалізує три ключові програми, спрямовані на різні аспекти модернізації та відновлення житлових будинків в Україні: «Енергодім», «ВідновиДІМ» та «ГрінДІМ».

Флагманською та найтривалішою програмою ФЕЕ є «Енергодім». Вона передбачає надання грантів на заходи з підвищення рівня енергетичної ефективності та енергозбереження в багатоквартирних будинках. Заявниками на участь у програмі можуть бути ОСББ.



Програму було затверджено 16 серпня 2019 року, а прийом заявок від ОСББ розпочався у вересні того ж року. Програма пройшла значний шлях еволюції, зазнавши численних змін, метою яких було спрощення умов участі, зменшення фінансового навантаження на учасників та прискорення реалізації проектів. Повномасштабне вторгнення російської федерації у лютому 2022 року внесло корективи в роботу програми: у березні 2022 року було призупинено окремі її положення. Однак ФЕЕ адаптувався, і до програми було внесено зміни для продовження підтримки ОСББ в умовах воєнного стану.

Програма «ВідновиДІМ» стала відповіддю на руйнівні наслідки повномасштабного вторгнення. Програма передбачає фінансування будівельних робіт з відновлення житлових будинків, у яких створено ОСББ, та які були пошкоджені внаслідок військової агресії російської федерації проти України.

Розробка проекту програми розпочалася у липні 2022 року, і Наглядова рада ФЕЕ затвердила програму «ВідновиДІМ» 17 листопада 2022 року. Офіційно програма почала діяти з 21 листопада 2022 року. Як і «Енергодім», програма «ВідновиДІМ» зазнавала змін для підвищення її ефективності, зокрема було розширено перелік прийнятних заходів, збільшено суму гранту та надано можливість повторної участі.

Програма «ГрінДІМ» спрямована на підтримку енергетичної незалежності та декарбонізації житлового сектору та передбачає надання грантів на встановлення сонячних станцій, теплових насосів і супутнього обладнання. Учасниками програми можуть бути ОСББ і житлово-будівельні кооперативи (ЖБК). Наглядова рада ФЕЕ затвердила цю програму 6 травня 2024 року. Для підвищення доступності програми до неї було вносилися зміни.

Еволюція програм Фонду енергоефективності демонструє його адаптивність до мінливих соціально-економічних та безпекових умов в Україні. Нижче ми даємо докладнішу характеристику згаданих програм.

Програма «Енергодім»

Як ми вже зазначили, ця програма була і є «флагманською» ініціативою Фонду, спрямованою на комплексну енергомодернізацію багатоквартирних будинків. Цільовою аудиторією програми є виключно співвласники багатоквартирних будинків, які об'єдналися в ОСББ (заявниками на участь у програмі можуть бути виключно ОСББ).

Програма пропонує два основні пакети заходів, які з часом зазнали модифікацій для спрощення. Кожен пакет містить перелік обов'язкових і додаткових (необов'язкових) заходів:

- Пакет «А» («Легкий») має основний та «спрощений» варіанти. Цей пакет орієнтований на реалізацію недорогих енергоефективних заходів з високим рівнем окупності інвестицій (насамперед — модернізація інженерних систем будинку). До них зазвичай належать модернізація індивідуального теплового пункту (ІТП), встановлення вузлів комерційного обліку тепла та води, балансування гідравлічної системи опалення будинку, утеплення трубопроводів у неопалюваних приміщеннях (підвалах, на горищах). Встановлення вузла комерційного обліку теплової енергії та встановлення або модернізація ІТП належать до обов'язкових заходів. У липні 2023 року Наглядова рада Фонду енергоефективності затвердила зміни до Програми «Енергодім», якими запровадила особливості реалізації пакету «А». До такого пакету «А» входять два обов'язкові заходи: встановлення або модернізація ІТП (обов'язково) та встановлення вузла комерційного обліку тепла (за необхідності). Крім того, до переліку необов'язкових заходів додано заміну або модернізацію загальнобудинкового котла.
- Пакет «Б» («Комплексний») також має основний і «спрощений» варіанти. Цей пакет передбачає реалізацію більш глибоких та комплексних заходів з термомодернізації. В основному варіанті перелік обов'язкових робіт включав у себе всі заходи пакету «А» (якщо вони не були впроваджені раніше) та низку інших заходів, як-от заміну або ремонт зовнішніх дверей, віконних блоків у приміщеннях (місцях) загального користування, теплоізоляція або/та заміна трубопроводів системи гарячого водопостачання в неопалюваних приміщеннях тощо. У липні 2024 року Наглядова рада ФЕЕ затвердила зміни до Програми «Енергодім», якими запровадила особливості реалізації пакету «Б». У спрощеному варіанті обов'язковими є два заходи: комплекс робіт із теплоізоляції зовнішніх стін і комплекс робіт із теплоізоляції опалюваних та неопалюваних горищ (технічних поверхів) і дахів. Учасники можуть реалізовувати обидва заходи або обрати один. Серед необов'язкових заходів учасники можуть реалізувати такі заходи: замінити віконні та балконні блоки в МЗК та замінити зовнішні двері або облаштувати тамбур зовнішнього входу.

Невід'ємною частиною процесу є проведення енергетичного аудиту до початку робіт та сертифікації енергетичної ефективності будівлі після їх завершення. Витрати на ці послуги також частково компенсуються Фондом.

Обов'язковою умовою участі є наявність власного внеску ОСББ:

- для пакету заходів «А»: 20% «прийнятних витрат» на будівельні роботи, 20% «прийнятних витрат» на підготовку та реалізацію проєкту;
- для пакету заходів «Б»: 10% загальної суми «прийнятних витрат» на підготовку та реалізацію проєкту, а також «прийнятних витрат» на будівельні роботи.

Розмір гранту для ОСББ, заявки яких надійшли та схвалені Фондом, становить:

- 70% вартості прийнятних витрат на підготовку та реалізацію проєктів, тобто витрат на проведення попереднього енергоаудиту, розробку проєктної документації та її експертизу (зокрема обстеження об'єкта/будівлі), послуги з технічного та авторського нагляду, сертифікацію енергетичної ефективності після реалізації проєкту, обстеження інженерних систем будівлі, на яких здійснено заходи з енергомодернізації;

- 60% вартості Прийнятних витрат на будівельні роботи для пакету заходів «А», 70% — для пакету заходів «Б».

Гранти в рамках програми «Енергодім» надаються на безоплатній та безповоротній основі. Виплати здійснюються через уповноважені банки-партнери. Програмою також передбачена можливість отримання частини гранту до моменту повної оплати робіт/послуг, що полегшує ОСББ старт проектів.

Орієнтація на проведення комплексних енергоефективних заходів, яка вважається перевагою програми «Енергодім», стала і її вразливим місцем. Програма піддавалася критиці через неможливість участі в ній задля поступового виконання окремих невеликих робіт. Також програма — особливо на початку дії — зазнавала критики через складне адміністрування, а також значні строки очікування й негарантованість виплати гранту. Поступове спрощення умов стало відповіддю на цю критику та одночасно в дечому наблизило «Енергодім» до програми «теплих кредитів», на зміну яким він прийшов.

Нині ФЕЕ значною мірою покладається на банки-партнери в адмініструванні програми «Енергодім». ОСББ подають заявки та отримують фінансування через ці банки. Наявність серед партнерів великих державних та приватних фінансових установ забезпечує надійність фінансових потоків та розширює географію доступності програми.

Програма «ВідновиДІМ»

Ця програма була запроваджена як оперативна відповідь на масштабні руйнування житлового фонду України внаслідок повномасштабної військової агресії російської федерації. Призначення програми – фінансування будівельних робіт, необхідних для відновлення житлових будинків, що зазнали пошкоджень. Учасниками програми можуть бути ОСББ, будинки яких розташовані на територіях, що контролюються урядом України, та потребують ремонту.



Ключовою особливістю програми є те, що грант надається на безоплатній та безповоротній основі та покриває **100% вартості витрат на роботи і матеріали**. Це є суттєвою підтримкою для ОСББ, які опинилися у скрутному становищі через війну.

Гранична сума гранту на один об'єкт відновлення становить **8,8 млн грн**. Виплата гранту здійснюється двома траншами: перший транш становить 70% і надається авансом, а другий – 30% і надається після завершення робіт.

Важливою вимогою для участі в програмі є те, що конструктивні елементи будівлі мають бути цілими, тобто програма спрямована на відновлення будинків, які підлягають ремонту, а не на повну відбудову з нуля.

У межах цієї Програми можна замінити або відремонтувати вікна, відремонтувати пошкоджені фасади і покриття будівель, обладнання дахових котелень та інженерних мереж, провести ремонтно-відновлювальні роботи внутрішнього опорядження в місцях загального користування (під'їздах), забезпечити безперешкодний доступ для маломобільних груп населення — встановити пандуси та підйомники, а також провести протиаварійні будівельні роботи.

Програма «ВідновиДІМ» дозволяє комбінувати отримання допомоги з іншими державними програмами, наприклад, з програмою "єВідновлення", в рамках якої мешканці пошкоджених квартир можуть отримати кошти на їх індивідуальний ремонт. З моменту запуску програма зазнавала змін, спрямованих на її вдосконалення: розширювався перелік прийнятних заходів, збільшувалася максимальна сума гранту, уточнювалися вимоги до підрядників та документації, а також надавалася можливість повторної участі для ОСББ, якщо виникала така потреба.

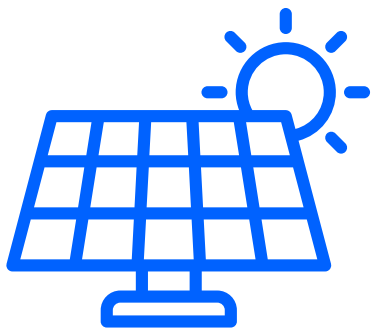
Програма «ГрінДІМ»

Програма «ГрінДІМ» є найновішою ініціативою Фонду та спрямована на стимулювання використання альтернативних (відновлюваних) джерел енергії у багатоквартирних будинках. Це включає використання енергії сонця, ґрунту, води або повітря.

Учасниками програми можуть бути ОСББ.

Типи проектів, що підтримуються, включають встановлення сонячних електростанцій, теплових насосів (типу «ґрунт-вода», «вода-вода» або «повітря-вода») та супутнього обладнання, необхідного для їх функціонування.

Фонд за Програмою надає її учасникам фінансування у формі гранту, який виплачується на безоплатній та безповоротній основі в розмірі 50% прийнятої загальної вартості обладнання та 70% вартості сертифікації енергетичної ефективності будинку перед поданням заявки на отримання гранту та після реалізації Проекту.



Грант **не може бути більше 2 млн грн** на встановлення системи сонячного електропостачання та **2 млн грн** – на встановлення теплових насосів. Якщо одночасно встановлюються система сонячного електропостачання і тепловий насос, то грант може бути виплачений у розмірі не більше **4 млн грн**. У цю суму включаються витрати на сертифікацію енергетичної ефективності будинку перед поданням заявки на отримання гранту та після реалізації проекту, і вони не можуть становити більше ніж по 15 тис. грн кожна. Грант виплачується після завершення всіх робіт.

Важливим аспектом є можливість для ОСББ, які беруть участь у програмі «ГрінДІМ», скористатися державною програмою пільгового кредитування «Доступні кредити 5-7-9%», про яку ми говоритимемо нижче. В рамках цієї програми вони можуть отримати кредит на суму до 5 млн грн терміном до 5 років під 7% річних на придбання та встановлення сонячних панелей, інверторів, систем зберігання енергії та іншого допоміжного обладнання. Це дозволяє перекрити «касовий розрив» у фінансуванні робіт.

Загальна логіка реалізації проектів за програмами ФЕЕ

Реалізація проектів за програмами Фонду енергоефективності є багатоетапним процесом, що вимагає активної участі ОСББ та взаємодії з різними стейкхолдерами.

Тут ми наведемо спрощений та узагальнений опис типового життєвого циклу проекту в рамках програм ФЕЕ:

1. Ініціація та підготовка:

- Проведення попереднього енергетичного аудиту будівлі для визначення потенціалу енергозбереження та рекомендованих заходів. Витрати на енергоаудит частково компенсуються Фондом;
- Прийняття рішення про участь у програмі Фонду загальними зборами ОСББ.

2. Подання заявки та проектування:

- Подання ОСББ заявки на участь у програмі до Фонду енергоефективності. Це можна зробити онлайн через портал Фонду або через один із банків-партнерів;
- Розробка проектно-кошторисної документації (ПКД) на основі рекомендацій енергоаудиту. Залежно від програми, витрати на розробку ПКД та її експертизу також частково компенсуються.
- Схвалення заявки та ПКД Фондом.

3. Реалізація проекту:

- Вибір підрядної організації. ОСББ самостійно обирає підрядників для виконання робіт. Фонд надає рекомендації щодо вибору. Для програми «ВідновиДІМ» обраний підрядник має пройти процедуру комплаєнсу у Фонді.
- Виконання будівельно-монтажних робіт згідно із затвердженою ПКД.
- Здійснення технічного та авторського нагляду за якістю та відповідністю робіт.

4. Верифікація та завершення:

- Верифікація виконаних робіт представниками Фонду або залученими експертами. Це включає перевірку обсягів, якості та відповідності робіт проектним рішенням та вимогам програми.
- Проведення повторної сертифікації енергетичної ефективності будівлі після реалізації всіх заходів для підтвердження досягнутих показників економії. Витрати на цю сертифікацію також частково компенсуються.
- Отримання ОСББ гранту від Фонду. Виплата може здійснюватися одним траншем або кількома, залежно від умов конкретної програми та етапності проекту.

Синергія зусиль: вплив місцевих програм підтримки на ефективність програм ФЕЕ

Діяльність Фонду енергоефективності охоплює всю підконтрольну уряду територію України, проте активність участі ОСББ та, відповідно, успішність реалізації програм мають певну регіональну специфіку.

Так, у програмі «Енергодім» лідерами за кількістю поданих заявок були Волинська і Львівська області. А програма «ВідновиДІМ», спрямована на відновлення пошкодженого житла, демонструє особливо високу активність у регіонах, що найбільше постраждали від бойових дій.

Досвід засвідчив, що успішність реалізації програми «Енергодім» на місцях значною мірою залежить від наявності та ефективності місцевих програм підтримки. Ці програми, запроваджені на рівні областей або окремих міст, часто створюють додаткові стимули для ОСББ, знижуючи фінансове навантаження та спрощуючи доступ до ресурсів ФЕЕ.



Місцеві програми підтримки енергоефективності найчастіше спрямовані на:

- часткову компенсацію відсоткових ставок за кредитами,
- пряме співфінансування проектів через додаткові гранти або фінансову допомогу для покриття частини власного внеску, необхідного для участі у програмах Фонду енергоефективності,
- створення та функціонування «револьверних фондів», які надають безвідсоткові позики ОСББ,
- надання консультаційної та організаційної підтримки.
-

Аналіз наявних даних чітко вказує на позитивну кореляцію між високою активністю участі ОСББ у програмах ФЕЕ та наявністю дієвих місцевих програм підтримки. Це свідчить про те, що додаткове фінансове стимулювання та організаційна допомога на місцях суттєво підвищують привабливість та доступність програм ФЕЕ, роблячи їх реалізацію більш реалістичною для співвласників багатоквартирних будинків.

Тож місцеві програми не просто доповнюють державні ініціативи, а створюють потужний синергетичний ефект.

Виклики й можливості ФЕЕ

Одним із найбільших викликів, які стоять перед ФЕЕ і учасниками його програм, є **сталість фінансування**. ФЕЕ неодноразово призупиняв прийом заявок, що негативно позначається на ОСББ, які розпочинають підготовку до участі в програмах Фонду, однак не можуть бути впевнені, чи їхня заявка буде прийнята, а проект розпочато згідно з розрахунками. Це певною мірою підриває довіру до ФЕЕ з боку ОСББ.

Учасники ринку відзначають **несамодостатність програм ФЕЕ**, особливо програми «Енергодім». ОСББ слід забезпечити початкове власне фінансування, і отримати його без участі в інших державних або місцевих програмах часто практично неможливо. Цим визначається і нерівномірна **регіональна залученість ОСББ** до програм ФЕЕ.

ФЕЕ неодноразово зазнавав критики за **складність і тривалість адміністративних процедур**. В умовах воєнних ризиків та можливого швидкого знецінення національної валюти й зростання цін на матеріали й роботи критично важливим є реалізовувати проект «за графіком», без неочікуваних затримок.

Є й інші виклики, які мало залежать від ФЕЕ, як-от нестача кваліфікованих підрядників та проектних менеджерів, коливання цін на будівельні матеріали та послуги тощо.

Тому довгостроковий успіх ФЕЕ залежатиме від його здатності не лише ефективно реагувати на поточні виклики, такі як наслідки повномасштабної війни та економічна нестабільність, але й стратегічно випереджати їх.



Базовим викликом є **залучення сталого фінансування до ФЕЕ**. Це є завданням і відповідальністю також Уряду України. Крім того, проблему сталості фінансування та залучення власних коштів ОСББ можна і треба вирішувати також шляхом **подальшої інтеграції та «синхронізації» програм ФЕЕ та інших державних і місцевих програм підтримки енергоефективності в житлі**.

Крім того, слід пам'ятати, що оновлені EED та EPBD не дарма велику увагу приділяють інформуванню та підвищенню обізнаності з питань енергоефективності. А серед функцій ФЕЕ є і надання консультацій, впровадження кращих практик та досвіду, розроблення маркетингових та комунікаційних кампаній, **проведення комунікаційних заходів, пов'язаних з підвищенням рівня поінформованості населення у сфері енергозбереження та енергоефективності тощо**. Ключовим інформаційним продуктом могла би бути **докладна та підтверджена практикою «дорожня карта» впровадження енергоефективних заходів** від ідеї до завершення, яка би охоплювала як програми ФЕЕ, так і інші програми підтримки.

Тож ФЕЕ слід і надалі **спрощувати адміністративні процедури, а також підвищувати прозорість даних** про хід реалізації програм у розрізі регіонів, типів проектів, сум фінансування та досягнутих показників енергоефективності. Це підвищить не лише обізнаність потенційних учасників, але й їхню упевненість в успішній реалізації проектів.

2.1.3. Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації

Роль і правовий статус Державного фонду декарбонізації та енергоефективної трансформації

Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації (Фонд декарбонізації, ФД) є одним з ключових державних інструментів, покликаних сприяти переходу України до низьковуглецевої моделі економічного розвитку та зміцненню її енергетичної безпеки.

Юридичною основою для створення ФД став Закон України «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо створення Державного фонду декарбонізації та енергоефективної трансформації» № 3035-IX від 11.04.2023. Ним було доповнено Бюджетний кодекс України статтею 24-6, що визначає правові засади створення та функціонування ФД як складової спеціального фонду Державного бюджету. Ці зміни набрали чинності з 1 січня 2024 року.

Основними джерелами фінансування ФД є:

- екологічний податок за викиди вуглекислого газу від стаціонарних установок,
- державні запозичення, спрямовані на підтримку енергоефективності та скорочення викидів вуглецю.

Механізм використання коштів Фонду детально регламентується постановою КМУ від 21 червня 2024 р. № 761 «Про затвердження Порядку використання коштів державного фонду декарбонізації та енергоефективної трансформації» визначає механізм використання коштів, передбачених у державному бюджеті за бюджетною програмою «Державний фонд декарбонізації та енергоефективної трансформації».

Головним розпорядником бюджетних коштів є Господарсько-фінансовий департамент Секретаріату Кабінету Міністрів України. Розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня та відповідальним виконавцем бюджетної програми визначено Держенергоефективності. **Операційну діяльність покладено на Акціонерне товариство «Фонд декарбонізації України»**, яка, серед іншого має статус фінансової установи.

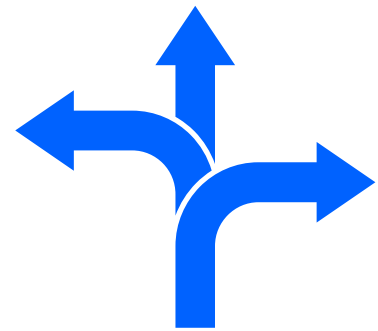
Постанова визначає, що кошти ФД спрямовуються за напрямками, визначеними статтею 24-6 Бюджетного кодексу України, однак деталізує конкретні заходи, яким надається фінансове забезпечення. Нагадаємо, відповідно до статті 24-6 Бюджетного кодексу України кошти ФД спрямовуються на:

- Фінансове забезпечення заходів, стратегічних документів, підготовку та реалізацію публічних інвестиційних проектів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення викидів вуглецю;
- Фінансове забезпечення кредитування, фінансового лізингу, факторингу, гарантування реалізації енергоефективних заходів, впровадження енергосервісу, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, скорочення викидів вуглецю, а також компенсації, відшкодування, здешевлення зобов'язань фізичних та юридичних осіб за кредитними та лізинговими договорами, які укладені для реалізації енергоефективних заходів, впровадження енергосервісу, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення викидів вуглецю;
- Виконання боргових зобов'язань за запозиченнями, отриманими державою на підготовку та реалізацію публічних інвестиційних проектів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення викидів вуглецю.

Відповідно до вищезгаданого Порядку кошти ФД спрямовуються на надання державної фінансової підтримки для здійснення заходів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення обсягу викидів вуглецю шляхом:

- кредитування заходів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення обсягу викидів вуглецю,
- фінансового лізингу обладнання, необхідного для здійснення заходів у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення обсягу викидів вуглецю, відповідно до укладених договорів фінансового лізингу,
- факторингового фінансування позичальників за кредитами у сфері енергоефективності, збільшення використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива і скорочення обсягу викидів вуглецю або виконавців енергосервісу,
- фінансування у розмірі до 7 відсотків спрямованих бюджетних коштів за напрямом, визначеним цим пунктом, у 2025 і 2026 роках на проведення енергетичної сертифікації та/або енергетичних аудитів об'єктів, що перебувають на балансі (у володінні) міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, а також державних унітарних підприємств, установ, організацій, що належать до сфери їх управління, та господарських товариств, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі (далі — установи),
- фінансування у 2025 і 2026 роках встановлення на об'єктах, які перебувають на балансі (у володінні) установ, фотоелектричних модулів разом із гібридними інверторами, які здатні працювати в автономному або синхронному із зовнішньою мережею режимі, та установками зберігання енергії ємністю від 1 кВт•год на кожен 1 кВт встановленої потужності генеруючої установки.

Тож, як бачимо, з урахуванням положень Бюджетного кодексу України та вищезгаданого Порядку, а також статусу АТ «Фонд декарбонізації України» як фінансової установи, кошти ФД можуть спрямовуватися на підтримку широкого кола енергоефективних заходів (у тому числі в житлі) та в рамках різноманітних фінансових інструментів. Конкретні напрями й способи надання державної фінансової підтримки для здійснення заходів у сфері енергоефективності визначені Порядком використання коштів державного фонду декарбонізації та енергоефективної трансформації.



Продукти (програми) Фонду декарбонізації

Порівняно з ФЕЕ, коло потенційних клієнтів ФД є значно ширшим та охоплює підприємства, органи місцевого самоврядування, ОСББ.

Особливістю програм ФД і їх відмінністю від **програм ФЕЕ є те, що програми ФД передбачають повернення коштів (у той час як мандат ФЕЕ передбачає лише надання грантів). Тобто, ФД функціонує за принципом «револьверного фонду**: кошти, що повертаються позичальниками, знову спрямовуються на фінансування нових проєктів, що забезпечує сталість ФД у довгостроковій перспективі.

Зараз основними інструментами ФД є програми:

- пільгового кредитування,
- фінансового лізингу,
- факторингу.

Програма пільгового кредитування стала першим і лишається основним фінансовим продуктом, який АТ "Фонд декарбонізації України" запропонував для підтримки проєктів, спрямованих на підвищення енергоефективності та скорочення викидів вуглецю.

Програма пільгового кредитування працює з 2024 року, програми фінансового лізингу й факторингу були започатковані лише в 2025 році. Починаючи з 2024 року видано кілька десятків кредитів. Станом на червень 2025 року відомо лише про один договір фінансового лізингу, укладений 24.06.2025 року на комплект обладнання для будівництва сонячної електростанції на 30 кВт.

Про укладені договори за програмою факторингу відкриті відомості відсутні, як і про докладні умови цієї програми.

Основні умови програм наведено в таблиці:

Характеристика	Кредитування	Фінансовий лізинг	Факторинг
Сума фінансування, грн	Від 120.000,00 до 90.000.000,00	Від 100.000,00 до 90.000.000,00	До 25.000.000,00
Строк, років	Від 1 до 10	Від 1 до 7	Від 1 до 3
Відсоткова ставка / Винагорода	5%-9% річних включно (зменшується на 2% за умови використання обладнання національного)	4%-8% річних включно (зменшується на 2% за умови використання обладнання національного)	До 7% річних включно
Комісія	Одноразова - до 2%	Одноразова - до 1,5% Щомісячна - 0,01%	Одноразова комісія перед видачею факторингового фінансування
Погашення основного боргу	За класичною схемою (рівними частинами). Можлива відстрочка до 12 місяців	За класичною схемою (рівними частинами)	Згідно платежів за основним договором
Власний / авансовий внесок	Від 15%		
Потенційні заявники	· ФОП · Юридична особа (приватного права власності, в т.ч. ЕСКО), кінцеві бенефіціарні власники (контролери) якої є фізичними особами – резидентами України		· ФОП · Юридична особа (приватного права власності, в т.ч. ЕСКО), кінцеві бенефіціарні власники (контролери)

Таблиця 1. Основні умови програм Фонду декарбонізації

Слід зауважити, що на практиці підтримка житлового сектору з боку ФД донедавна не була у фокусі уваги (хоча формальних юридичних перешкод їй немає). Щоб змінити цю ситуацію, у травні 2025 року Фонд енергоефективності, ДАЕЕ та АТ "Фонд декарбонізації України" підписали меморандум про співпрацю. В рамках цього партнерства було анонсовано фінансовий механізм, який передбачає можливість отримання ОСББ сучасного енергоефективного обладнання, такого як теплові насоси та сонячні електростанції, у фінансовий лізинг із подальшим залученням грантової підтримки для часткового покриття витрат. Цей механізм є відповіддю на високий поріг входу для ОСББ у проекти з відновлюваних джерел енергії (ВДЕ) через значні початкові капіталовкладення. Логіка його така:

1. Програма "ГрінДІМ" пропонує ОСББ грант, але працює за принципом пост-компенсації. Це означає, що ОСББ має спочатку знайти/залучити 100% коштів, придбати та встановити обладнання, і лише потім отримати відшкодування.
2. В умовах повномасштабної війни комерційні банки неохоче кредитують ОСББ. З другого боку, умови (відсоткові ставки), на яких пропонуються кредити, є неприйнятними для більшості ОСББ.
3. Новий механізм вирішує цю проблему. Фонд декарбонізації, який має фінансовий ресурс, але не має прямого механізму роботи з тисячами ОСББ, виступає лізингодавцем. Він купує необхідне обладнання та передає його у фінансовий лізинг для ОСББ.
4. ОСББ, замість того щоб шукати всю суму одразу, починає сплачувати регулярні лізингові платежі.
5. Після встановлення обладнання ОСББ подає заявку на грант за програмою "ГрінДІМ" і спрямовує отримані від Фонду енергоефективності кошти на погашення частини лізингових платежів.

Як ми вже зазначили вище, поки що відомо лише про один договір лізингу, укладений у червні 2025 року. Тож оцінити практичну реалізацію описаної ініціативи можна буде пізніше, якщо ОСББ справді до неї залучаться. Однак **спільна ініціатива ДАЕЕ, ФЕЕ та ФД демонструє можливість синергетичного поєднання різних державних програм**: пільгового кредитування або лізингу, з одного боку, та грантової підтримки, з другого.

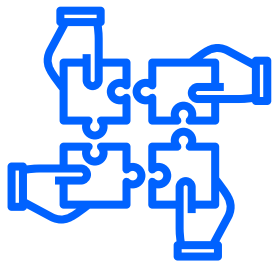
Виклики й перспективи Фонду декарбонізації

Досвід роботи ФД є порівняно невеликим, тому до оцінки цієї роботи слід підходити обережно. Втім, вже зараз окреслилися певні виклики, на які звертають увагу учасники ринку.

Звертає на себе увагу переважання серед учасників програм ФД приватного бізнесу. З одного боку, це свідчить про природну вищу активність підприємців, а з другого — свідчить про більші труднощі та довший цикл прийняття рішень у таких учасників як ОМС та ОСББ. **Особливості двох останніх категорій (а особливо ОСББ, якщо ми говоримо про житловий сектор) слід враховувати під час подальшого вдосконалення продуктів ФД.**

У продовження щойно сказаного, та враховуючи спільні ініціативи ФД і ФЕЕ, необхідно **створити механізм чіткого "єдиного вікна" та гармонізувати процедури ФД і ФЕЕ**. Без ефективної координації та розробки зрозумілих "маршрутів клієнта" для різних типів проектів, які б поєднували інструменти обох фондів, існує ризик, що потенціал цієї інституційної синергії не буде реалізований повною мірою.

Слід відзначити, що гармонійне поєднання програм ФЕЕ і ФД здатне створити більш стійку систему підтримки енергоефективності, аніж відокремлене функціонування цих програм. Тому необхідним є подальше **зближення й узгодження програм ФЕЕ і ФД**, зокрема з точки зору переліку потенційних учасників, обсягів і строків надання фінансування тощо.



Враховуючи попередній досвід впровадження програм ФЕЕ та інших державних програм, доцільно розробити та впровадити спеціальні заходи для стимулювання участі ОСББ, органів місцевого самоврядування, комунальних та державних підприємств у програмах ФД. Це може включати проведення **цільових інформаційних кампаній, надання консультаційної та технічної допомоги у підготовці проектних заявок** тощо.

2.1.4. Програма «Доступні кредити 5-7-9%»

Правовий статус програми

Програма «Доступні кредити 5-7-9%» була започаткована на підставі постанови Кабінету Міністрів України № 28 від 24 січня 2020 року «Про надання фінансової державної підтримки». Хоча програма стартувала з фокусом на загальній підтримці мікро-, малого та середнього підприємництва, її цілі та механізми зазнали суттєвої трансформації, особливо після початку повномасштабного вторгнення. Численні зміни, що вносилися до вищезгаданої постанови, адаптували програму до нових економічних та безпекових реалій.

З урахуванням подальших змін, ця постанова затверджує низку порядків:

- Порядок надання фінансової державної підтримки суб'єктам підприємництва,
- Порядок надання фінансової державної підтримки суб'єктам підприємництва за договорами фінансового лізингу,
- Порядок надання фінансової державної підтримки суб'єктам підприємництва за договорами факторингу.

Надання державної підтримки відповідно до цієї постанови було доручено Фонду розвитку підприємництва.

Порядок надання фінансової державної підтримки суб'єктам підприємництва передбачає надання такої підтримки у вигляді:

- часткової компенсації процентних ставок за кредитами суб'єктів підприємництва (компенсація відсотків),
- надання гарантій уповноваженим банкам на забезпечення виконання зобов'язань за кредитами, наданими суб'єктам підприємництва (крім об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і житлово-будівельного (житлового, обслуговуючого) кооперативу).

На виконання згаданої вище постанови Фонд розвитку підприємництва розробив програму, яка отримала назву «Доступні кредити 5-7-9%».

Зміст і механізм програми «Доступні кредити 5-7-9%»

Реалізація програми відбувається через Фонд розвитку підприємництва (ФРП), який виконує функцію агента держави у взаємовідносинах із комерційними банками-партнерами. Ключова роль ФРП полягає у адмініструванні механізму компенсації відсоткових ставок. На практиці це означає, що позичальник сплачує банку лише пільгову ставку (наприклад, 5% або 7%), а різницю між нею та ринковою ставкою банку покриває держава, перераховуючи кошти через ФРП.

Не менш важливою є функція ФРП як гаранта. Фонд надає державні гарантії, що частково покривають суму кредиту — до 80% залежно від цілей фінансування та виду забезпечення. Цей механізм суттєво знижує ризики для банків, що робить їх більш схильними до кредитування, особливо в умовах економічної невизначеності та підвищених безпекових ризиків. Таким чином, ФРП виступає не лише фінансовим посередником, а й інструментом розподілу ризиків між державою та банківським сектором.



Для цілей цього Звіту ми пропустимо деталі кредитування мікро-, малого та середнього підприємництва для інших потреб, і зупинимося на дії програми в житловому секторі для потреб енергоефективності.

Змінами, внесеними до Порядку надання фінансової державної підтримки суб'єктам підприємництва постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2024 р. № 791, до переліку можливих учасників програми було внесено ОСББ і ЖБК. Для цієї категорії позичальників були розроблені спеціальні умови.

Відповідно до зміненої програми, нею охоплюються кредити, взяті ОСББ і ЖБК для впровадження заходів з енергоефективності, включаючи придбання та улаштування генеруючих установок, що виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії, установок зберігання електричної енергії та допоміжного обладнання. Максимальна сума кредиту була встановлена на рівні **5 млн грн**, строк кредитування — **до 5 років**, компенсаційна ставка — на рівні **7% річних**.

Ключовою особливістю є те, що **компенсація відсотків діє лише протягом першого року кредитування**. Починаючи з другого року, ОСББ зобов'язане сплачувати повну ринкову ставку, встановлену банком. Ця умова ставить ОСББ в ризикове становище й робить програму непривабливою для ОСББ як самостійний інструмент.

Тому **«Доступні кредити 5-7-9%» для ОСББ можна розглядати не як довгостроковий пільговий кредит, а як т.зв. «бридж-фінансування» — короткостроковий фінансовий міст для подолання касового розриву при участі в програмах ФЕЕ**, про які ми докладно говорили вище.

Перспективи програми «Доступні кредити 5-7-9%» для житлового сектору

ОСББ можуть звертатися по підтримку в рамках цієї програми до 30 жовтня 2025 року. Якщо строк програми не буде продовжено, її не слід розглядати як стабільний компонент підтримки енергоефективності в житловому секторі. Тим паче, що окремим питанням є співвідношення програми «Доступні кредити 5-7-9%» з програмами Фонду декарбонізації. Хоча формально вони мають різні механізми, для ОСББ йдеться про один і той самий результат - «дешеве» фінансування. Таке дублювання не є ефективним.

Однак сам факт включення до програми «Доступні кредити 5-7-9%» ОСББ демонструє, з одного боку, критичну необхідність в наданні ОСББ початкового фінансування, а з другого — важливість синергії різних державних програм підтримки енергоефективності в житлі.

2.1.5. Програма «Енергонезалежність фізичних осіб – власників домогосподарств»

Вище ми охарактеризували «системні» програми державної підтримки енергоефективності в житловому секторі, особливістю яких є відносно широкий спектр заходів, на які вони поширюються, та «орієнтація на інституції» - ОСББ.

Однак необхідно також коротко згадати про підтримку приватних домогосподарств у садибних будинках.

У відповідь на виклики в енергетичній сфері, які постали внаслідок обстрілів російською федерацією об'єктів енергетики України, Кабінет Міністрів України постановою від 07 червня 2024 року № 673 затвердив Порядок надання фінансової державної підтримки фізичним особам, які встановлюють у власних домогосподарствах генеруючі установки, що виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії. Відповідно до нього, Наказом Міністерства фінансів України від 21 листопада 2024 року № 597 було затверджено Програму надання фінансової державної підтримки фізичним особам, які встановлюють у власних домогосподарствах генеруючі установки, що виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії «Енергонезалежність фізичних осіб – власників домогосподарств».

Відповідно до умов програми, державна підтримка надається Фондом розвитку підприємництва через банки, які підписали з ФРП договір про співробітництво, з метою **здешевлення вартості кредитів, залучених для придбання та встановлення фотоелектричних модулів та/або вітрових електроустановок**, встановленою потужністю від 1 кВт до 10 кВт, разом із гібридними інверторами, що здатні працювати як в автономному, так і в синхронному з зовнішньою мережею режимі, та установками зберігання енергії ємністю від 1 кВт · год на кожен 1 кВт встановленої потужності генеруючої установки. Державна підтримка надається у вигляді компенсації ФРП процентних ставок за кредитами фізичних осіб **до 0 %**. Максимальна сума кредиту на придбання та встановлення гібридної системи електропостачання, що надається фізичній особі протягом строку кредитування, **не перевищує 480 тис. грн.**

Як бачимо, ця програма була спрямована на вирішення досить вузької задачі, і тому не могла бути застосована для ширшого впровадження енергоефективних заходів.



Ми вважаємо, що підтримку приватних домогосподарств у садибних будинках слід інтегрувати до більш «системних» програм ФЕЕ і ФД в рамках подальшого їх удосконалення, надаючи більш гнучкі умови та ширший перелік прийнятних енергоефективних заходів.

2.2 Огляд наявних місцевих підходів

2.2.1. Історична ретроспектива: від 100% бюджетного фінансування — до револьверних фондів

У перші роки незалежності України та на початку 2000-х років сфера утримання й реновації житла в Україні значною мірою зберігала радянські риси. Багатоквартирні будинки де-факто (хоч і неправомірно) розглядалися органами місцевого самоврядування як «об'єкти комунальної власності». Відповідно, у цей період «підтримка» співвласників багатоквартирних будинків з боку ОМС здебільшого зводилася до прямого фінансування капітальних робіт зі 100% покриттям витрат з місцевого бюджету. Власники садибних будинків узагалі переважно лишалися поза увагою та «опікою» ОМС.

Такий підхід не відповідав законодавству, був фінансово нестійким, і не створював жодних стимулів для власників житла брати на себе відповідальність за нього, формуючи пасивну споживацьку позицію. Так само співвласники не були залучені до ухвалення рішень, контролю якості робіт чи планування майбутніх заходів, що консервувало неефективну модель управління житловим фондом.

Поступове розширення повноважень і фінансової спроможності громад, з одного боку, та зростання вартості енергоносіїв, з другого боку, сприяли зміні підходів. Зростання цін на природний газ та теплову енергію перетворило енергоефективність з абстрактної екологічної мети на гостру фінансову необхідність як для бюджетів громад, так і для сімейних бюджетів. Ці два фактори змусили ОМС поступово переходити від політики патерналізму до політики партнерства з власниками житла, від 100% фінансування робіт з місцевого бюджету до часткового співфінансування.

Отже, ОМС почали впроваджувати програми, які передбачали надання часткового співфінансування на реалізацію енергоефективних заходів, вимагаючи при цьому обов'язкового фінансового внеску з боку самих власників житла. Значним стимулом до ширшого прийняття місцевих програм стала реалізація державних програм, як-от «тепліх кредитів», що супроводжувалося широкою інформаційною кампанією національного рівня. Не в останню чергу завдяки просвітницьким та популяризаторським зусиллям ДАЕЕ, у багатьох громадах були прийняті місцеві програми підтримки енергоефективності в житлі, орієнтовані на синергію з програмою «тепліх кредитів». Ці місцеві програми надавали додаткову компенсацію тіла кредиту або відсотків за ним. Така модель значно знижувала фінансове навантаження на ОСББ та робила участь у державній програмі більш привабливою та доступною.

Після запуску флагманської програми Державного фонду енергоефективності «Енергодім» процес продовжився: громади затверджували нові місцеві програми та адаптували існуючі таким чином, щоб вони були сумісними з умовами «Енергодому». Деякі громади затвердили універсальні програми зі стабільним щорічним фінансуванням, що дозволило ОСББ залучати кошти з кількох джерел одночасно.

Можна сказати, що виник самопідсилюваний цикл, де **місцеві та державні програми взаємно посилюють одні одних та взаємно створюють попит і суспільний запит на них.**

Одночасно відбувалося поступове впровадження револьверних фондів. Співфінансування означало, що власникам житла десь необхідно залучити свою частку коштів (власний внесок). Умови комерційних банків далеко не завжди були прийнятними для власників житла в довгостроковій перспективі, та й до ОСББ як позичальників банки початково ставилися з пересторогою. Відповіддю на ці виклики стали т.зв. «револьверні фонди». Організаційно вони створювалися в різний спосіб — десь «адміністратором» виступали комунальні підприємства й установи, десь — благодійні чи громадські організації, а десь — асоціації ОСББ. У кожному разі, суть моделі «револьверного фонду» зводилася до того, що кошти не «дарувалися», а позичалися на безпроцентній основі (або під низький відсоток) і підлягали поверненню в револьверний фонд. За рахунок повернутих коштів револьверний фонд отримував змогу фінансувати наступних позичальників. **Револьверні фонди знаменували кардинальну зміну філософії: від «роздачі» грошей у вигляді безповоротних грантів до їх позичання на поворотній основі.** Цей підхід вирішує ключову проблему грантових програм — їх вичерпність. Якщо грантовий фонд повністю витрачається щороку, **то револьверний фонд зберігає свій капітал, забезпечуючи довгострокову стійкість фінансової підтримки.**

Досвід створення револьверних фондів вийшов далеко за межі окремих громад. Так, свою модель револьверного фінансування запровадила Асоціація «Енергоефективні міста України» (АЕМУ). Тож револьверні фонди здобувають дедалі ширшу популярність як інструмент підтримки енергоефективних заходів у житлі, часом витісняючи програми співфінансування (заощаджуючи таким чином кошти громаді).

2.2.2. Сучасний стан місцевих програм енергоефективності

Результати опитування громад

У січні-лютому 2025 року ми провели опитування територіальних громад України щодо місцевих практик, спрямованих на підвищення енергоефективності будівель та збільшення частки використання відновлюваних джерел енергії у житлових та громадських будівлях. Докладні результати опитування ми вже оприлюднювали, тому тут лише наведемо деякі узагальнені висновки.

В опитуванні взяли участь 103 територіальні громади з 22 областей України. Лише 50% опитаних громад вже реалізують програми з підвищення енергоефективності будівель, і 67,1% громад планують запровадити (чи (п)оновити) їх у 2025-2026 роках. Отже, очевидним є «простір для зростання», хоч і з поправкою на той факт, що найбільш фінансово спроможні громади вже мають відповідні програми.



Опитування продемонструвало різноманітність типів місцевих програм:

1. Загальні програми енергозбереження та енергоефективності для об'єктів комунальної власності. Заходи таких програм включають:

- заміну вікон та дверей на енергоефективні,
- утеплення фасадів, дахів, горищ, цоколів,
- модернізацію систем опалення (встановлення ІТП, балансування, заміна радіаторів, котлів),
- заміну систем освітлення на нові з використанням LED-технологій,
- встановлення сонячних панелей та модульних котелень на альтернативному паливі,
- придбання та встановлення генераторів та установок зберігання енергії.

2. Програми підтримки та співфінансування (відшкодування) витрат на енергоефективні заходи в житлі:

- програми **відшкодування частини тіла кредитів** (наприклад, Луцьк, Ужгород, Львів, Одеса, Чернівці),
- програми **компенсації відсоткових ставок за залученими кредитами** (наприклад, Чернівці),
- програми **співфінансування або часткової компенсації витрат** на енергоефективні заходи (наприклад, Біла Церква, Шахтарське, Калуш, Бурштин),
- **револьверні фонди** (наприклад, Південноукраїнськ).

Отже, сьогодні в Україні сформувалася багаторівнева та різноманітна система підтримки енергоефективності в житлі. Вона включає в себе різні типи місцевих програм, які зазвичай не конкурують, а взаємодіють між собою та з державними програмами, створюючи більш стійкі та сприятливі фінансові умови для впровадження енергоефективних заходів у житлі.

Типи, практика реалізації та значення місцевих програм

Спираючись на вищезгадане опитування та додатковий аналіз відкритих джерел, ми можемо класифікувати сучасні місцеві програми підтримки енергоефективності в житлі за трьома основними типами, кожен з яких вирішує специфічні завдання у процесі фінансування енергоефективних проектів.

1. Часткові гранти/компенсації вартості проєктів. Це найбільш прямий вид підтримки, що передбачає надання безповоротної фінансової допомоги для покриття частини витрат на будівельні роботи та матеріали. Такі програми безпосередньо зменшують суму, яку необхідно зібрати співвласникам.

2. Гранти/компенсації на погашення частини тіла кредиту. За економічною суттю такі програми майже тотожні програмам попереднього типу, однак вимагають додаткового кроку від власників житла — залучення кредиту. Ця дія ускладнює одержання підтримки з місцевого бюджету, але використовується з міркувань спрощення адміністрування програми (перевірка заявника і верифікація виконаних заходів покладається на банки-партнери) та/або з міркувань узгодженості умов із умовами державних програм, які передбачають залучення кредиту.



3. Компенсація відсотків за кредитами. Цей механізм спрощує та заохочує приватного капіталу. Замість того, щоб надавати грант на сам проєкт, ОМС бере на себе зобов'язання сплачувати відсотки (повністю або частково) за банківським кредитом, який ОСББ взяло для фінансування робіт. Враховуючи, що ринкові відсоткові ставки за кредитами для ОСББ є досить високими, така компенсація робить комерційне кредитування доступним та фінансово виправданим. Щоправда, критики такого підходу вказують на те, що він фактично є допомогою банкам, а не ОСББ і власникам житла.

4. Надання позик через револьверні фонди. Це найбільш «просунута» форма підтримки. Як ми вже зазначали, адмініструвати револьверний фонд можуть різні організації — комунальні підприємства та установи, благодійні й громадські організації, асоціації ОСББ, асоціації ОМС. Зазвичай окрема місцева програма передбачає виділення коштів з місцевого бюджету «адміністратору» та основні умови, на яких він має надавати позики. Далі «адміністратор» надає позики, і в міру їх повернення надає нові позики наступним позичальникам.

Слід розуміти, що різні типи програм можуть співіснувати в одній і тій самій громаді, відповідно до її пріоритетів та фінансових можливостей.

Як можна побачити, **стратегічна цінність місцевих програм полягає не тільки в їхній самостійній дії, але й у здатності розблокувати доступ до значно більших фінансових ресурсів національного рівня та приватного сектору.** Вони функціонують як каталізатори, долаючи ключові бар'єри, що стоять на шляху ОСББ.

Наприклад, місцеві револьверні фонди відіграють критично важливу роль, виступаючи інструментом «бридж-фінансування» (проміжного фінансування) для державних програм, що спрощено виглядає так:

1. ОСББ отримує короткострокову й зазвичай безвідсоткову позику від місцевого револьверного фонду.
2. За рахунок цих коштів ОСББ оплачує послуги проєктантів та підрядників.
3. Після завершення та верифікації робіт ОСББ отримує грант від ФЕЕ.
4. Отримавши грант, ОСББ негайно повертає позику до місцевого револьверного фонду, який знову може видати ці кошти наступному учаснику.

Деякі громади перейшли від окремих програм **до комплексних «екосистем фінансових інструментів»**. Цей підхід передбачає поєднання грантів, субсидій, позик з револьверних фондів і банківських кредитів для створення індивідуального «фінансового пакету» для кожного проекту. Наприклад, у Рівному міській програми пропонують ОСББ 20% додатковий грант до гранту за програмою ФЕЕ «Енергодім», повну компенсацію відсотків за кредитами протягом першого року та доступ до безвідсоткових позик через участь у Револьверному фонді АЕМУ для проміжного фінансування. Також у Львові, який має довгу історію підтримки ОСББ, використовується комбінація інструментів: місто є активним учасником Револьверного фонду АЕМУ, а також має власну програму надання короткострокових безвідсоткових поворотних позик на першочергові ремонтні роботи та заходи з енергоефективності.

2.2.3. Виклики й можливості місцевих програм підтримки

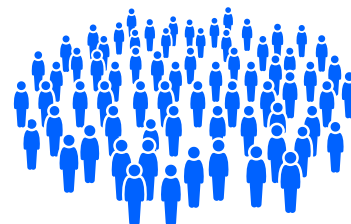
Загалом місцевим програмам підтримки енергоефективності притаманні ті ж виклики, про які ми говорили, характеризуючи програми національного рівня.

Насамперед, територіальні громади об'єктивно мають **менші фінансові ресурси**, ніж держава. **Стабільність фінансування** також перебуває під впливом воєнних ризиків, загальної економічної ситуації, але також і рішень органів державної влади та змін у законодавстві, які впливають на надходження до місцевих бюджетів.

Ще не всі громади привели у відповідність до законодавства свої практики, засновані на **сприйнятті багатоквартирного житлового фонду як «комунальної власності»**, та продовжують надавати фінансування без умови участі (співфінансування) з боку власників житла.

Умови місцевих програм нерідко виписані таким чином, що найбільшу вигоду від них одержують ті, хто «більше готовий взяти», аніж ті, хто більше потребує підтримки. Тобто, проявляється проблема надмірного фінансування одних і тих самих об'єктів. Наприклад, більш заможні співвласники новобудови виявляються фінансово й організаційно краще підготовленими до залучення (спів)фінансування, ніж співвласники умовної «хрущівки». Як наслідок, така новобудова отримує все більшу кількість енергоефективного обладнання з усе меншим корисним ефектом, у той час як у «хрущівці» не виконано навіть базових заходів з енергоефективності, які би могли заощадити співвласникам, місту й країні значні обсяги енергії, а відтак і коштів.

Значною **перевагою місцевих програм є «наближеність до клієнта»**. Зазвичай громадяни мають значний вплив на процес підготовки та зміст місцевих програм, а самі програми враховують потреби й реалії громади. Це дозволяє пропонувати особливі інструменти підтримки для вразливих домогосподарств з урахуванням місцевих умов, а також дає ОМС додаткові інструменти інформування, консультаційної й технічної підтримки, які не є доступними ФЕЕ, ФД, ФРП.



Слід враховувати, що «проект завжди реалізується в громаді», коли йдеться про енергоефективні заходи в житлі. Це означає, що будинок, в якому були проведені такі заходи, природним чином стає зразком і прикладом («демонстраційним полігоном») для інших проектів, що реалізуються в громаді. Ця унікальна особливість місцевих програм робить особливо цінним і бажаним їх поєднання **з загальнонаціональними програмами**.

2.3 Рекомендації

2.3.1. Виклики й очікування громад

Уже згадане нами опитування громад дало змогу зібрати й узагальнити виклики, які постають перед громадами під час впровадження енергоефективних заходів, а також очікування громад. Громади надали свої оцінки як з позицій ОМС, так і з позицій власників житла. Наголошуємо, що це — бачення представників громад, які взяли участь в опитуванні.

Основні виклики (бар'єри) такі:

- високі початкові витрати на обладнання та роботи,
- нестабільне фінансування та відсутність стимулів, а також недостатня кількість доступних фінансових програм,
- високі ставки за кредитами для енергоефективних проектів,
- недостатня фінансова спроможність бюджетів громад та додаткове навантаження на місцеві бюджети через війну,
- низька спроможність власників будинків (особливо індивідуальних) фінансувати енергоефективні заходи,
- недовіра населення до кредитних організацій та невизначеність через військовий стан і зростання цін на матеріали,
- низькі (популістичні) тарифи для житлового сектору, які не стимулюють енергозбереження,
- ризики руйнування інфраструктури внаслідок обстрілів, що знижує інвестиційну привабливість довгострокових проектів,
- складність дозвільних процедур та бюрократичні вимоги,
- застаріла енергомережа та відсутність розвиненої мережі зберігання енергії для інтеграції відновлюваних джерел енергії,
- недостатня кількість кваліфікованих спеціалістів у сфері енергоефективності та низький рівень обізнаності населення.

Заявлені очікування можна умовно згрупувати в три категорії:

Надання фінансової підтримки:

- запровадження безвідсоткових кредитів та пільгового кредитування для населення та ОСББ,
- виділення субвенцій з державного бюджету на реалізацію енергоефективних заходів у будівлях,
- збільшення відсотка фінансової підтримки та фінансування енергоефективних заходів,
- створення загальнодержавної програми підтримки виключно енергоефективних заходів у вигляді субвенцій або револьверного фонду,
- розробка механізмів фінансової підтримки не тільки ОСББ, а й власників садибних будинків, державних та комунальних закладів;

Покращення умов програм та процедур:

- спрощення процедур отримання підтримки через державні програми, зменшення бюрократичного навантаження,
- спрощення вимог для участі малих ОСББ у програмах та грантах, враховуючи їхні обмежені фінансові та кадрові ресурси,

- зниження банківських відсотків для ОСББ на кредитування енергоефективних проєктів,
- надання дозволу ФЕЕ фінансувати заходи в індивідуальних житлових будинках,
- продовження дії програм ФЕЕ;

-Інституційні та інформаційні заходи:

- створення у громадах спеціалізованих офісів або платформ для надання технічних, адміністративних та фінансових консультацій та допомоги в оформленні заявок,
- проведення інформаційних кампаній для населення, пояснення переваг енергоефективних рішень та навчання способам зниження енергоспоживання,
- надання громадам фінансової підтримки для проведення енергоаудитів та створення паспортів енергоефективності,
- налагодження зв'язків з потенційними партнерами та інвесторами, проведення консультативних заходів та юридичного супроводу з організації закупівель послуг енергосервісу.

2.3.2. Рекомендації для національного рівня

Проведений аналіз, з урахуванням викликів та очікувань, якими поділилися опитані нами громади, дозволяє надати такі рекомендації для впровадження на загальнонаціональному (державному) рівні.

Вдосконалення, стабільне фінансування й синергія державних програм

Одним із ключових викликів для власників житла є брак доступного фінансування, що не дозволяє навіть розпочати реалізацію енергоефективних заходів. Відповіддю на цей виклик може стати практична **робота Фонду декарбонізації як «револьверного фонду» національного масштабу**. Він має адаптувати свої вимоги та програми до потреб і можливостей власників житла, надаючи пільгові позики на впровадження енергоефективних заходів. Перевагою ФД є **наявність власного закріпленого постійного джерела надходжень — екологічного податку**. Враховуючи, що позики повертатимуться, з часом Фонд може накопичуватиме все більший обсяг коштів для все більш широкого охоплення своїми позиками власників житла, що впроваджуватимуть енергоефективні заходи.

Роль Фонду енергоефективності при цьому залишається ключовою, з огляду на його функції, визначені законом. Саме **ФЕЕ належить роль оцінки впроваджених заходів та «преміювання» грантами** за якісне їх виконання. Для більш складних (комплексних) заходів має передбачатися вищий відсоток гранту.

Таке синергетичне поєднання програм ФД і ФЕЕ дозволить взаємно компенсувати їхні окремі слабкі сторони та створить надійний комплексний продукт фінансової підтримки. Це вимагає **організаційної та інформаційної координації ФЕЕ та ФД**.

В цілому, слід **переорієнтовувати філософію державної підтримки з безповоротних грантів на доступні позикові ресурси та повернення запозичень за рахунок досягнутої економії**.

Процедури й підходи ФЕЕ і ФД підлягають подальшому вдосконаленню й спрощенню з метою прискорення впровадження енергоефективних заходів та підвищення довіри потенційних учасників програм підтримки.

Крім того, необхідно **розробити та запустити програми підтримки для індивідуального житлового фонду**. Фактичне ігнорування цього сектору є стратегічною помилкою. Хоча робота з тисячами окремих домогосподарств є адміністративно складнішою, ніж з юридичними особами (ОСББ), існують різні способи розподілити це додаткове адміністративне навантаження між учасниками ринку: від використання електронних систем — і до фактичного адміністрування банками-партнерами програм.

Спеціалізовані програми підтримки вразливих домогосподарств

Значна увага оновлених EED та EPBD присвячена питанням розширення можливостей і захисту вразливих споживачів та подолання енергетичної бідності. Особливий наголос робиться на сприянні таким споживачам і домогосподарствам у підвищенні енергоефективності (наприклад, через доступ до фінансування, грантів або субсидій, прив'язаних до мінімального енергозбереження). Більше того — Директиви передбачають першочергову підтримку тим, хто її більше потребує, а не тим, хто до неї більш готовий організаційно та/або фінансово.

Це означає, що **потреби вразливих домогосподарств мають бути враховані в програмах ФД і ФЕЕ**. Не виключені також і окремі програми, орієнтовані на вразливі домогосподарства, додатково до програм ФД і ФЕЕ. У кожному разі, в питаннях вразливих домогосподарств і енергетичної бідності необхідно **виходити за межі вузьких позицій соціального захисту**.

Наприклад, у програмах ФЕЕ можна **передбачити систему додаткових балів або підвищений відсоток компенсації** для проєктів у будинках, де значна частка співвласників є отримувачами житлових субсидій або належить до інших вразливих категорій населення. Це стане першим практичним кроком до виконання «соціальних **вимог**» оновлених директив EED та EPBD.

Завершення «тарифного популізму»

Економічно обгрунтовані тарифи на всі види енергії є основою й першочерговим стимулом для впровадження енергоефективних заходів у житлі. Україні слід замінити «субсидування всіх» за рахунок низьких тарифів на цільову «підтримку вразливих» через відповідні державні програми (як-от програма житлових субсидій). Це не лише стимулюватиме фінансово спроможні домогосподарства реалізовувати енергоефективні заходи, але й заощадить для державного бюджету значні кошти, які, знову-таки, можна спрямувати на цільове фінансування державних програм енергоефективності.

Підвищення інформаційної обізнаності про енергоефективні заходи та програми підтримки

Як свідчить досвід впровадження різноманітних державних і місцевих програм підтримки енергоефективних заходів, запорукою їхньої успішної реалізації була широка й зрозуміла комунікація. На цьому наголошують і оновлені EED та EPBD.



Директиви також вимагають **створення «єдиних вікон» з питань енергоефективності**, про що ми писали вище. З урахуванням покладених на нього функцій, **ФЕЕ міг би методологічно забезпечити роботу таких «вікон», а територіальною основою для них могли би стати центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи)**. Крім того, в багатьох громадах подібні центри з питань енергоефективності вже функціонують на базі структурних підрозділів органів місцевого самоврядування, громадських організацій, асоціацій ОСББ тощо.

Ключовим завданням такої роботи має стати розробка узгодженої «дорожньої карти» для різних типів заявників (ОСББ, ОМС, бізнес), що чітко описує можливі заходи, комбінації фінансових інструментів ФЕЕ і ФД, послідовність дій «від ідеї до термомодернізованого будинку». «Єдиним вікном» може стати і веб-портал з інтерактивним «майстром заявок», який би допомагав користувачам визначити оптимальний набір програм та сформувати попередній пакет документів.

«Наскрізний вимір» - вимоги євродиректив

Удосконалення фінансових інструментів підтримки енергоефективності в Україні має відбуватися не лише на основі аналізу існуючих проблем, але й з урахуванням майбутніх викликів та зобов'язань. Ключовим таким викликом є **необхідність імплементації положень оновлених директив ЄС – EED та EPBD**. Ці документи знаменують фундаментальний зсув у європейській політиці енергоефективності: від переважно добровільних стимулів до впровадження обов'язкових стандартів та посилення соціального виміру енергоефективності.

Тож перед Україною постає перспектива так званого «шоку відповідності» (compliance shock): поточна українська модель підтримки є переважно реактивною – вона реагує на запити та підтримує тих, хто сам проявив ініціативу (активні ОСББ, спроможні громади). Натомість нова модель ЄС є проактивною. Вона вимагатиме від держави **ідентифікувати найгірший за енергетичними показниками житловий фонд і впроваджувати заходи, що стимулюватимуть або навіть змушуватимуть власників проводити його реновацію**.

Нова філософія Директив є «наскрізним» виміром підтримки енергоефективності, який має враховуватися у фінансових, інформаційних, технічних та інших аспектах. Основою такої «нової філософії» є **принцип «Енергоефективність насамперед»**.

Важливою для врахування є **заборона фінансових стимулів для встановлення автономних котлів на викопному паливі**.

Немає сенсу ще раз переказувати нові вимоги Директив — вони докладно описані в розділі 1.3 цього Звіту. Обмежимося тим, що ще раз наголосимо — під час вдосконалення інструментів підтримки енергоефективності вимоги й філософію оновлених Директив слід обов'язково брати до уваги. Існуюча система фінансових інструментів в Україні поки що не готова до такого масштабу та характеру завдань. Вона не має механізмів для ідентифікації та цільової роботи з найгіршим житловим фондом та не містить достатніх запобіжників для захисту вразливих споживачів, які не зможуть самостійно оплатити обов'язкову реновацію. Тому будь-які зміни повинні бути спрямовані на поступову трансформацію української політики для підготовки до цих майбутніх викликів.

2.3.3. Рекомендації для місцевого рівня

Проведений аналіз та узагальнені очікування громад дозволяють сформулювати низку рекомендацій для органів місцевого самоврядування. Ці рекомендації доповнюють заходи національного рівня, враховуючи ключову перевагу ОМС — «наближеність до клієнта» та здатність гнучко реагувати на місцеві потреби. У частині імплементації підходів EED та EPBD наші рекомендації органам місцевого самоврядування є такими ж, що й органам державної влади.

Синергія із загальнонаціональними програмами

Найбільша ефективність місцевих програм досягається тоді, коли вони не просто доповнюють державні ініціативи, а створюють із ними потужний синергетичний ефект. Тому розробка нових або зміна існуючих місцевих програм має здійснюватися таким чином, щоб їхні **умови були сумісними з програмами ФЕЕ та ФД.**

Підтримка енергоефективності не вичерпується фінансовим аспектом. На базі центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП) чи інших існуючих структур доцільно створювати **консультаційні центри з питань енергоефективності**, які надаватимуть громадянам та ОСББ комплексну інформацію про всі доступні інструменти підтримки — як державні, так і місцеві, — та розроблятимуть зрозумілі «дорожні карти» реалізації проєктів.

З урахуванням обмежень оновлених євродиректив, програми не повинні передбачати фінансових стимулів для встановлення автономних котлів на викопному паливі.

«Ні копійки задарма»

Історичний досвід довів, що 100% бюджетне фінансування робіт не створює стимулів для власників брати на себе відповідальність за своє житло та формує пасивну споживацьку позицію. Політика ОМС має перейти від патерналізму до партнерства.

Будь-яка фінансова підтримка з місцевого бюджету має надаватися лише за умови **обов'язкового фінансового внеску з боку самих власників житла**. Понад те — слід поступово змінювати філософію підтримки: замість безповоротних грантів, які вичерпуються, пріоритет слід надавати поворотним інструментам (револьверним фондам), які передбачають повернення залучених коштів за рахунок досягнутої економії енергії.

Використання «револьверних фондів»

В умовах обмежених фінансових ресурсів громад, «револьверні фонди» є найбільш стійким та раціональним інструментом підтримки енергоефективних заходів. На відміну від грантових програм, які повністю вичерпуються, **револьверний фонд зберігає свій капітал**, що дозволяє фінансувати нові проєкти з року в рік за рахунок повернутих коштів. Це кардинальна **зміна філософії від «роздачі» грошей до їх позичання.**

Револьверні фонди є ефективним інструментом короткострокового «бридж-фінансування» - надання ОСББ короткострокових безвідсоткових позик для подолання «касового розриву» при участі в державних програмах, які працюють за принципом пост-компенсації.

Адміністрування «револьверного фонду» можна покласти на партнерів (які зазвичай радо приймають цю функцію) - на асоціації ОСББ, громадські та благодійні організації.

Інформування та показова роль громадських будівель

Громади володіють значною кількістю громадських будівель (шкіл, лікарень, адмінбудівель), які можуть і повинні стати взірцем енергоефективності. ОМС мають змогу перетворити **власні будівлі на «демонстраційні полігони»**, системно впроваджуючи в них комплексні енергоефективні заходи. Такі проєкти не лише зменшують видатки бюджету на енергоносії, але й слугують наочним прикладом для містян, доводячи ефективність та окупність енергоефективних заходів.



Реалізовані проекти слід використовувати як «джерело знань». Успішно термомодернізована школа чи лікарня стає практичною базою для місцевих проєктантів, підрядників та голів правлінь ОСББ, які планують власні проєкти. Доцільно організовувати візити на такі об'єкти та поширювати інформацію про досягнуті результати.

Підтримка вразливих домогосподарств

Загальнодержавні програми підтримки не завжди враховують інтереси найменш фінансово спроможних власників житла, внаслідок чого допомогу отримують ті, хто «більше готовий» її взяти, а не ті, хто її більше потребує. Місцеві програми мають унікальну можливість **враховувати соціальний контекст громади**. Підтримка вразливих домогосподарств має бути спрямована не лише на допомогу в оплаті комунальних платежів, а й на інвестиції в енергоефективність їхнього житла, що дозволить усунути першопричину енергетичної бідності.

ОМС можуть розробити цільові механізми й спеціальні умови для проєктів у будинках, де проживає значна частка отримувачів житлових субсидій чи інших вразливих категорій населення. Це може бути підвищений відсоток компенсації або додаткові гранти, як це було колись реалізовано в державній програмі «теплих кредитів».