

# **ПРЕЗЕНТАЦІЯ ЗВІТУ «ВІДНОВЛЕННЯ ТА ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ ЖИТЛОВОГО СЕКТОРУ. ЯК МАСШТАБУВАТИ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІ ЗАХОДИ ЧЕРЕЗ ЗАЛУЧЕННЯ «ПАСИВНОЇ БІЛЬШОСТІ»**

**Вікторія ПОГОРЕСЛОВА,**

експертка проекту  
«Фінансові механізми, технічна  
підтримка та моніторинг для  
підвищення енергоефективності  
будівель в Україні»

**17 грудня 2025 року**

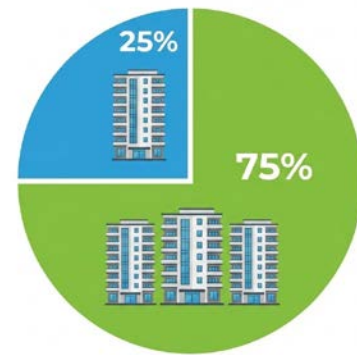


# НОВА ФІЛОСОФІЯ ЄВРОПЕЙСЬКИХ ДИРЕКТИВ



# Проблема «пасивної більшості»

- ОСББ створено в до **25%** багатоквартирних будинків (БКБ) України
- **75%** БКБ перебувають в управлінні управителів
- Державна підтримка фокусується на меншості, ігноруючи масовий ринок, де сконцентровані будівлі з найгіршими показниками
- Програми залишаються нішевими, а цілі Національного плану з енергетики та клімату стають недосяжними без залучення цього сегменту





## Зміна парадигми: MEPS

- **Вимоги Євродиректив (EED, EPBD):** перехід від пасивного очікування заявок до впровадження обов'язкових мінімальних стандартів енергоефективності (MEPS)
- Держава повинна ідентифікувати будівлі з найгіршими показниками та стимулювати їх модернізацію, не чекаючи створення в них ОСББ
- Пріоритетом стає реновація застарілого житлового фонду
- Але такий фонд часто не має організаційної спроможності



## Принцип EE1st та декарбонізація

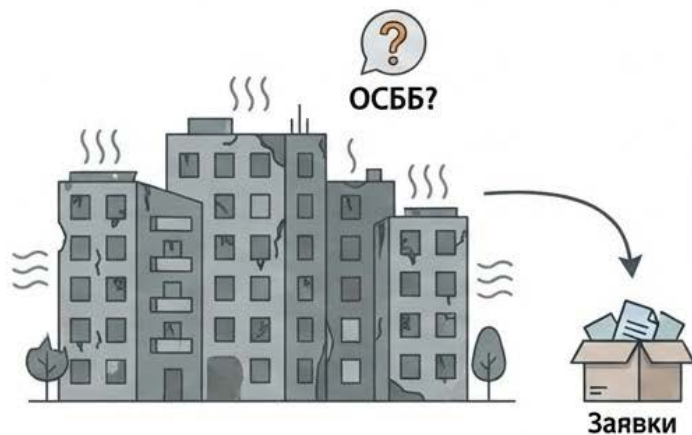
- **“Енергоефективність насамперед” (Energy Efficiency First, EE1st):** Жодних субсидій на споживання енергії, доки не вичерпано потенціал енергозбереження будівлі. Енергозбереження як “джерело енергії”
- З 1 січня 2025 року Директива EPBD забороняє фінансові стимули для встановлення котлів, що працюють на викопному паливі
- Перехід до будівель з нульовими викидами (zero-emission building, ZEB) та відмова від газу



# Соціальний захист і енергетична бідність

- **Вразливі споживачі:** проживають переважно у старому фонді, не мають коштів на ремонт та часто блокують рішення про модернізацію
- **Зміна підходу:** підтримка має спрямовуватися не тим, хто «краще організований», а тим, хто «найбільше потребує» (енергетично бідним)
- **Трансформація:** субсидії мають стати інвестиціями. Витрати на покриття комунальних послуг є неефективними без вимог щодо термомодернізації.

# Зміна парадигми: MEPS (Мінімальні Стандарти Енергоефективності)



## Стара Парадигма: Пасивне Очікування

Пасивне очікування заявок (від ОСББ).  
Залежність від організаційної спроможності  
(якої часто немає).

ПЕРЕХІД ДО MEPS

## Нова Парадигма: MEPS (Обов'язкові Стандарти)



**Реновація застарілого житлового фонду.**  
Подолання відсутності організаційної  
спроможності через активну державну політику.



## Інструмент: верифікована економія

- **Проблема:** вимога досягнення нормативного класу енергоефективності для старої забудови (“стрибок” з класу G до D або C) є технічно складною та фінансово обтяжливою
- **Рішення:** Виконанням MEPS на першому етапі слід вважати **верифіковану економію** (наприклад, скорочення споживання на 20-30%)
- **Перевага:** Це дозволяє розблокувати процес масової модернізації через впровадження рентабельних заходів

# Інструмент: верифікована економія

## ПРОБЛЕМА: «ВЕЛИКИЙ СТИБОК»



Вимога досягнення нормативного класу (G → D/C) є технічно складною та фінансово обтяжливою.

## РІШЕННЯ: «ДОСЯЖНИЙ КРОК»



Виконанням MEPS на першому етапі вважати верифіковану економію (20-30%).

## ПЕРЕВАГА: «МАСОВА МОДЕРНІЗАЦІЯ»



Розблокування процесу через впровадження рентабельних заходів.



## Досвід Литви: «пиріг і батіг»

- **Модель:** муніципальний адміністратор (або уповноважена компанія) готує проєкт реновації «під ключ» для співвласників
- **«Пиріг»:** держава гарантує 100% покриття витрат на реновацію для вразливих домогосподарств (отримувачів компенсації на оплату опалення)
- **«Батіг»:** якщо субсидіант голосує *проти* модернізації, він втрачає право на компенсацію за опалення



# ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ДЛЯ УПРАВИТЕЛІВ



# “Глухий кут” управління БКБ

## Чому не працює зараз?

- У 2015-2017 роках формальне проведення конкурсів (або їх саботаж) на управління БКБ так і не створило дійсно конкурентного ринку управителів
- Комунальні управителі часто дотуються з бюджету, працюють за заниженими цінами, що викривлює конкуренцію
- Управителі не мають стимулів до енергоефективності (і взагалі до “зайвих рухів”), орієнтуючись лише на звичайне утримання будинків
- Банки потребують ідентифікованого контрагента - не кредитують «неструктуровану сукупність осіб» (співвласників без ОСББ), а управителі не беруть кредити на себе заради чужої власності



## Юридичний фундамент (Закон № 417-VIII)

- **Міф:** «Без ОСББ неможливо приймати спільні рішення».
- **Реальність:** Співвласники всіх БКБ мають право приймати рішення **більшістю голосів**, а рішення зборів є **обов'язковим для всіх**, включаючи нових власників.
- Закон дозволяє управителю відкривати **окремий банківський рахунок** для накопичення коштів співвласників на реконструкцію та капітальний ремонт.



## Модель «лізинг + грант»: загальна схема

- **Фонд декарбонізації (ФД):** Надає обладнання у фінансовий лізинг\*. Застава не потрібна, оскільки ФД залишається власником обладнання до повної виплати
- **Фонд енергоефективності (ФЕЕ):** Надає безповоротний грант (50-70% вартості)
- **Управитель:** Виступає організатором процесу та стороною у договорах (в інтересах та за рахунок співвласників)

*\* Так, ми свідомі обмежень порівняно з кредитною моделлю*



## Договірна конструкція

- Управитель укладає зі співвласниками договір про реалізацію енергоефективних заходів
- Управитель діє від свого імені, але в інтересах та за рахунок співвласників (використання елементів договору комісії) - укладає договори з фондами, підрядниками тощо
- Управитель відкриває окремий рахунок для реалізації проєкту, кошти на якому не є його власністю (є власністю співвласників)
- Кошти, що проходять через рахунок, є транзитними і не визнаються доходом управителя (оподатковується лише його винагорода)

# Договірна конструкція





## Фінансова безпека: ст. 18 закону про ЖКП

- **Окремий рахунок:** управитель відкриває спеціальний рахунок для конкретного будинку
- Кошти на цьому рахунку законодавчо визнаються власністю співвласників
- На ці кошти заборонено звертати стягнення за власними боргами управителя



## Алгоритм реалізації: прийняття рішення

1. Управитель ініціює збори співвласників
2. Співвласники приймають рішення більшістю голосів про:
  - Участь у проєкті та затвердження кошторису
  - Встановлення розміру цільових внесків
  - Обрання уповноваженої особи для підписання договору з управителем
  - Додатково: повноваження управителя, порядок розрахунків, умови виплати винагороди (верифікована економія енергоресурсів) тощо



# Алгоритм реалізації: договори й виконання робіт

1. Управитель відкриває “захищений” окремий рахунок у банку для акумуляції коштів співвласників БКБ
2. Управитель (як комісіонер) подає заявки, підписує договір лізингу з ФД та грантовий договір з ФЕЕ
3. Управитель (як комісіонер) укладає договори підряду з виконавцями робіт
4. ФД оплачує вартість обладнання постачальнику
5. Управитель організовує та контролює виконання робіт і монтаж обладнання



## Алгоритм реалізації: грант і остаточний розрахунок

- Після верифікації ФЕЕ виплачує грант (50-70%), який одразу перераховується на погашення тіла лізингу перед ФД (може навіть **пройти повз рахунки управителя**, напяму до ФД)
- Залишок (30-50%) розбивається за графіком платежів (наприклад, 3-5 років)
- Співвласники сплачують внески окремим рядком у платіжці (чи окремою платіжкою) на окремий “захищений” рахунок
- Після повної виплати право власності на обладнання переходить від ФД до співвласників



## Критерії відбору управителів

- **Належна форма:** тільки господарські товариства (ТОВ/АТ).  
Виключити участь комунальних підприємств “старих” організаційно-правових форм (у зв’язку зі скасуванням Господарського кодексу)
- **“Легітимність”:** наявність договору, укладеного за рішенням співвласників, та протоколу зборів співвласників
- **Прозорість:** підтверджене ведення відокремленого (побудинкового) обліку доходів і витрат



# Інструмент довіри: Prozorro

- Управитель проводить закупівлі товарів та робіт в рамках проекту виключно через систему Prozorro:
  - підтвердження ринкової ціни та усунення корупційних ризиків
  - формування довіри «пасивної більшості» співвласників до витрачання їхніх коштів
  - захист управителя від несправедливих обвинувачень



## Роль ЕСКО

- **Потенціал:** Можуть виступати технічними партнерами або організаторами там, де управитель пасивний
- **Ризик:** ЕСКО (на відміну від управителя) наразі не мають законодавчого права відкривати «захищені» окремі рахунки. Існує ризик стягнення коштів співвласників за боргами компанії
- **Рішення:** Використання тристоронніх угод, найм ЕСКО як підрядника управителем або законодавче врегулювання статусу рахунків для ЕСКО



# ДОПОМІЖНІ ЗАХОДИ



# Цифровізація: цифровий журнал будівлі (DBL)

- **Вимога EPBD:** створення цифрового журналу будівлі (digital building logbook, DBL) як єдиного сховища даних про життєвий цикл будівлі
- Забезпечує відновлення технічної інформації (заміна паперовим архівам БТІ) та фіксацію «енергетичної історії» будівлі
- Об'єктивна база для визначення «найгірших» будівель для впровадження обов'язкових мінімальних стандартів енергоефективності MEPS
- База для запровадження - централізовано (ЄДЕССБ) чи децентралізовано?



## Відкриті дані та API

- Додатково до впровадження цифрового журналу будівлі (DBL) слід передбачити законодавчу **вимогу до виконавців комунальних послуг відкрити дані про фактичне споживання** енергії через API
- Це дозволить автоматичне наповнення Цифрового журналу будівлі
- Це забезпечить пошук енергетичних сертифікатів та фактичного енергоспоживання за адресою будівлі для прозорості ринку нерухомості
- Як наслідок, фактична енергоефективність будівлі нарешті почне грати роль в ціноутворенні на нерухомість (**“ціна володіння”**)



## Роль ОМС та “єдиних вікон”

- Директиви EED та EPBD вимагають створення **«єдиних вікон»** енергоефективності (one-stop shop, OSS) - це мережа “точок контакту” (на базі ЦНАП або офісів енергоменеджерів) для супроводу управителів, співвласників, інших залучених суб’єктів
- Скасування Господарського кодексу дає шанс на **перетворення комунальних підприємств (“ЖЕКів”) на господарські товариства** та припинення їх дотування
- ОМС можуть надавати **часткові місцеві гарантії** для зниження ризиків фінансування проєктів



# Підсумки

## Енергомодернізація повинна охопити 100% житлового фонду України

- Рішення для залучення “найгірших” БКБ:
  - верифікована економія енергоресурсів як “залік” виконання обов’язкових мінімальних стандартів енергоефективності (MEPS) на початковому етапі
  - відкриті дані про енергоспоживання будівель
  - модель «управитель + лізинг + грант» із захищеним спецрахунком
  - модель з ОСББ як замовником робіт
  - підтримка приватного сектору
- Новий соціальний контракт: допомога вразливим (субсидії) в обмін на обов’язкову модернізацію

# Підсумки





**Дякую за увагу!**