

ОБГОВОРЕННЯ МОДЕЛІ ФІНАНСУВАННЯ «ЗЕЛЕНОГО» ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ЧЕРЕЗ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ ТОВАРИСТВА

**Будуємо енергоефективне житло
«в складчину»**

Вікторія ПОГОРЄЛОВА,

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

23 грудня 2025 року



НАГАДУВАННЯ: ЧОМУ ЖБТ?



Наявних механізмів недостатньо

- На вторинному ринку житло в **безпечному** регіоні з достатньою кількістю **робочих місць - дороге**
- Інвестувати в первинний ринок («у котлован») – ризиково, особливо для людей, що вже втратили житло
- Наявність посередників у «фінансово-кредитних механізмах» будівництва житла не так гарантує безпеку «інвесторів» (довірителів), як віддаляє їх від реального контролю
- Горизонт планування більшості забудовників – «до здачі об'єкта в експлуатацію», від чого страждає якість (в т.ч. енергоефективність) і вартість обслуговування



Матриця ефективності

	Власні кошти	Чужі кошти
Власні потреби	Найвища ефективність	Сумнівна ефективність
Чужі потреби	Сумнівна ефективність	"Гарантована неефективність"

СВОЇ КОШТИ – НА СВОЄ ЖИТЛО!



Як бачимо вихід – що пропонуємо

- Системна альтернатива існуючим механізмам фінансування житлового будівництва – **ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ ТОВАРИСТВА**
- ЖБТ займуть нині порожню нішу **самоорганізації та самофінансування** в житловому будівництві та **власника будинку до його спорудження**
- Об'єднання фізичних осіб, що бажають спільно побудуватися
- Контроль фінансів і ходу будівництва – в руках тих, хто буде жити в будинку
- Здешевлення за рахунок відмови від бізнес-орієнтованих посередників
- Вища якість за рахунок зацікавленості замовників будівництва



Це ж було вже?

- Так – в **Українській РСР** були житлово-будівельні кооперативи (ЖБК)
- Нові юридичні особи в цій організаційно-правовій формі більше **не можуть створюватися**
- Тим не менше, термін ЖБК «зарезервований» у законодавстві за старою організаційно-правовою формою, створеною за радянським законодавством, для потреб «зворотньої сумісності»
- Тому не можна запровадити **нову** організаційно-правову форму **зі старою назвою**, яка вже використовується на позначення радянського конструкту
- Існуючі *споживчі, обслуговуючі, виробничі кооперативи* не пристосовані для особливостей спільного будівництва нерухомості (і вже використовувалися в шахрайських схемах)



Як бачимо ЖБТ: правовий статус

- Споживче непідприємницьке товариство
- Визначеною законом мета — придбання готового або будівництво нового житла
- Статус неприбуткової організації
- «Негосподарючий суб'єкт» і «негосподарська» діяльність (самозабезпечення)
- Замовник будівництва і власник будинку
- Важливе завдання – не допустити використання ЖБТ як «неприбуткової оболонки» для бізнес-проектів і спекуляцій



ДЕ БРАТИ ГРОШІ?



Скільки коштує збудувати енергоефективний дім в Україні?

- Сайти девелоперів, підрядників, маркетплейси нерухомості: вартість будівництва «коробки з фасадом» (без внутрішнього оздоблення) стартує від **€400/м²**
- Дані Мінрозвитку: опосередкована вартість спорудження житла на 2025 рік для більшості областей України становить приблизно **€550 – €620 за м²**
- Досвід реалізованих проєктів в Україні показує «націнку за енергоефективність» у розмірі **15–25%** від загальної вартості будівництва

ТО СКІЛЬКИ?

Замкнене коло попиту й пропозиції енергоефективного житла

Філософія продавця/девелопера:
«швидше продати». Вкласти менше,
отримати більше.

У «енергосвідомих покупців» вибір
між дуже дорогим готовим житлом
і самостійним будівництвом.



Частка «енергосвідомих покупців»
на ринку незначна — девелопери
орієнтовані на масовий попит
(якому мало цікаві показники
енергоефективності).

Філософія власника: управління
життєвим циклом будівлі. Можна
початково вкласти більше, щоб потім
витратити менше.



Самостійне будівництво в чинних умовах —
майже завжди садиба.



Потрібен інструмент, щоб «енергосвідомі
власники» могли будувати й енергоефективні
багатоквартирні будинки.



Фінансова логіка моделі ЖБТ

- **Принцип «Власні ресурси на власні потреби»:** модель базується на найвищому рівні ефективності використання капіталу, коли суб'єкт фінансує будівництво для задоволення власних потреб
- **Пряме фінансування:** ЖБТ виступає замовником будівництва, що дозволяє учасникам заощадити на прибутку й ризиках забудовника, його витратах на маркетинг тощо
- **Акумуляція приватного капіталу:** ЖБТ є інструментом для безпечного об'єднання фінансових ресурсів фізичних осіб, які наразі інвестують у ризикові схеми первинного ринку
- **Юридична оболонка:** ЖБТ забезпечує прозорий механізм збору та цільового використання пайових внесків під контролем усіх учасників



Джерела формування капіталу ЖБТ

- **Власні заощадження громадян:** прямі пайові внески учасників, що формують основний капітал для початку проектних та будівельних робіт
- **Державні компенсації (житлові сертифікати):** використання коштів, отриманих за програмами компенсації за знищене або пошкоджене майно, як внесків до статутного капіталу ЖБТ
- **Залучений кредитний ресурс:** учасники можуть самостійно залучати іпотечні кредити, спрямовуючи ці кошти як пайові внески до ЖБТ
- **Місцеві гранти та програми:** найкраще через цільову підтримку (майбутніх) членів ЖБТ, а не самим ЖБТ



Державна компенсація як елемент фінансування

- **!!! Право на відбудову:** особи, які втратили житло внаслідок збройної агресії, мають законне право на компенсацію, яку держава повинна дозволити конвертувати у пайову участь у ЖБТ
- **Колективне використання сертифікатів:** ЖБТ має дозволити декільком власникам сертифікатів об'єднати свої ресурси для будівництва сучасного багатоквартирного будинку замість купівлі окремих об'єктів на вторинному ринку
- **Прозорість для держави:** використання ЖБТ як отримувача коштів компенсації гарантує цільове спрямування грошей на реальне будівництво під наглядом ревізійної комісії



Економічна оптимізація вартості будівництва

- **Будівництво за собівартістю:** відмова від посередників («фінансово-кредитних механізмів») знижує кінцеву вартість квадратного метра для учасника
- **Контроль витрат:** учасники самостійно затверджують кошторис та обирають генерального підрядника, що унеможлиблює приховане завищення цін
- **Фінансова дисципліна:** встановлення жорстких графіків внесення паїв, прив'язаних до етапів будівництва, забезпечує безперебійне фінансування робіт
- **Можливість проектування нежитлових площ у спільній власності** (наприклад, до 30%):
 - для подальшої оренди, доходи від якої спрямовуються на обслуговування й реновацію будівлі
 - “комерсант” як орендар, а не власник
 - захищений простір - під власним контролем



Статус активів та захист від фінансових ризиків

- **Цільове використання:** усі надходження ЖБТ спрямовуються виключно до цільових фондів (фонду будівництва, резервного тощо) та не можуть бути витрачені на сторонні цілі
- **Захист від сторонніх стягнень:** законодавча заборона на передачу будинку в заставу або звернення стягнення на майно ЖБТ за боргами окремих осіб
- **Неприбутковий статус:** заборона на розподіл доходу та звільнення від низки податків дозволить **реінвестувати кошти в енергоефективні заходи без податкового навантаження**



ЯК ГАРАНТУВАТИ БАЛАНС ІНТЕРЕСІВ «ВСІХ І КОЖНОГО»?



Головний принцип: «один за всіх і всі за одного»

- **Мета:** захистити товариство від проблем одного учасника та водночас захистити кожного учасника від зловживань більшості
- **Стабільність будівництва:** гроші мають надходити вчасно, а ніхто не повинен мати можливості заблокувати процес
- **Рівність:** правила мають бути прозорими та однаковими для всіх, незалежно від розміру внеску



Ризик використання ЖБТ як «комерційної оболонки»

- **Опис ризику:** Створення товариства вузькою групою засновників з метою реалізації комерційного бізнес-проекту під виглядом неприбуткової організації, що призводить до порушення прав учасників, залучених на пізніх етапах
- **Запобіжники:**
 - **Обмеження нових учасників:** кількість осіб, прийнятих до ЖБТ після його заснування, не повинна перевищувати 10% від початкового складу
 - **Ліміт нерозподіленого фонду:** на момент створення товариства кількість «нерозподілених» одиниць житла (квартир) має бути не більше 10% від їхньої загальної кількості
 - **Поіменна реєстрація:** усі майбутні учасники мають брати участь в установчих зборах і бути поіменно зазначені в статуті



Ризик раптового виходу учасника з проєкту

- **Опис ризику:** Вихід учасника з вимогою повернення внесених коштів під час будівництва, що спричиняє дефіцит фінансування та загрожує зупинкою робіт
- **Запобіжники:**
 - **Заборона вилучення капіталу:** встановлення прямої заборони на вихід із ЖБТ та витребування раніше внесених грошових коштів до завершення будівництва
 - **Механізм заміни учасника:** замість вилучення коштів учаснику надається право відчужити свої корпоративні права іншій особі, яка продовжить фінансування
 - **Переважне право:** чинні учасники мають переважне право на придбання прав особи, що виходить, для збереження стабільності колективу



Ризик смерті учасника

- **Опис ризику:** юридична невизначеність щодо подальшої долі внеску та права на житло у разі смерті учасника під час будівництва
- **Запобіжники:**
 - **Перехід прав:** внесок та корпоративні права померлого учасника входять до спадкової маси й переходять до спадкоємців на загальних підставах
 - **Безперервність зобов'язань:** спадкоємці набувають прав та обов'язків щодо подальшого фінансування частки, що гарантує фінансову стабільність ЖБТ



Ризик фінансової неспроможності учасника

- **Опис ризику:** нездатність учасника вчасно вносити пайові внески, що порушує графік фінансування будівництва та створює борг перед підрядниками
- **Запобіжники:**
 - **Примусове виключення:** невнесення або неповне внесення паю є законною підставою для виключення учасника з ЖБТ всупереч його волі
 - **Викуп прав:** корпоративні права боржника мають бути викуплені іншими учасниками, третіми особами або самим товариством
 - **Фіксація ціни викупу:** викуп прав боржника здійснюється за ціною фактично сплаченої ним суми внеску без врахування ринкового подорожчання



Ризик зловживань з боку більшості учасників

- **Опис ризику:** прийняття загальними зборами (більшістю голосів) рішень, які дискримінують інтереси окремих учасників або накладають на них необґрунтовані зобов'язання
- **Запобіжники:**
 - **Кваліфікована більшість:** найважливіші рішення (зміна статуту, перегляд внесків, реорганізація) потребують підтримки кваліфікованою більшістю голосів
 - **Захист індивідуальних прав:** питання, що стосуються розподілу приміщень та прав користування конкретними одиницями житла, належать до виключної компетенції загальних зборів і мають бути чітко зафіксовані у відповідних рішеннях зборів
 - **Закон як гарант:** основні права учасника (рівність, право на інформацію) мають бути закріплені в спеціальному законі, що робить неможливим їх скасування статутом



Ризик зловживань та закритості керівництва

- **Опис ризику:** відчуженість органів управління від учасників, непрозорість прийняття рішень та нецільове використання коштів правлінням
- **Запобіжники:**
 - **Пряме управління:** заборона створення проміжних структур, таких як «збори уповноважених»
 - **Виключна компетенція:** питання складу учасників, викупу прав та власності на будинок не можуть бути передані від загальних зборів до правління
 - **Обов'язковий контроль:** діяльність правління підлягає постійному контролю з боку ревізійної комісії, що звітує безпосередньо учасникам



Ризик появи спекулятивних «інвесторів»

- **Опис ризику:** скуповування часток у ЖБТ особами, які не мають наміру проживати в будинку, з метою подальшого перепродажу або маніпулювання голосуванням
- **Запобіжники:**
 - **Обмеження участі:** встановлення ліміту на кількість ЖБТ, у яких одна фізична особа може брати участь одночасно (наприклад, не більше двох)
 - **Цільовий статус учасника:** учасниками товариства можуть бути виключно фізичні особи
 - **Заборона комерційного перепродажу:** механізми виходу з товариства мають бути орієнтовані на задоволення житлових потреб, а не на отримання інвестиційного прибутку



Ризик концентрації влади в одного учасника

- **Опис ризику:** захоплення контролю над товариством через володіння великою часткою, що дозволяє одному учаснику диктувати волю всім іншим
- **Запобіжники:**
 - **Ліміт ваги голосу:** внесок конкретного учасника не повинен перевищувати середньозважений внесок по товариству більш ніж утричі
 - **Принцип фактичної рівності:** обмеження розміру внеску гарантує, що жоден учасник не зможе одноосібно приймати рішення, ігноруючи решту колективу



Ризик звернення стягнення або застави об'єкта

- **Опис ризику:** використання недобудованого будинку як застави за кредитами товариства або його арешт за боргами підрядників чи окремих членів
- **Запобіжники:**
 - **Заборона застави (іпотеки):** пряма законодавча заборона на передачу будинку ЖБТ у заставу; такі правочини визнаються нікчемними
 - **Імунітет від стягнень:** заборона звертати стягнення на об'єкт будівництва ЖБТ за будь-якими сторонніми зобов'язаннями
 - **Майнова автономія:** будинок належить ЖБТ як юридичній особі, що відокремлює спільне майно від персональних фінансових проблем учасників



Ризик «юридичного дроблення» (виділення часток у натурі)

- **Опис ризику:** спроби окремих учасників через суд виділити свою квартиру як окремий об'єкт власності до завершення проєкту, що руйнує цілісність будинку та управління
- **Запобіжники:**
 - **Заборона виділу:** пряма заборона на виділення «частки в праві» чи приміщення «в натурі» будь-яким учасником
 - **Нерозривність прав:** право користування приміщенням невід'ємно «прив'язане» до корпоративних прав учасника і не може існувати окремо
 - **Єдність власності:** ЖБТ залишається єдиним власником усього об'єкта, включаючи нежилі й допоміжні приміщення



Ризик маніпуляцій з кошторисом та якістю будівництва

- **Опис ризику:** неконтрольоване зростання вартості або зниження стандартів енергоефективності з боку підрядників через брак фахового контролю замовника
- **Запобіжники:**
 - **Безпосередній технагляд:** оскільки учасники будують для себе, вони безпосередньо зацікавлені у наймі незалежного технагляду, підзвітного загальним зборам
 - **Цільові фонди:** усі надходження спрямовуються виключно до цільових фондів будівництва та не можуть бути витрачені на інші потреби
 - **Горизонт планування:** планування на повний життєвий цикл будівлі стимулює вибір енергоефективних рішень, що зменшують майбутні витрати



Ризик втрати керованості через розмір товариства

- **Опис ризику:** надмірна кількість учасників робить загальні збори недієздатними, призводить до “відчуженості” органів управління та хаосу в прийнятті рішень
- **Запобіжники:**
 - **Обмеження чисельності:** оптимальна кількість учасників одного ЖБТ не повинна перевищувати 90–100 осіб (передбачити законодавче обмеження)
 - **Керованість спільноти:** невелика кількість учасників дозволяє зберегти безпосередній контроль та забезпечити участь кожного у прийнятті найважливіших рішень



ЩО РОБИТИ ПІСЛЯ БУДІВНИЦТВА?

Стратегічний вибір структури власності та управління

Завершення будівництва: після введення об'єкта в експлуатацію ЖБТ не припиняє свою діяльність автоматично

Вибір моделі: загальні збори мають прийняти рішення щодо подальшого правового статусу будинку та управління ним

Варіант 1: Збереження ЖБТ



Збереження статусу ЖБТ для спільної експлуатації майна без виділення окремих об'єктів права власності



Варіант 2: Реорганізація в ОСББ



Реорганізація ЖБТ в ОСББ з реєстрацією права власності на індивідуальні квартири



Модель: залишаємо ЖБТ

- **Структура власності:** ЖБТ залишається одноосібним власником усього будинку як цілісного об'єкта
- **Права учасників:** учасники продовжують володіти корпоративними правами та «прив'язаним» до них правом користування конкретними житловими приміщеннями
- **Механізм управління:** обслуговування будинку здійснюється безпосередньо ЖБТ або через залучення підрядних організацій
- **Фінансування:** учасники сплачують внески на експлуатацію та ремонт пропорційно до площі приміщень, якими вони користуються



Переваги збереження ЖБТ

- **Максимальний контроль** за збереженням спільного майна й дотриманням правил всіма учасниками (під загрозою виключення)
- Доходи на потреби будинку:
 - ЖБТ повинно мати право здавати в оренду приміщення комерційного призначення (магазини, аптеки, кабінети), передбачені на етапі будівництва
 - Обмеження комерції: загальна площа таких приміщень не повинна перевищувати 30% від площі всіх квартир, щоб зберегти неприбутковий статус
 - Цільове використання: усі орендні платежі спрямовуються до цільових фондів товариства на утримання будинку, що дозволяє значно знизити експлуатаційні витрати учасників



Модель: реорганізація в ОСББ

- **Процедура:** рішення про реорганізацію приймається кваліфікованою більшістю голосів загальних зборів учасників ЖБТ
- **Розподіл власності:** будинок «розподіляється» на окремі квартири, які стають самостійними об'єктами права власності учасників
- **Юридична нерозривність:** рішення про розподіл будинку на квартири є нечинним без одночасного рішення про реорганізацію ЖБТ в ОСББ
- **Спільна власність:** приміщення, що не були визнані окремими об'єктами права власності, стають спільною сумісною власністю всіх співвласників квартир (як допоміжні)



Статус допоміжних приміщень при реорганізації

- **Визначення статусу:** статут ЖБТ має заздалегідь визначати, які саме приміщення можуть бути визнані самотійними об'єктами власності при розподілі (наприклад, окремі комерційні площі)
- **Заборона відчуження:** місця загального користування, технічні приміщення та об'єкти інфраструктури не підлягають викупу окремими особами
- **Збереження цілісності:** реорганізація має гарантувати, що архітектурна та інженерна цілісність будинку не буде порушена новими власниками



Податкові та фінансові аспекти після будівництва

- **Неприбутковий статус:** ЖБТ має залишатися неприбутковою установою на всіх етапах своєї діяльності, включаючи період експлуатації
- **Податкові пільги:** мінімально необхідною підтримкою для ЖБТ є звільнення від земельного податку та податку на нерухоме майно
- **Фінансова звітність:** ЖБТ зобов'язане вести бухгалтерський та податковий облік, забезпечуючи повну прозорість використання внесків учасників та орендних доходів



Моніторинг та підтримка стандартів енергоефективності

- **Експлуатаційний контроль:** ЖБТ має здійснювати постійний моніторинг енергоспоживання згідно з принципом «Енергоефективність насамперед» та виходячи з управління життєвим циклом будинку
- **Планування оновлень:** створення резервних фондів для майбутньої модернізації (кліматичні виклики зростають, технології змінюються)



Підсумки

- **Відповідальні власники:** модель ЖБТ створює спільноту власників, які особисто зацікавлені в якісному будівництві та довгостроковому збереженні якості та енергоефективності житла
- **Гнучкість:** ЖБТ надає вибір між “колективною” та “індивідуальною” власністю, адаптуючись до потреб учасників
- **Економічна стійкість:** прозоре управління та можливість отримання орендних доходів роблять ЖБТ ефективною формою будівництва й експлуатації енергоефективного житла у довгостроковій перспективі.



Дякую за увагу!