Презентація звіту «Фінансування житлового будівництва: нові моделі»

Вікторія ПОГОРЄЛОВА,

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

15 січня 2026 року

ЭПОРС ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА

European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Замкнене коло попиту й пропозиції енергоефективного житла

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

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

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

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

Самостійне будівництво в чинних умовах — майже завжди садиба.

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Матриця ефективності

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

СВОЇ КОШТИ – НА СВОЄ ЖИТЛО!

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Це ж було вже?

- Так – в **Українській РСР <u>були</u>** 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)

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Як бачимо ЖБТ: правовий статус

- Споживче непідприємницьке товариство
- Визначеною законом мета — придбання готового або будівництво нового житла
- Статус неприбуткової організації
- «Негосподарюючий 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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД

Чому ми дивимося на Європу?

Це не “соціалізм”, а прагматична економіка

В Європі давно існує “третій шлях” між орендою та комерційною іпотекою. Ми проаналізували три моделі, які найкраще пасують українським реаліям:

- DE **Німеччина:** Baugruppen - групи спільного будівництва
- DK **Данія:** Andelsbolig - неприбуткові кооперативи
- CH **Швейцарія (Цюрих):** муніципальна підтримка

Ці моделі - не “ексклюзивні”. Вони займають свою нішу та співіснують з ринком девелоперів, індивідуальним будівництвом, кондомініумами, управителями

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Німеччина: Baugruppen (групи спільного будівництва)

DE **Принцип: “інвестор = замовник”**

Суть: Фізособи об’єднуються *до* початку будівництва.

Економіка: Відсутність девелопера економить **15-25%** бюджету (маржа + маркетинг).

Контроль: Учасники самі обирають архітектора та матеріали.

Юридична форма: Спочатку просте товариство (GbR) → потім кондомініум (WEG).

Для України: Це доказ того, що фізичні особи можуть бути ефективним колективним замовником без посередників.

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Данія: Andelsbolig (кооператив)

DK **Юридична модель: “корпоративні права = житло”**

Правова конструкція:

Власник будинку - юридична особа (кооператив).

Учасник володіє **часткою (паєм)** в юридичній особі.

Право проживання в конкретній квартирі **нерозривно прив’язане** до володіння часткою.

Статус учасника: Право користування житлом через корпоративні права.

Перевага: Цілісність будинку. Неможливо виділити частку в натурі, але можна продати своє місце в товаристві.

Для України: Добра альтернативна модель для уникнення фрагментації власності та спрощення управління спільними системами

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Швейцарія, Цюрих: роль муніципалітету

CH **Земля як інвестиція громади**

Модель Цюриха: Місто не продає землю забудовникам.

Baurecht (Право забудови): Земля передається кооперативам в довгострокову оренду (60–90 років).

Економічний ефект: Вартість землі вилучається з ціни квартири. Житло стає дешевшим на 15–20%.

Вимога міста: В обмін на землю — контроль за енергоефективністю та відсутністю спекуляцій.

Для України: Механізм для громад — давати землю не “за гроші”, а “під соціальні зобов’язання”.

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Висновки для України (1)

UA **Адаптація міжнародного досвіду до українських реалій**

Синтез моделей замість копіювання

Кожна модель постала природно-історичним шляхом. Пряме перенесення іноземних моделей недоцільне через історичні відмінності

Україна має перевагу створення законодавства «з нуля», синтезуючи найкращі практики

Суб’єктність об’єднання («девелопмент без посередників»)

За прикладом німецьких *Baugruppen*, фізособи об’єднуються *до* інвестування.

Колективний замовник без комерційного посередника → зниження собівартості та вища якість.

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Висновки для України (2)

UA **Адаптація міжнародного досвіду до українських реалій**

Гнучкість форм власності

Необхідний гібридний підхід: можливість вибору між власністю юрособи (єдиний власник) та приватною власністю на квартири (з переходом в ОСББ)

Суспільний договір

Статус неприбутковості та податкові пільги надаються в обмін на обмеження спекуляцій та комерційного прибутку

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Висновки для України (3)

UA **Роль держави та фінансові інструменти**

Роль ОМС

Перехід від «аукціонів ціни» до «аукціонів концепцій»

Цільове резервування ділянок для ЖБТ

Доступ до капіталу

Пільгове кредитування та державні гарантії (як у Данії та Швейцарії)

Інклюзивність та запобігання елітарності

ЖБТ не повинні стати «закритими клубами»

Механізми залучення ВПО та людей з нижчим доходом через допомоги та компенсації

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

ФІНАНСОВА МОДЕЛЬ ДЛЯ ЖБТ

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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**

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Вихідні умови (1)

- Будівництво очима того, хто хоче мати житло, а не “інвестора”
- Енергоефективне житло (клас А)
- Житло комфорт-класу (не найдешевше, але й не “преміум”)
- Умовно 65 м.кв. (для 2-к квартири)
- Готовність - під чистове оздоблення (“брудні” роботи виконано)
- Електроопалення (теплові насоси) - без підключень до газмереж
- Централізоване водопостачання і каналізація
- Є безпека, робота й інфраструктура - хороша ділянка в передмісті Києва / обласного центру

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Вихідні умови (2)

- “Базова” вартість - **840 €/м²**

Будівництво (“коробка”)	~572 €/м²
Оздоблення	+130 €/м²
Енергоефективність (Клас А)	+140 €/м² (+20%)
РАЗОМ (База)	**~840 €/м²**

- Додатково:
  - земельна ділянка - **10.000 €/сотка**
  - проєкт, адміністрування, підключення до мереж - залежно від складності

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Сценарій: 4 квартири

- Земля: 5 соток * 10 000 = 50 000 євро
- Мережі: Електрика (40 кВт * 80 євро/кВт = 3 200 євро) + Вода (312 м.кв. * 15 євро = 4 680 євро). Разом: 7 880 євро
- Будівництво: 312 м.кв. * 840 євро = 262 080 євро
- Адміністрування/проєкт (10%): 26 208 євро (вищий % через малий масштаб)
- *ВСЬОГО: 346 168 євро*
- *Собівартість 1 м.кв. житла: 346 168 / 260 = 1 331 євро*
- ***Вартість квартири (65 м.кв.): 86 542 євро***

Сценарій: 12 квартир

- Земля: 10 соток * 10 000 = 100 000 євро
- Мережі: Електрика (75 кВт * 100 євро = 7 500 євро) + Вода (936 * 15 = 14 040 євро). Разом: 21 540 євро
- Будівництво: 936 м.кв. * 840 євро = 786 240 євро
- Адміністрування/проєкт (8%): 62 899 євро
- *ВСЬОГО: 970 679 євро*
- *Собівартість 1 м.кв. житла: 970 679 / 780 = 1 244 євро*
- ***Вартість квартири (65 м.кв.): 80 890 євро***

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Сценарій: 48 квартир

- Земля: 27 соток * 10 000 = 270 000 євро
- Мережі: Електрика (175 кВт * 100 євро = 17 500 євро) + Вода (3744 * 15 = 56 160 євро). Разом: 73 660 євро
- Будівництво: 3 744 м.кв. * 840 євро = 3 144 960 євро
- Адміністрування/проєкт (6%): 188 697 євро
- *ВСЬОГО: 3 677 317 євро*
- *Собівартість 1 м.кв. житла: 3 677 317 / 3120 = 1 178 євро*
- ***Вартість квартири (65 м.кв.): 76 610 євро***

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Сценарій: 96 квартир

- Земля: 54 сотки * 10 000 = 540 000 євро
- Мережі: Електрика (240 кВт * 100 євро = 24 000 євро) + Вода (7488 * 15 = 112 320 євро). Разом: 136 320 євро
- Будівництво: 7 488 м.кв. * 840 євро = 6 289 920 євро
- Адміністрування/проєкт (5%): 314 496 євро
- *ВСЬОГО: 7 280 736 євро*
- *Собівартість 1 м.кв. житла: 7 280 736 / 6240 = 1 166 євро*
- ***Вартість квартири (65 м.кв.): 75 841 євро***

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Стаття витрат	4 квартири	12 квартир	48 квартир	96 квартир
Земля	50 000 € *(5 соток)*	100 000 € *(10 соток)*	270 000 € *(27 соток)*	540 000 € *(54 сотки)*
Мережі	7 880 €	21 540 €	73 660 €	136 320 €
Будівництво	262 080 €	786 240 €	3 144 960 €	6 289 920 €
Адміністрування/проєкт	26 208 €	62 899 €	188 697 €	314 496 €
ВСЬОГО ВИТРАТ	**346 168 €**	**970 679 €**	**3 677 317 €**	**7 280 736 €**
Вартість 1 м.кв. для квартири	*1 331,42 €*	*1 244,46 €*	*1 178,63 €*	*1 166,78 €*
Площа всіх квартир (м.кв.)	*260*	*780*	*3 120*	*6 240*
Вартість квартири 65 м.кв.	**86 542,00 €**	**80 889,92 €**	**76 610,77 €**	**75 841,00 €**

Підсумки моделювання сценаріїв

- Вартість будівництва в ЖБТ є прийнятною і конкурентною з варіантами, що пропонує ринок (особливо якщо врахувати енергоефективність та клас комфорту)
- Маленькі проекти програють через високе навантаження вартості землі та мереж на кожного учасника

- Додавання до “рівняння” іншого класу комфорту, дешевшої землі, будівництва

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

А якщо відняти землю?

Стаття витрат	4 квартири	12 квартир	48 квартир	96 квартир
ВСЬОГО ВИТРАТ	*296 168 €*	*870 679 €*	*3 407 317 €*	*6 740 736 €*
Вартість 1 м.кв. квартири	**1 139,11 €**	**1 139,11 €**	**1 092,09 €**	**1 080,25 €**
Здешевлення 1 м.кв. квартири	-192,31 €	-128,20 €	-86,54 €	-86,53 €
Вартість квартири 65 м.кв.	**74 042,00 €**	**72 556,58 €**	**70 985,77 €**	**70 216,00 €**
Здешевлення квартири	-12 500,00 €	-8 333,34 €	-5 625,00 €	-5 625,00 €

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Фактор безкоштовної землі

Безкоштовна земля - “game changer” для малих проектів

Якщо громада надає землю безкоштовно:

- Малі ЖБТ (4 кв): ціна падає на **12 500 €** (до 74 000 €).
- Великі ЖБТ (96 кв): ціна падає лише на **5 600 €**.
- **Результат:** різниця в собівартості між малим і великим будинком скорочується до **~5%**.

Висновок: безкоштовна земля робить малоповерхову забудову конкурентною з багатоповерховою

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Оптимальна модель: “золота середина”

Для ЖБТ оптимальним вбачається 24-48 квартир

✅ **Інженерія:** 3-5 поверхів = **немає ліфтів** (величезна економія на закупівлі та обслуговуванні)

✅ **Мережі:** Не потрібні складні насосні станції та ГРП

✅ **Соціум:** До 100 дорослих людей — усі знають усіх. Зберігається керованість

✅ **Економіка:** Собівартість **~1100 €/м²** за комфортне енергоефективне житло (при безкоштовній землі)

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Енергоефективність: інвестиції та окупність

- Додаткові витрати на старті: +10 900 € (на квартиру 65 м²)
- Щорічна економія: зниження споживання енергії на **83,5%**
- Витрати на опалення за рік (за чинними тарифами на е/енергію):
  - **Клас С (газ/електрика): ~28 000 грн**
  - **Клас А (Тепловий насос): ~4 700 грн**
- Окупність: 10–12 років (при ринкових (підвищених) тарифах)
- ЖБТ будує енергоефективний будинок, який не боїться блекаутів
- Джерело коштів - економія на “посереднику” (досвід Baugruppe)

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Графік фінансування

- Модель передбачає **швидке будівництво (18-24 місяці)**:
  - Старт (місяць 1-2): **20%** (купівля землі, проєкт, аванси, підключення до мереж)
  - Нульовий цикл (місяць 3-5): **15%** (фундамент)
  - Каркас (місяць 6-12): **35%** (зведення поверхів, покрівля)
  - Інженерія та фасад (місяць 13-17): **20%** (вікна, утеплення, встановлення теплових насосів)
  - Фініш (місяць 18-24): **10%** (оздоблення, благоустрій, введення в експлуатацію)
- Виклик для учасників: **35% для старту, 70% у перший рік**

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Підсумки

- **Юридично:** беремо данську модель (корпоративні права = житло) + німецький захист активів
- **Організаційно:** зберігаємо гнучкість (після будівництва можемо лишитися ЖБТ або реорганізуватися в ОСББ, “розібравши” квартири)
- **Економічно:** будуємо за собівартістю (~1100-1200 €/м² за клас А)
- **Стратегічно:** орієнтуємось на середню поверховість (до 48 квартир) та землю від громади

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Підсумки

ЖБТ здатні природно зайняти нішу

“малого” будівництва

на невеликих ділянках,

не конкуруючи з іншими учасниками ринку

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

ДЕ БРАТИ ГРОШІ?

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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 унеможливлює 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**

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Ризик використання ЖБТ як «комерційної оболонки»

- **Опис ризику**: Створення товариства вузькою групою засновників з метою реалізації комерційного бізнес-проєкту 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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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
- **Варіанти**:
    - Збереження статусу ЖБТ для спільної експлуатації майна без виділення окремих об’єктів права власності
    - Реорганізація ЖБТ в ОСББ з реєстрацією права власності на індивідуальні квартири

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опора ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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)

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Статус допоміжних приміщень при реорганізації

- **Визначення статусу**: статут ЖБТ має заздалегідь визначати, які саме приміщення можуть бути визнані самостійними 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

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

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 довгостроковій перспективі

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation

Дякую за увагу!

опорс ГРОМАДЯНСЬКА МЕРЕЖА
European Climate Foundation