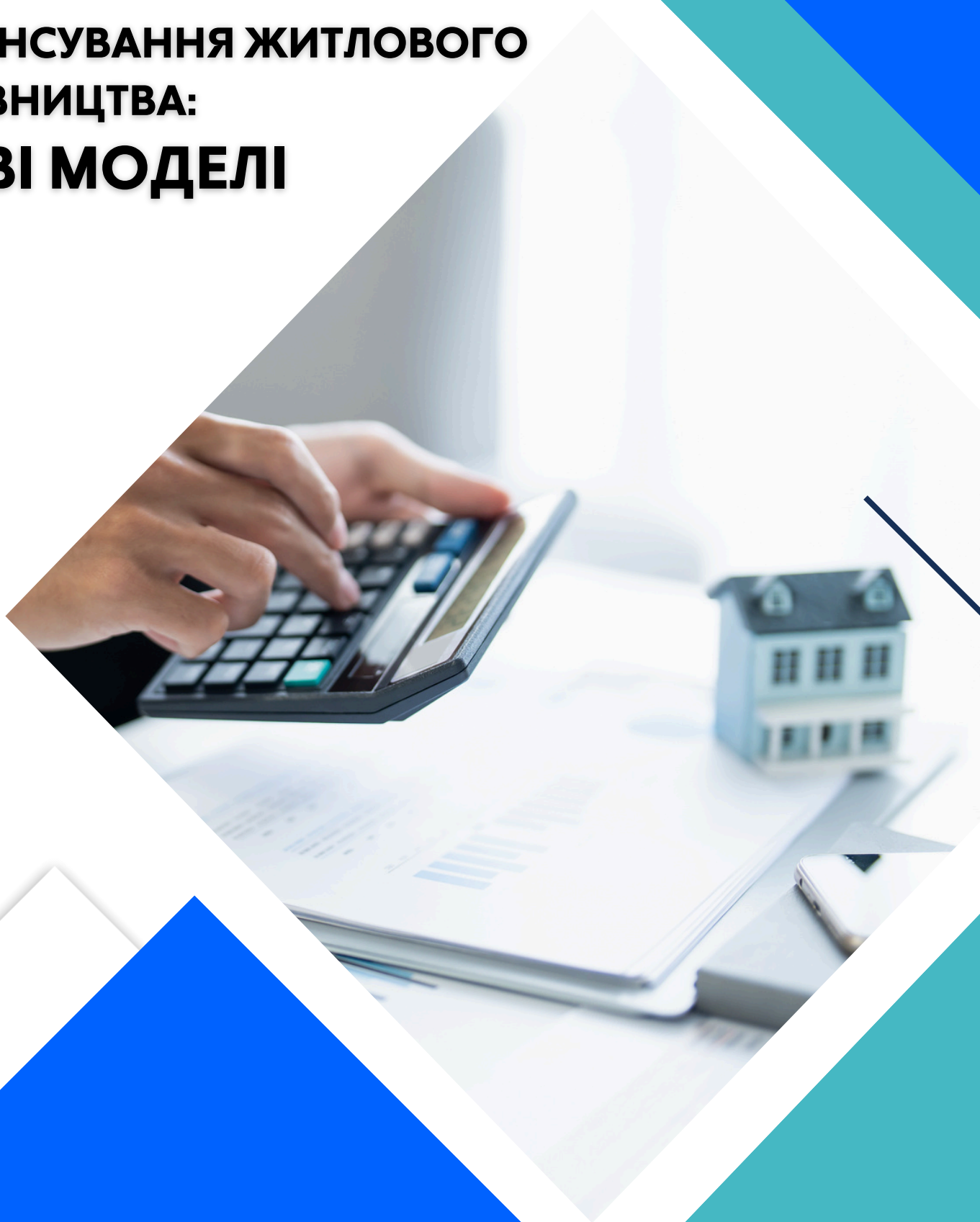


ЗВІТ

ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: НОВІ МОДЕЛІ



АНОТАЦІЯ

Цей Звіт присвячено обґрунтуванню нової для України організаційно-правової форми забезпечення житлом - житлово-будівельного товариства (ЖБТ). Документ містить комплексний фінансовий, організаційний та юридичний аналіз моделі, яка пропонується як неприбуткова альтернатива комерційному девелопменту. У звіті обґрунтовується здатність ЖБТ забезпечити будівництво енергоефективно житла без його здорожчання порівняно з пропозиціями комерційних девелоперів.

Ця версія звіту являє собою доповнений текст звіту, завершеного в січні 2026 року, та містить як додатки проєкт Закону України “Про житлово-будівельні товариства”, а також Дорожню карту впровадження організаційно-фінансових моделей енергоефективного житлового будівництва на основі житлово-будівельних товариств і план-графік впровадження Дорожньої карти. З огляду на підготовлений проєкт Закону України “Про житлово-будівельні товариства”, зі Звіту виключено попередні додатки, які містили структуру та концепцію зазначеного законопроєкту.

Звіт «Фінансування житлового будівництва: нові моделі» підготовано протягом листопада 2025 року - квітня 2026 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.

ЗМІСТ

Вжиті скорочення

Резюме

1. Житлово-будівельні товариства як потенційний інструмент підвищення енергоефективності в житловому будівництві

1.1. Виклики наявних організаційних і фінансових механізмів будівництва житла

1.2. Загальна логіка запровадження інституту житлово-будівельних товариств

1.3. Загальні юридичні застереження щодо запровадження інституту житлово-будівельних товариств

2. Іноземний досвід функціонування аналогів житлово-будівельних товариств

2.1. Німеччина

Традиційні житлові кооперативи (Genossenschaften)

Групи спільного будівництва (Baugruppen)

Синдикат багатоквартирних будинків (Mietshäuser Syndikat)

2.2. Данія

2.3. Швейцарія (Цюрих)

2.4. Висновки для України

Історична зумовленість та адаптивність моделей

Суб'єктність об'єднання майбутніх власників житла на етапі будівництва («девелопмент без посередників»)

Гнучкість форм власності та управління

Суспільний договір: пільги в обмін на обмеження спекуляцій

Нова роль муніципалітетів: від аукціонів ціни до аукціонів концепцій

Доступ до капіталу як критичний фактор

Інклюзивність та запобігання елітарності

3. Фінансові засади створення й функціонування житлово-будівельних товариств

3.1. Аналіз собівартості будівництва житла в Україні (2024-2025)

Макроекономічні фактори

Аналіз вартості будівництва «коробки»

Вартість оздоблення

Вартість земельної ділянки

Підключення до централізованих мереж

Якість та енергоефективність: вплив на ціну та експлуатацію

3.2 Фінансова модель роботи ЖБТ

Вихідні параметри та площа земельної ділянки

Розрахунок вартості будівництва для чотирьох сценаріїв

Здешевлення будівництва через безкоштовне виділення землі громадами

Вплив та окупність підвищеної енергоефективності

3.3 Висновки щодо фінансових моделей ЖБТ

3.3 Висновки щодо фінансових моделей ЖБТ

ЗМІСТ

4. Основні ризики створення й функціонування житлово-будівельних товариств і рекомендовані запобіжники

4.1. Корпоративні та управлінські ризики

Ризик використання ЖБТ як «неприбуткової оболонки» для бізнесу та фіктивної неприбутковості

Ризик узурпації влади та закритості виконавчих органів (правління)

Ризик концентрації влади («проблема мажоритарія»)

4.2. Ризики стабільності капіталу та ліквідності

Ризик раптового виходу учасника та вилучення капіталу

Ризик фінансової неспроможності учасника

4.3. Майнові та правові ризики об'єкта будівництва

Ризик «юридичного дроблення» (виділення часток у натурі)

Ризик звернення стягнення та втрати активу

4.4. Ризики життєвого циклу

Ризик смерті учасника та спадкова невизначеність

Ризик втрати керованості через надмірний масштаб

Ризик маніпуляцій з якістю та кошторисом

Висновки

Додаток 1. Проект структури Закону України «Про житлово-будівельні товариства»

Додаток 2. Дорожня карта впровадження організаційно-фінансових моделей енергоефективного житлового будівництва на основі житлово-будівельних товариств

Вступ

1. Законодавчий трек

2. Нормативно-методичний (підзаконний) трек

3. Місцевий трек

4. Інтеграція з фінансовими інструментами

5. Пілотні проекти

Додаток 3. План-графік виконання заходів Дорожньої карти впровадження організаційно-фінансових моделей енергоефективного житлового будівництва на основі житлово-будівельних товариств

ВЖИТІ СКОРОЧЕННЯ

ДАБК	державний архітектурно-будівельний контроль
ДАБН	державний архітектурно-будівельний нагляд
ДБН	державні будівельні норми
ДІАМ	Державна інспекція архітектури та містобудування України
ЄДЕССБ	Єдина державна електронна система у сфері будівництва
ЄС	Європейський Союз
ЖБТ	житлово-будівельне товариство
КМУ	Кабінет Міністрів України
ОВА	обласна військова адміністрація
ОДА	обласна державна адміністрація
ОМС	орган(и) місцевого самоврядування
ОСББ	об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ФОН	фонд(и) операцій з нерухомістю
ФФБ	фонд(и) фінансування будівництва
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
NZEB	будівля з близьким до нульового рівнем споживання енергії (nearly zero-energy building)
ZEB	будівля з нульовими викидами (zero-emission building)

РЕЗЮМЕ

Наш попередній звіт «Загальний огляд містобудівного законодавства, фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва. Концепція вирішення існуючих проблем фінансових та організаційно-правових інструментів будівництва»^[1] складений у квітні 2025 року, містив загальний огляд містобудівного законодавства та поширених фінансових і організаційно-правових інструментів будівництва в Україні, а також концепцію вирішення існуючих проблем у цій сфері. Однією з важливих пропозицій, висловлених у зазначеному звіті, було створення реальних організаційно-правових і фінансових механізмів для спільного будівництва або придбання житла фізичними особами, які мають намір у ньому проживати. Для цього нами було запропоновано передбачити в законодавстві окрему організаційно-правову форму юридичної особи - житлово-будівельні товариства. Такі товариства повинні одержати спеціальне правове регулювання, яке відповідатиме на специфічні питання, пов'язані з самостійним спільним будівництвом і експлуатацією енергоефективного житла.

Цей Звіт спирається на аналіз та висновки, зроблені у вищезазначеному звіті від квітня 2025 року, та розвиває концепцію житлово-будівельних товариств, викладену в ньому, і надає докладніші пояснення щодо моделі функціонування таких товариств і фінансування будівництва енергоефективного житла через них. У цьому звіті враховано також результати круглого столу «Обговорення моделі фінансування «зеленого» житлового будівництва через житлово-будівельні товариства», який нами було проведено 23 грудня 2025 року.

На основі попередніх напрацювань та відгуків учасників обговорення цей звіт також пропонує проект Закону України «Про житлово-будівельні товариства», а також Дорожню карту впровадження організаційно-фінансових моделей енергоефективного житлового будівництва на основі житлово-будівельних товариств і план-графік впровадження Дорожньої карти.

Ключові висновки та фінансово-економічна модель

Центральною ідеєю звіту є зміна парадигми житлового будівництва: перехід від отримання прибутку забудовником до мінімізації вартості будівництва і володіння житлом для власника.

- **Трансформація маржі в якість.** Фінансові розрахунки демонструють, що усунення «девелоперської націнки» дозволяє не просто здешевити квадратний метр, а перенаправити вивільнені кошти на підвищення енергоефективності.
- **Інвестиція в енергоефективність.** Звіт доводить, що будівництво за стандартами енергоефективності класу А/В, хоч і вимагає на 10–20% вищих початкових капіталовкладень, є економічно доцільним. Завдяки відсутності комерційного прибутку, ЖБТ може реалізувати такі проекти за ціною звичайного «економ-класу», забезпечуючи учасникам в майбутньому економію на платежах за енергоресурси до 80%.

Оптимальний формат реалізації

На основі порівняльного аналізу проєктів різного масштабу (від 4 до 96 квартир) визначено найбільш стійку модель ЖБТ:

- **Масштаб.** Оптимальним є будівництво середньої поверховості на 24-48 квартир. Такий формат дозволяє уникнути технічних ускладнень (ліфтів, складних інженерних вузлів) та зберегти керованість спільноти, мінімізуючи ризики корпоративних конфліктів.
- **Роль територіальної громади.** Важливим фактором успіху є надання земельної ділянки на пільгових умовах. За цього сценарію собівартість будівництва малого/середнього ЖБТ майже зрівнюється з показниками великих забудов, нівелюючи потребу в гігантизмі.

Законодавча пропозиція

Окремою важливою частиною звіту є практична дорожня карта законодавчих змін і практичної реалізації. У Додатках до звіту розроблено та представлено проєкт Закону України “Про житлово-будівельні товариства”, а також Дорожню карту впровадження організаційно-фінансових моделей енергоефективного житлового будівництва на основі житлово-будівельних товариств і план-графік впровадження Дорожньої карти.

Таким чином, звіт пропонує готовий концепт для запуску пілотних проєктів та прийняття профільного законодавства, що дозволить створити в Україні сектор доступного, енергоефективного та соціально відповідального жтла.

1. ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ ТОВАРИСТВА ЯК ПОТЕНЦІЙНИЙ ІНСТРУМЕНТ ПІДВИЩЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

1.1 Виклики наявних організаційних і фінансових механізмів будівництва житла

Як ми вже зазначали в нашому попередньому звіті «Загальний огляд містобудівного законодавства, фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва. Концепція вирішення існуючих проблем фінансових та організаційно-правових інструментів будівництва»^[1], у найзагальнішому вигляді причиною недотримання стандартів (або незастосування рішень, що перевищують мінімальні стандарти) під час будівництва можна назвати обмежений горизонт планування інвесторів і замовників будівництва, проєктантів, підрядників. Їхній горизонт найчастіше обмежується введенням об'єкта в експлуатацію. Натомість, у відповідності з принципом «Енергоефективність насамперед», горизонт планування повинен охоплювати весь життєвий цикл будівлі.

Тому комплексно вирішити завдання підвищення якості будівництва може зміна фундаментального підходу до фінансування та організації будівельних робіт, який має спиратися на планування з урахуванням всього життєвого циклу будинку та віддавати перевагу довгостроково сталим рішенням перед «економією тут і зараз». Особливо це важливо при масовому будівництві житла, лєвова частка якого припадає на багатоквартирні будинки.

Будівництво багатоквартирних будинків пропонує, порівняно з індивідуальним будівництвом, певну «економію на масштабі», тож користується зрозумілою популярністю серед громадян. Чинне законодавство й практика передбачають такі основні організаційно-фінансові моделі будівництва багатоквартирних будинків із залученням коштів майбутніх власників житла (список нижче викладено за умовним зростанням організаційної складності моделі, а не її поширеності):

- будівництво за «попередніми договорами»,
- будівництво з використанням форвардних контрактів,
- будівництво з використанням цільових облігацій,
- фонди фінансування будівництва (ФФБ),
- фонди операцій з нерухомістю (ФОН).

Ми не будемо тут наводити докладний опис всіх моделей - з ним можна ознайомитися в уже згаданому нами попередньому звіті. Нагадаємо лише, **що перелічені моделі фінансування будівництва з залученням інвестицій від фізичних та юридичних осіб на практиці мають не лише позитивний потенціал, але й значні системні недоліки, юридичні й практичні вразливості.**

^[1]https://rehouse.org.ua/sites/default/files/2025-06/zahalnyy_ohlyad_mistobudivnoho_zakonodavstva-finsanovykh-orhanizatsiyno-pravovykh_instrumentiv_budivnytstva-kontseptsiya_vyrishennya_isnuuyuchykh_problem.pdf?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAYnJpZBEYk5jQkxxd2EYn3NUb0R2QnNydGMGYXBwX2lkEDlyMjAzOTE3ODgyMDA4OTIAAR62_a5WiYDRbVsG3gqtzAHwmJyJWtVzBUBDtv7Yp1zb8brrJwA8CAp9hnQLcg_aem_19evOJqpMLlvGjwhcqjguQ

Наявність фінансових та управлінських «посередників» в моделях робить інвесторів вразливими до помилок, неграмотного планування, ризикованої «гонитви за прибутком» з боку таких посередників.

Крім того, вразливості моделей часом свідомо використовуються недобросовісними забудовниками на шкоду інтересам інвесторів. Звідси - випадки фінансово-будівельних «пірамід», «довгобудів», незаконного будівництва, які місцями набули системного характеру та підривають довіру до будівельної галузі та поширених у ній моделей будівництва. Основними прикладами таких зловживань є:

- «будівельні піраміди»,
- подвійні/потрійні продажі,
- «виведення» коштів інвесторів,
- будівництво без дозвільних документів або на самовільно зайнятій землі,
- використання підставних осіб та компаній,
- маніпуляції з ФФБ та цільовими облігаціями.

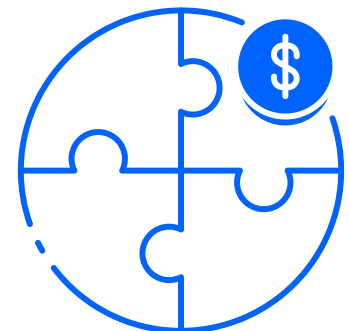
Наш аналіз свідчить, що **більшість системних недоліків та юридичних вразливостей згаданих моделей будівництва пов'язані з тим, що воно здійснюється «чужим коштом в чужих інтересах»**. Забудовник залучає кошти третіх осіб, однак його фінансовий інтерес далеко не завжди співпадає з інтересами інвесторів, а брак контролю з боку останніх сприяє пізньому виявленню та реагуванню на помилкові (або й протиправні) рішення й дії забудовників.

Додаткова проблема полягає в тому, що такі недоліки й вразливості притаманні всім згаданим моделям, які передбачають залучення/об'єднання коштів третіх осіб. Тобто, ті, хто бажає побудувати нерухомість, змушені обирати між приблизно однаково ризиковими моделями - або ж будуватися самостійно, щоб зменшити ризики.

Природною **відповіддю на цей виклик має стати модель об'єднання фінансових ресурсів для будівництва, яка не передбачатиме зайвих «посередників» та надаватиме безпосередній контроль тим, хто вкладає в будівництво власні кошти і планує самостійно використовувати зведений об'єкт.**

1.2. Загальна логіка запровадження інституту житлово-будівельних товариств

На жаль, чинне законодавство України не є «дружнім» для спільного будівництва житла його майбутніми власниками й мешканцями. Об'єднання фінансових ресурсів для будівництва або придбання багатоквартирного будинку зараз є можливим або в рамках згаданих «традиційних» механізмів (насамперед за Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»), або інших не менш складних конструкцій, як-от договору про спільну діяльність.



Теоретично можливим є також створення споживчого кооперативу для спільного будівництва багатоквартирного будинку. Тим більше, що за своїм змістом така організаційно-правова форма об'єднання фінансових ресурсів цілком відповідає меті самостійного, «без зайвих посередників», будівництва житла громадянами. Однак **чинні загальні правила щодо діяльності кооперативів взагалі й споживчих кооперативів зокрема не є достатніми для належного захисту прав і законних інтересів громадян, які об'єднують свої кошти для спільного будівництва житла в кооперативі.** Що, на жаль, уже підтверджено непоодинокими випадками зловживань з боку засновників таких кооперативів.

Тому для спільного будівництва або придбання житла фізичними особами, які мають намір у ньому проживати, **ми пропонуємо передбачити окрему організаційно-правову форму юридичної особи - житлово-будівельні товариства (ЖБТ).** Такі товариства повинні одержати спеціальне правове регулювання, яке відповідатиме на специфічні питання, пов'язані з самостійним спільним будівництвом і експлуатацією житла. Житлово-будівельні товариства мають зайняти нині де-факто порожню нішу житлово-будівельних кооперативів (адже створення нових юридичних осіб у такій організаційно-правовій формі не передбачене законодавством).

Ми бачимо ЖБТ як практичну реалізацію підходу «власні ресурси на власні потреби» - як найбільш ефективного щодо використання спільних коштів. Цей підхід передбачає, що ті, хто вносить кошти на будівництво, мають змогу безпосередньо контролювати витрачання цих коштів та спільно приймати найважливіші рішення щодо будівництва.

Ми бачимо такі переваги й пропонуємо таку логіку запровадження інституту ЖБТ, щоб уникнути недоліків існуючих механізмів:

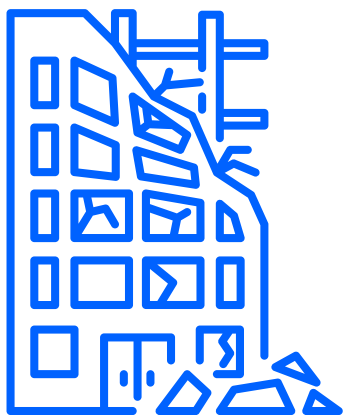
- Принцип «Власні ресурси на власні потреби»: пропонована модель базується на найвищому рівні ефективності використання капіталу, коли суб'єкт за власні кошти фінансує будівництво для задоволення власних потреб;
- ЖБТ виступатиме замовником будівництва, що дозволить учасникам заощадити на прибутку й ризиках забудовника, які він закладає в ціну, на його витратах на маркетинг тощо;
- ЖБТ мають стати інструментом для безпечного об'єднання фінансових ресурсів фізичних осіб, які наразі інвестують у ризикові схеми первинного ринку (докладніше про ці ризики - в нашому звіті «Загальний огляд містобудівного законодавства, фінансових, організаційно-правових інструментів будівництва. Концепція вирішення існуючих проблем фінансових та організаційно-правових інструментів будівництва»^[1]);
- ЖБТ має дати змогу будівництва за собівартістю завдяки відмові від посередників («фінансово-кредитних механізмів») і так знизити кінцеву вартість квадратного метра для учасника;
- ЖБТ має забезпечити прозорий механізм збору та цільового використання пайових внесків під контролем усіх учасників;
- В ЖБТ учасники самостійно затверджуватимуть кошторис та обиратимуть генерального підрядника, щоб унеможливити приховане завищення цін;
- Мають бути встановлені жорсткі графіки внесення платежів (внесків), прив'язані до етапів будівництва, що забезпечить безперебійне фінансування робіт;

^[1]https://rehouse.org.ua/sites/default/files/2025-06/zahalnyy_ohlyad_mistobudivnoho_zakonodavstva-finansovykh-orhanizatsiyno-pravovykh_instrumentiv_budivnytstva-kontseptsiya_vyrishennya_isnuuyuchykh_problemy.pdf?fbclid=IwZXh0bGhZWOCMTAAyNjpZBExYk5jQkxxd2EYN3NUb0R2QnNydGMGYXBwX2lkEDlyMjAzOTE3ODgyMDA4OTIAAR62_a5WiYDRbVsG3qqtzAHwmJyJWtVzBUbDtv7Yp1zb8brrJwA8CAp9hnQLcg_aem_19evOJqpMLlvGjwhcqijsuQ

- Для підвищення фінансової спроможності ЖБТ та комфорту його учасників доцільно надати можливість проектування нежитлових площ у власності ЖБТ (наприклад, до 30%) для подальшої оренди, доходи від якої спрямовуються на обслуговування й реновацію будівлі. Важливою відмінністю такого підходу від існуючих вбудованих і прибудованих нежитлових приміщень буде те, що в ЖБТ буде залишатися власником приміщення і зможе вирішувати, кому здавати його в оренду і для яких видів діяльності. Це захистить ЖБТ і мешканців його будинку від небажаних видів підприємницької діяльності в їхньому будинку;
- Усі надходження ЖБТ мають спрямовуватися виключно до цільових фондів (фонду будівництва, резервного тощо) та не можуть бути витрачені на сторонні цілі;
- Має бути передбачена законодавча заборона на передачу будинку в заставу або звернення стягнення на майно ЖБТ за боргами окремих осіб, щоб не дозволити блокування будівництва чи його «рейдерського» захоплення;
- ЖБТ повинні мати неприбутковий статус за податковим законодавством. На них повинна поширюватися заборона на розподіл доходу між учасниками. Для ЖБТ слід передбачити звільнення від низки податків, що дозволить реінвестувати кошти в енергоефективні заходи без додаткового податкового навантаження.

Відповідно, джерелами формування капіталу ЖБТ ми бачимо прямі пайові внески учасників, що формують основний капітал для початку проектних та будівельних робіт, які здійснюються за рахунок:

- власних заощаджень фізичних осіб,
- державних компенсацій (житлових сертифікатів) має бути дозволене використання коштів, отриманих за програмами компенсації за знищене або пошкоджене майно, як внесків до ЖБТ,
- залучених кредитних коштів, які учасники можуть спрямовувати як пайові внески до ЖБТ,
- грантів за державними й місцевими програмами, які виплачуються як цільова підтримка учасникам ЖБТ.



Окремо слід наголосити на правах осіб, які втратили житло внаслідок збройної агресії російської федерації. Держава повинна дозволити їм спрямовувати кошти отриманих компенсацій на пайову участь у ЖБТ. Доцільно дозволити колективне використання сертифікатів, щоб декілька власників сертифікатів могли об'єднати свої ресурси для будівництва сучасного багатоквартирного будинку замість купівлі окремих об'єктів на вторинному ринку.

Ці принципи та підходи ми докладніше описуємо далі в цьому Звіті та додатках до нього.

1.3. Загальні юридичні застереження щодо запровадження інституту житлово-будівельних товариств

Отже, чинне законодавство України не передбачає такої організаційно-правової форми юридичної особи як житлово-будівельне товариство.

Але якщо для будівництва свої зусилля і фінанси об'єднує кілька осіб, їм потрібна відповідна організаційно-правова форма. Така потреба зумовлена необхідністю «захисту всіх від зловживань одного» в умовах довгострокового об'єднання коштів учасників товариства.

Свого часу такою формою були житлово-будівельні кооперативи (ЖБК), але за чинним законодавством така організаційно-правова форма юридичної особи більше не є дозволеною для створення нових юридичних осіб. Навіть якщо розглянути можливе використання для цієї потреби споживчих кооперативів за чинним законодавством, можна побачити, **що чинне законодавче регулювання правового статусу кооперативів - і споживчих кооперативів зокрема - не пристосоване до особливостей спільного будівництва нерухомості.**

Тому ми пропонуємо запровадити в законодавстві України нову організаційно-правову форму - житлово-будівельне товариство - в статусі юридичної особи, створеної фізичними особами як споживче товариство, метою якого є придбання готового або будівництво нового житла. Очевидно, для цього буде потрібен окремий закон, який визначатиме статус, порядок створення, діяльності та припинення таких товариств. Відповідні пропозиції наведено в додатках до цього Звіту.

Стосовно обраної нами назви пропонованої організаційно-правової форми слід зауважити таке. Використати стару назву «житлово-будівельні кооперативи» не вбачається за можливе, оскільки вона уже широко використовується в чинному законодавстві для позначення організаційно-правової форми юридичних осіб, які створювалися свого часу за радянським законодавством. Хоча нові такі юридичні особи не створюються, незначна їх кількість досі формально існує. Тому назва «житлово-будівельний кооператив» є вже «зайнятою». Тож назвою, яка одночасно і відповідатиме суті, і не перетинатиметься з іншими назвами, є «житлово-будівельне товариство». Ми вважаємо дуже важливим використовувати окрему нову назву, щоби забезпечити правову визначеність і не змішувати різні організаційно-правові форми.

Житлово-будівельні товариства мають бути непадприємницькими товариствами в розумінні цивільного законодавства України, зі статутною метою забезпечення житлових потреб учасників ЖБТ шляхом будівництва (або придбання) та подальшої експлуатації житлового будинку (або будинків).



У межах виконання зазначеної вище статутної мети ЖБТ не повинно розглядатися як суб'єкт господарювання. Його діяльність спрямована на задоволення власних потреб учасників за їхній же рахунок. Аналогічний підхід чинне законодавство передбачає стосовно об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, діяльність яких визначається як «самозабезпечення» та не розглядається як господарська (є господарським забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів).

З точки зору податкового законодавства ЖБТ повинні мати статус неприбуткових установ та відповідним чином вести свій бухгалтерський і податковий облік - від моменту створення і до припинення, включаючи етапи будівництва та експлуатації будинку (будинків).

У підсумку, узагальнено вимоги до нового законодавства про ЖБТ можна звести до трьох основоположних принципів:

- Баланс інтересів: законодавство повинно захистити ЖБТ від проблем одного учасника та водночас захистити кожного учасника від зловживань більшості;
- Стабільність будівництва: гроші мають надходити вчасно, і ніхто не повинен мати можливості заблокувати процес будівництва;
- Рівність: правила мають бути прозорими та однаковими для всіх, незалежно від розміру внеску.

Саме з цього ми виходили, надаючи свої подальші пропозиції.

2.ІНОЗЕМНИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ АНАЛОГІВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТОВАРИСТВ

Україна не єдина країна, перед якою постали серйозні виклики щодо забезпечення громадян житлом. Хоча російське вторгнення значно поглибило житлову кризу, певні її передумови вже склалися до нього - протягом років.

У багатьох країнах Європи та Північної Америки протягом останніх років спостерігається криза доступності житла, спричинена як міграційними та демографічними процесами, так і процесами «фінансіалізації житла», коли житло розглядається як інвестиційний актив для накопичення капіталу. Це призвело до розриву між вартістю житла та доходами домогосподарств, зростання соціальної нерівності. У відповідь на ці виклики в Європі сформувалися потужні альтернативні моделі забезпечення житлом, представлені житловими кооперативами, товариствами з обмеженим прибутком та моделями спільної власності. Деякі з таких моделей не є чимось принципово новим, і довели свою стійкість протягом понад століття.^[2]

У цьому контексті запропонована нами концепція створення житлово-будівельних товариств в Україні видається цілком своєчасною та такою, що відповідає підходам і тенденціям у розвинених країнах світу. Наша концепція так само не є чимось категорично новим і невідомим законодавству й практиці України - навпаки вона спрямована на заповнення правового вакууму, що утворився після фактичного зникнення класичних радянських ЖБК та домінування спекулятивного девелопменту. Концепція ЖБТ пропонує модель самозабезпечення житлом через об'єднання ресурсів майбутніх власників-мешканців, відмову від комерційного прибутку та створення механізмів захисту від зловживань.

Тому вбачаємо за доцільне навести приклади функціонування аналогічних форм в деяких країнах Європи.

2.1 Німеччина

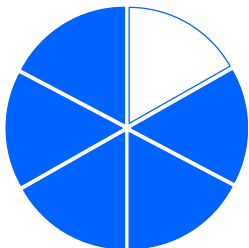
Німеччина пропонує широкий спектр кооперативних моделей, від традиційних житлових кооперативів (Genossenschaften) до інноваційних форм, таких як «Синдикат багатоквартирних будинків» (Mietshäuser Syndikat), які виникли як відповідь на загрозу приватизації та фінансialізації житла. Німецький досвід є особливо цінним для розуміння правових конструкцій, що забезпечують самозабезпечення та захист від спекуляцій.

Традиційні житлові кооперативи (Genossenschaften)

Німецькі кооперативи регулюються Законом про кооперативи (Genossenschaftsgesetz - GenG). Члени кооперативу є одночасно співвласниками кооперативу та його довічними «орендарями». Постійне право користування (Dauerwohnrecht) передбачає, що члени кооперативу мають довічне право проживання, яке є надійнішим за звичайну оренду, оскільки кооператив не може розірвати договір як це міг би зробити звичайний приватний орендодавець.^[3]

З точки зору економічної суті, житлові кооперативи являють собою класичний «третій шлях» на ринку нерухомості, що займає проміжну позицію між приватним домоволодінням та комерційною орендою. Економічна мета кооперативу полягає не в максимізації прибутку від операцій з нерухомістю, а в забезпеченні своїх членів доступним житлом на умовах довгострокової стабільності. Це модель колективної взаємодії та самопомогі, яка дозволяє об'єднати капітал багатьох учасників для створення активу, недоступного для кожного з них окремо.

З правової точки зору, такі організації функціонують у формі зареєстрованого кооперативу (нім. eingetragene Genossenschaft, eG). Юридична особа - сам кооператив - є єдиним і неподільним власником усього житлового комплексу та земельної ділянки. Члени кооперативу не набувають права власності на конкретні квартири і не можуть розпоряджатися ними як товаром (продавати, дарувати чи передавати в іпотеку).



Замість права власності на нерухомість, учасники набувають корпоративні права, купуючи паї (кооперативні частки). Це надає їм статус співвласників кооперативу в цілому, а також гарантоване право безстрокового користування закріпленим за ними житлом. Фактично, мешканець виступає «орендарем» у юридичної особи, співвласником (членом) якої він є.

Плата за користування житлом у кооперативі юридично не є комерційною орендою. Це - цільовий внесок, розмір якого розраховується виходячи з реальних витрат на утримання будинку, обслуговування кредитів та формування резервних фондів на майбутні ремонти.

У разі виходу з кооперативу учасник не продає свою квартиру за ринковою ціною. Він отримує повернення номінальної вартості своїх пайових внесків. Звільнене житло передається наступному члену кооперативу без націнки, що запобігає джентрифікації та зростанню вартості проживання.

Однією з ключових переваг цієї моделі є сприятливий податковий режим. У Німеччині житлові кооперативи, діяльність яких на 90% і більше полягає у наданні житла в користування членам, звільняються від сплати корпоративного податку на прибуток (Körperschaftsteuer) та промислового податку (Gewerbesteuer).^[4] Законодавець надає такі пільги, визнаючи важливу соціальну функцію кооперативів у забезпеченні населення житлом. Ця економія дозволяє кооперативам акумулювати кошти для реінвестицій у модернізацію будинків або нове будівництво, утримуючи при цьому плату за житло нижче ринкового рівня.

Управління в кооперативі здійснюється на демократичних засадах за принципом «один член - один голос», незалежно від кількості придбаних паїв чи площі займаного житла. Вищим органом управління є загальні збори членів, які обирають наглядову раду. Наглядова рада, у свою чергу, призначає та контролює правління, яке займається оперативним менеджментом. Така структура забезпечує підзвітність керівництва та захищає інтереси всіх мешканців, **запобігаючи захопленню контролю над кооперативом великими інвесторами.**

Групи спільного будівництва (Baugruppen)

Групи спільного будівництва (Baugruppen) являють собою форму спільного будівництва, за якої майбутні власники житла об'єднуються для безпосередньої організації проєктування та будівництва багатоквартирного будинку. Ключовою економічною особливістю цієї моделі є виключення з процесу професійного девелопера як посередника. Це дозволяє учасникам групи уникнути сплати девелоперської маржі та витрат на маркетинг, що зазвичай знижує собівартість житла на 15-25% порівняно з ринковими пропозиціями^[5], **або ж дозволяє інвестувати зекономлені кошти у вищу якість архітектурних рішень та матеріалів.**

З юридичної точки зору, життєвий цикл Baugruppen зазвичай поділяється на два етапи, кожному з яких відповідає своя правова форма. На початковому етапі - планування, викупу землі та будівництва - учасники найчастіше укладають угоду про створення товариства цивільного права (нім. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, GbR). Це форма простого товариства без створення юридичної особи, яка базується на спільному договорі. Важливою юридичною деталлю є те, що на цьому етапі учасники несуть необмежену солідарну відповідальність за зобов'язаннями товариства, зокрема перед будівельними підрядниками та банками.

Після завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію юридичний статус змінюється. Товариство цивільного права (GbR) ліквідується або трансформується, а правовий режим власності переходить у форму об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (нім. Wohnungseigentümergeinschaft, WEG).

Однією з найвагоміших переваг цієї моделі є специфічний податковий режим, що діє у Німеччині (та низці інших країн ЄС). При купівлі готового житла від девелопера покупець сплачує податок на придбання нерухомості (Grunderwerbsteuer), який нараховується на загальну ціну договору, тобто на вартість землі разом зі збудованою будівлею. У випадку ж Baugruppen, оскільки група спочатку купує лише земельну ділянку, а будівельні роботи замовляє окремо, податок на придбання нерухомості нараховується виключно на вартість землі. Це створює суттєву економію для кожного учасника проєкту.

^[4] <https://www.clever.io/gemeinnutzige-gesellschaft-mit-beschränkter-haftung-ggmbh-for-non-profit-organizations/>

^[5] <https://www.theurbanist.org/2014/05/20/baugruppen-to-form-a-more-affordable-urbanism/>

На відміну від кооперативних моделей або *Mietshäuser Syndikat*, про який ми скажемо нижче, кінцевою метою *Baugruppen* є набуття класичного права приватної власності. Після завершення проєкту відбувається юридичний розподіл об'єкта нерухомості. Кожен учасник отримує окремий правовий титул на свою квартиру (індивідуальна приватна власність) та частку у праві спільної власності на місця загального користування та земельну ділянку.

Корпоративні відносини всередині *Baugruppen* будуються на принципах прямого управління та повної участі. На етапі реалізації проєкту група діє як єдиний замовник (*Bauherr*). Рішення щодо вибору архітектора, затвердження кошторису, вибору будівельних матеріалів та підрядників приймаються колективно на загальних зборах, зазвичай більшістю голосів або консенсусом.

Варто наголосити, що, логічно, така модель передбачає прийняття всіх девелоперських ризиків самими учасниками групи. З другого боку, учасники позбуваються ризиків третьої особи - стороннього девелопера.

Загалом, ***Baugruppen* є близьким аналогом будівельної фази ЖБТ** в тому вигляді, як ми його пропонуємо (з тим винятком, що для ЖБТ ми пропонуємо статус юридичної особи від моменту заснування й державної реєстрації).

Практичний досвід *Baugruppen* в Німеччині показує, що критичним питанням є доступ до землі. У таких містах як Тюбінген, Гамбург та Мюнхен муніципалітети резервують ділянки спеціально для *Baugruppen*, продаючи їх за фіксованою ціною через конкурс концепцій (*Konzeptvergabe*). Це запобігає ситуації, коли ініціативні групи програють земельні аукціони великим комерційним забудовникам.^[6]

Синдикат багатоквартирних будинків (*Mietshäuser Syndikat*)

Модель *Mietshäuser Syndikat* є унікальним німецьким винаходом, **який є класичним прикладом «ініціативи знизу»**. Це не результат державної політики чи цілеспрямованої законотворчості, а продукт винахідливості громадянського суспільства.

Модель виникла еволюційним шляхом на початку 1980-х років у Фрайбурзі. Вона стала відповіддю активістів руху за житлові права на конкретну практичну проблему: як захистити викуплені будинки від повторного продажу в майбутньому. Жоден теоретик чи законодавець не проектував цю систему «згори». Вона була викристалізована методом спроб і помилок, коли активісти шукали спосіб юридично закріпити ідеологію «спільного блага» в рамках жорсткого ринково-орієнтованого законодавства.

Mietshäuser Syndikat представляє собою децентралізовану інвестиційну мережу та організаційно-правову структуру, створену для реалізації концепції повного вилучення житла з ринкового обігу в якості товару. Економічна мета моделі полягає у викупі об'єктів нерухомості з ринку та їх перетворенні на активи суспільного користування, які неможливо приватизувати чи перепродати. Це досягається через специфічну корпоративну архітектуру, яка використовує механізми комерційного права для досягнення некомерційних соціальних цілей, фактично «нейтралізуючи» капітал, вкладений у нерухомість.

^[6]<http://transurbaneuchina.eu/online-compedium/allocation-of-municipal-plots-with-application-procedure-concept-award/>
no_cache=1

З правової точки зору, для кожного окремого будинку створюється окрема юридична особа - товариство з обмеженою відповідальністю (Haus-GmbH). Саме це товариство виступає єдиним титульним власником земельної ділянки та будівлі. Важливо підкреслити, що мешканці будинку не мають права власності ані на окремі квартири, ані на частки в нерухомості. Вони виступають виключно орендарями, укладаючи договори оренди з товариством, яке створене для управління їхнім будинком. Така конструкція гарантує цілісність майнового комплексу та унеможливорює його дроблення на окремі приватні володіння.



Унікальність моделі полягає в структурі корпоративного управління власником нерухомості (Haus-GmbH). Статутний капітал та права голосу розподілені між двома засновниками, що створює систему стримувань і противаг.

Першим засновником є Асоціація мешканців (Hausverein) - зареєстрована громадська організація, що об'єднує всіх поточних мешканців будинку. Ця асоціація володіє правом оперативного управління та приймає всі господарські рішення: від затвердження бюджету ремонту до відбору нових мешканців.

Другим засновником виступає центральна організація - Mietshäuser Syndikat GmbH. Її роль обмежена виключно наглядовою функцією. Синдикат володіє міноритарною часткою, яка, однак, наділена правом вето (блокуючим голосом) у чітко визначених питаннях: продаж нерухомості, ліквідація товариства або зміна статуту (статут самого Синдикату зобов'язує його застосувати таке право вето). Цей механізм «подвійного ключа» гарантує, що навіть якщо мешканці вирішать продати будинок заради прибутку, Синдикат заблокує це рішення, захищаючи основну місію проєкту.^[7] Фактично, Синдикат виконує роль «холдингової» надбудови. Втім, він не просто отримує частку в Haus-GmbH, але й надає відповідне фінансування для придбання житла.

Таким чином, після придбання (та можливої реконструкції) об'єкт житлової нерухомості назавжди виводиться з ринкового обігу. Орендна плата формується не за ринковими принципами попиту та пропозиції, а на основі собівартості. Ця ставка має покривати витрати на обслуговування банківських кредитів, експлуатаційні витрати, амортизацію та відрахування до резервних фондів. Коли кредитні зобов'язання за будинок повністю погашені, орендна плата не зменшується до мінімуму, а перетворюється на «солідарний внесок». Ці кошти спрямовуються до центрального фонду Синдикату для надання позик новим проєктам, що дозволяє масштабувати модель та викуповувати нові будинки.

На відміну від благодійних організацій, створювані в рамках цієї моделі товариства є повноцінними суб'єктами господарювання і сплачують податки на загальних підставах. Однак специфіка їхньої діяльності полягає у відсутності розподілу прибутку. Будь-який фінансовий надлишок реінвестується в утримання будинку або розвиток мережі. Така структура дозволяє використовувати надійні інструменти корпоративного права для захисту активів від ворожих поглинань, рейдерства чи політичного тиску, оскільки зміна власника неможлива без згоди центрального органу, який статутно зобов'язаний запобігати відчуженню майна.

Слід наголосити на тому, що модель Mietshäuser Syndikat значною мірою спирається на специфіку німецького права щодо ТОВ (GmbH), яка дозволяє гнучко налаштовувати права вето та розподіл голосів у статуті.

Ми охарактеризували цю модель як приклад фактичного контролю за збереженням житлового фонду та створення «надбудови» над організаціями, що є власниками житла. На поточному етапі говорити про таку надбудову над ЖБТ передчасно, але уроки з діяльності Mietshäuser Syndikat мають бути враховані в майбутньому масштабуванні створення ЖБТ.

2.2. Данія

Данія пропонує цікаву модель приватних кооперативів Andelsbolig, яка являє собою проміжну форму володіння нерухомістю - між класичною орендою та індивідуальною приватною власністю.^[8] Економічна мета цієї моделі полягає у забезпеченні доступу до житла та створенні стабільних спільнот шляхом розподілу фінансового навантаження між індивідом та колективом. Andelsbolig є формою приватної власності, що вимагає капіталовкладень з боку учасника, проте цей актив підлягає суворому ціновому регулюванню, щоб запобігти надмірній спекуляції на ринку нерухомості.

З правової точки зору, суб'єктом права власності на весь житловий комплекс (будівлю та земельну ділянку) виступає кооператив. Ця юридична особа є єдиним титульним власником нерухомості, занесеним до земельного кадастру.

Члени кооперативу не володіють своїми квартирами як об'єктами нерухомості. Натомість, вони володіють «часткою» (Andel) у капіталі асоціації. Володіння цією часткою нерозривно пов'язане з ексклюзивним правом користування (Brugsret) конкретною житловою одиницею. Юридично це право є безстроковим і може передаватися у спадок, проте воно не є тотожним праву власності на фізичний об'єкт.

Фінансова модель Andelsbolig є дворівневою:

- Рівень кооперативу: кооператив як юридична особа залучає іпотечний кредит для придбання або будівництва будинку. Цей борг є спільним зобов'язанням, і витрати на його обслуговування розподіляються між учасниками через щомісячні внески;
- Рівень індивіда: щоб вступити в кооператив, учасник повинен придбати частку. Для цього на практиці він часто залучає банківський кредит.

Важливою особливістю є те, що щомісячна плата тут не є орендною платою, а саме внеском на покриття операційних витрат асоціації (податки, ремонт, вивіз сміття) та обслуговування спільного боргу кооперативу.

На відміну від німецького Mietshäuser Syndikat, **частку в Andelsbolig можна продати на вторинному ринку**. Однак цей ринок не є повністю вільним. У Данії діє законодавчий принцип «максимальної ціни». Ціна продажу паю/частки не може перевищувати встановленої межі, яка розраховується за спеціальною формулою:

- + частка у чистих активах кооперативу (вартість нерухомості мінус борги кооперативу)
- + вартість індивідуальних поліпшень у квартирі (наприклад, новий ремонт)
- амортизація.

Це обмеження ціни продажу є історично обумовленим. Річ у тім, що чимало кооперативів були створені для того, щоб скористатися правом першочергового викупу будинку від приватного власника. Згідно з данським «Законом про оренду житла», якщо власник багатоквартирного орендного будинку вирішує продати його, він зобов'язаний спочатку запропонувати його мешканцям. Якщо вони створюють кооператив, вони мають пріоритетне право викупити будівлю. Це дозволяє мешканцям перехоплювати активи до того, як вони потраплять до рук великих спекулятивних фондів. Часто ціна такої угоди є нижчою за потенційну ринкову вартість при відкритому аукціоні.

Понад те, історично уряд і муніципалітети заохочували й фінансово підтримували створення таких кооперативів, зокрема через співфінансування першої реновації. Оподаткування в кооперативах також є більш сприятливим порівняно з іншими формами власності на житло. Поєднання цих факторів і зумовило зміст «суспільної угоди» щодо кооперативів - право першочергового викупу та державна підтримка в обмін на недопущення спекуляцій (обмеження ціни продажу).

Управління кооперативом здійснюється на засадах прямої демократії. Вищим органом є загальні збори, де діє принцип «одна квартира - один голос». Збори затверджують річний бюджет, обирають правління та приймають стратегічні рішення щодо ремонту чи рефінансування спільного боргу. Правління займається поточною адміністративною діяльністю, часто залучаючи професійних адміністраторів для ведення бухгалтерії та юридичного супроводу.



Для фізичних осіб-членів кооперативу діє специфічний податковий режим. Оскільки вони формально не є власниками нерухомості, вони звільнені від сплати податку на вартість нерухомого майна, який сплачують власники приватних будинків. Проте сам кооператив сплачує податок на нерухомість як юридична особа, що враховується у складі щомісячних внесків. Втім, на практиці податок рахується таким чином, що підсумкове податкове навантаження на кожного члена кооперативу все одно є нижчим, ніж на приватного власника індивідуального будинку чи квартири в класичному кондомініумі. Крім того, при продажу частки отриманий прибуток (якщо він вписується в межі максимальної ціни) зазвичай не оподатковується, якщо продавець використовував квартиру як основне місце проживання.

2.3. Швейцарія (Цюрих)

Насамкінець, доцільно навести досвід Цюриха - як приклад комплексної підтримки кооперативів муніципалітетом та координації зусиль самими кооперативами.

Цюрихська модель житлової кооперації є еталонним прикладом державно-приватного партнерства у житловій сфері. У Цюриху кооперативи забезпечують житлом широкі верстви середнього класу. Економічна мета моделі закріплена як ціль міста: так звана «Ціль однієї третини» (Drittelziel) передбачає, що до 2050 року 33% всього орендного житла в місті має перебувати у некомерційній власності (наразі цей показник становить близько 20-25%). Це розглядається не як благодійність, а як інструмент стримування інфляції на ринку нерухомості та забезпечення конкурентоспроможності міста через доступність проживання для робочої сили.

Успіх цюрихських кооперативів базується на потужній системі інституційної та фінансової підтримки з боку місцевої влади^[9], яка включає три ключові механізми:

- Спадкове право забудови (Baurecht). Це найважливіший інструмент. **Муніципалітет Цюриха принципово не продає комунальні земельні ділянки приватним девелоперам.** Натомість земля передається житловим кооперативам у довгострокове користування (зазвичай на 60-90 років) на правах забудови. Кооператив сплачує місту щорічну ренту (Baurechtszins), яка часто є нижчою за ринкову вартість оренди землі. Це дозволяє виключити спекулятивну вартість землі з собівартості будівництва;

- Пільгове фінансування та гарантії. Місто надає кооперативам безвідсоткові позики або кредити з низькою відсотковою ставкою для покриття початкових витрат (стартап-фінансування). Крім того, **муніципалітет виступає гарантом перед пенсійними фондами та кантональними банками, що дозволяє кооперативам залучати іпотечний капітал під мінімальні відсотки;**
- Субсидування вступних внесків. Для домогосподарств з низьким рівнем доходу, які не можуть сплатити обов'язковий пайовий внесок для вступу в кооператив, місто надає спеціальні позики, що дозволяє зберегти соціальну інклюзивність.

З правової точки зору, базовою одиницею є класичний житловий кооператив. Проте унікальною рисою Цюриха є практика об'єднання кількох юридичних осіб для реалізації масштабних містобудівних проєктів.

Яскравим прикладом є проєкт «Mehr als Wohnen» («Більше ніж житло»)^[10]. Для забудови великої колишньої промислової території близько 50 різних житлових кооперативів Цюриха створили консорціум. Метою такого об'єднання став розподіл фінансових ризиків та акумуляція ресурсів.

Жоден окремий кооператив не зміг би самотужки реалізувати проєкт такого масштабу (13 будинків, 400 квартир, комерційні площі). Ця структура діє як інноваційна лабораторія. **Оскільки ризики розподілені між багатьма учасниками, консорціум може дозволити собі експериментувати з новими архітектурними формами, енергоефективними технологіями та соціальними моделями, які згодом масштабуються на інші проєкти міста.**

Завдяки масштабу забудови (квартальний принцип), Цюрих реалізує унікальні типології житла, такі як «кластерні квартири». Це своєрідний гібрид приватності та комунальної квартири: велика квартира (наприклад, 400 кв. м), що складається з 8-10 приватних модулів (кімната + санвузол + міні-кухня) та величезного спільного простору (вітальня, професійна кухня). Така модель ідеально підходить для людей похилого віку, самотніх батьків або молоді, **поєднуючи автономію з соціальною взаємодією.**

Орендна плата в кооперативах Цюриху прив'язана до принципу собівартості. Вона не може генерувати прибуток понад той, що необхідний для обслуговування кредитів та формування резервів. Також муніципалітет, надаючи землю та пільги, вимагає дотримання суворих критеріїв:

- Щільність заселення: нормування кількості квадратних метрів на людину (щоб запобігти "надмірному споживанню" житла);
- Екологічні стандарти: відповідність вимогам «2000-ватного суспільства» (енергоефективність);
- Соціальний мікс: обов'язкове квотування квартир для субсидованих категорій населення.

Кооперативи, що дотримуються принципу «загальної користі», звільняються від корпоративних податків. Умовою цього статусу є закріплена в статуті заборона на спекулятивний перепродаж нерухомості та обмеження дивідендів за паями.

2.4 Висновки для України

Аналіз міжнародного досвіду дозволяє сформулювати ключові уроки, які слід врахувати під час запровадження інституту житлово-будівельних товариств в Україні.

Історична зумовленість та адаптивність моделей

Іноземний досвід (зокрема німецький Mietshäuser Syndikat чи данський Andelsbolig) свідчить, що специфічні правила, форми підтримки та обмеження в кожній країні формувалися історично як результат складного балансу між приватним і публічним інтересом. Тому пряме перенесення будь-якої окремої моделі (наприклад, суто цюрихської чи берлінської) на український ґрунт є недоцільним. Однак, оскільки Україна створюватиме законодавство про ЖБТ фактично «з нуля», ми маємо унікальну перевагу - можливість синтезувати оптимальну модель, відібравши найкращі практики з різних юрисдикцій, які відповідають сучасним українським реаліям.

Суб'єктність об'єднання майбутніх власників житла на етапі будівництва («девелопмент без посередників»)

Досвід німецьких Bauggruppen доводить, що об'єднання фізичних осіб здатне виступати ефективним колективним замовником будівництва без залучення комерційних девелоперів. Усунення посередника дозволяє знизити собівартість житла та підвищити якість архітектурних рішень. Це підтверджує правильність концепції ЖБТ як об'єднання фізичних осіб, яке формується до початку інвестування та будівництва, виступаючи активним суб'єктом, а не пасивним споживачем готового продукту.

Гнучкість форм власності та управління

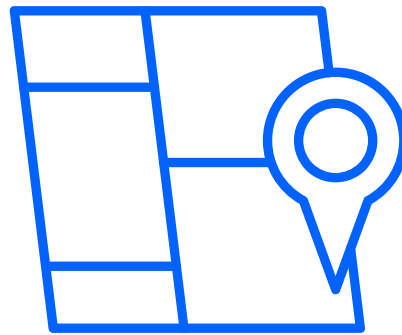
Світова практика демонструє варіативність долі житла після введення об'єкта в експлуатацію. Багатоквартирний будинок може залишатися у власності юридичної особи без права приватизації квартир або ж бути трансформованим у класичну приватну власність з утворенням кондомініуму. Для України доцільно передбачити гібридний підхід: законодавство про ЖБТ має дозволяти учасникам товариства самостійно обирати подальшу долю будинку - або залишатися єдиним власником через юридичну особу, або здійснити розподіл на окремі об'єкти власності (квартири) з подальшою реорганізацією ЖБТ в ОСББ.

Суспільний договір: пільги в обмін на обмеження спекуляцій

У всіх розглянутих юрисдикціях простежується чітка закономірність: надання державою податкових преференцій нерозривно пов'язане з обмеженням спекулятивних операцій. ЖБТ в Україні повинні отримати статус неприбуткових організацій та податкові пільги, але натомість законодавство має встановити запобіжники проти використання ЖБТ для отримання комерційного прибутку (і саме тому ми пропонуємо, поруч з податковими преференціями, відповідні інструменти, які роблять ЖБТ непривабливим для спекулятивних інвесторів).

Нова роль муніципалітетів: від аукціонів ціни до аукціонів концепцій

Досвід Цюриха показує, що громади можуть відігравати вирішальну роль у розвитку доступного житла через земельну політику. Замість продажу землі забудовнику, який запропонує найвищу ціну, українським громадам доцільно впроваджувати механізми цільового резервування ділянок для ЖБТ або проведення конкурсів концепцій, де перемагає найкраща соціальна та архітектурна пропозиція.



Доступ до капіталу як критичний фактор

Успіх кооперативних моделей у Данії та Швейцарії значною мірою спирається на доступ до дешевого довгострокового фінансування та наявність державних або муніципальних гарантій за кредитами. Для масового поширення ЖБТ в Україні критично важливим є створення інструментів пільгового кредитування та державних гарантій, що дозволить залучати банківський капітал на етапі будівництва.

Інклюзивність та запобігання елітарності

Важливо врахувати ризик перетворення ЖБТ на «закриті клуби» для заможних громадян. Досвід Цюриха, де муніципалітет надає субсидовані позики для сплати вступних внесків малозабезпеченим домогосподарствам, є показовим. Українська модель має передбачати механізми (наприклад, через державні субсидії/компенсації або місцеві програми), які дозволять людям з середнім та нижчим рівнем доходу, а також ВПО, ставати учасниками ЖБТ.

3. ФІНАНСОВІ ЗАСАДИ СТВОРЕННЯ Й ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТОВАРИСТВ

3.1 Аналіз собівартості будівництва житла в Україні (2024-2025)

Розуміння повної собівартості проекту є фундаментом фінансового планування ЖБТ. На відміну від комерційного девелопера, який фокусується на ринковій вартості квадратного метра, ЖБТ має орієнтуватися на кошторисну вартість будівництва, витрати на дозвільну документацію та утримання адміністративного апарату.

Макроекономічні фактори

Аналіз ринкової кон'юнктури 2024-2025 років свідчить про те, що будівельна галузь України перебуває під тиском інфляційних факторів, які мають системний характер. Зростання собівартості будівництва не є тимчасовим коливанням, а відображає глибинні зміни в економіці.

По-перше, спостерігається суттєве здорожчання будівельних матеріалів. За даними експертів ринку, з початку 2025 року вартість основних матеріалів зросла в середньому на 10-25%. Бетон подорожчав на 6%, металопрокат - на понад 2%, цемент - на 10%, а штукатурні суміші - на 13%. Найбільш критичним є зростання цін на матеріали, що залежать від енергоносіїв або імпорту: утеплювачі та залізобетонні вироби додали в ціні до 25%, віконні конструкції - майже 20%. Це зумовлено як девальвацією гривні (яка впливає на імпортні складові та енергоносії), так і ускладненою логістикою.^[11]

По-друге, дефіцит кваліфікованої робочої сили став критичним фактором. Мобілізаційні процеси та міграція призвели до того, що на будівельних майданчиках залишилося лише 40-50% довоєнного персоналу. Це змушує будівельні компанії підвищувати заробітні плати, щоб утримати кадри. Заробітна плата в будівництві зросла на 20-30% за рік, що безпосередньо збільшує собівартість робіт. У 2025 році середня зарплата різноробочого на будівництві становить близько 25 000 - 30 000 грн (євро560-670), а кваліфікованих монтажників та інженерів - значно вище.^[12]

Аналіз вартості будівництва «коробки»

Вартість зведення конструктиву будівлі (фундамент, стіни, перекриття, покрівля) без урахування вартості землі та підключення до мереж є базовим індикатором для бюджетування ЖБТ.

Опосередкована вартість будівництва, що затверджується Мінрегіоном, станом на 1 січня 2025 року становила в середньому по Україні 23 841 грн/м.кв.^[13] За регіонами вона виглядала так:

Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі	Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі
Україна	23841	13. Миколаївська	23805
1. Вінницька	22989	14. Одеська	22840
2. Волинська	22917	15. Полтавська	21198
3. Дніпропетровська	23114	16. Рівненська	23416
4. Донецька	25042	17. Сумська	22366
5. Житомирська	20957	18. Тернопільська	22347
6. Закарпатська	20696	19. Харківська	25058
7. Запорізька	23090	20. Херсонська	21691
8. Івано-Франківська	21438	21. Хмельницька	22944
9. Київська	23811	22. Черкаська	23482
10. Кіровоградська	20262	23. Чернівецька	22068
11. Луганська	22870	24. Чернігівська	23870
12. Львівська	23711	25. м. Київ	27863

^[11] <https://interfax.com.ua/news/economic/1111413.html>

^[12] <https://blog.mehbud.com.ua/uk/other/budivel%ca%b9na-haluz%ca%b9-ukrayiny/>

^[13] <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0270945-25#Text>

Слід наголосити, що Витрати, пов'язані з додатковими технічними та економічними умовами розвитку регіонів (звільнення й інженерна підготовка майданчика, компенсація витрат попереднім власникам земельної ділянки, спорудження позамайданчикових інженерних мереж, відрахування на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів, відрахування на розвиток пожежної служби, передання місцевим органам самоврядування частки споруджуваного житла тощо), цими показниками не враховуються. Водночас вони включають витрати, пов'язані з проектуванням та затвердженням проекту будівництва житлового будинку, організацією процесу будівництва, виконанням загальнобудівельних робіт, улаштуванням внутрішньобудинкових інженерних систем, монтажем та придбанням інженерного обладнання, електромеханічного та іншого устаткування, благоустроєм та спорудженням внутрішньомайданчикових інженерних мереж, уключаючи адміністративні витрати та прибуток підрядних організацій, що компенсуються замовником, податки, збори та інші обов'язкові платежі, встановлені законодавством.^[14]

Якщо взяти вищенаведену опосередковану вартість будівництва на 1 січня 2025 року в середньому по Україні (23 841 грн/м.кв.) та прийняти зростання собівартості будівництва за 2025 рік на 20%, ми отримаємо 28 609 грн/м.кв. Якщо перевести цю суму в євро (за курсом 50 грн/євро на середину січня 2025 року), отримаємо **поточну опосередковану вартість будівництва в середньому по Україні в розмірі 572 євро/м.кв.** - без вартості землі та внутрішнього оздоблення житла. На цю умовну цифру ми будемо спиратися в подальших розрахунках.

Проведений нами аналіз сайтів проектних та будівельних компаній в Україні демонструє, що ця сума приблизно відповідає будівництву житла в середньому ціновому діапазоні, який девелопери умовно відносять до класу житла «комфорт». На основі цього аналізу, співвідношення між житлом «економ-класу», «комфорт-класу» та «преміум-класу» виглядає приблизно так:

Клас житла	Технологія будівництва, матеріали	Вартість, євро/м.кв.	Основні характеристики
Економ	Панельне або монолітно-каркасне з газоблоком, прості фасади	335 – 425	Мінімальне утеплення, стандартні вікна, відсутність декоративних архітектурних елементів
Комфорт	Монолітно-каркасне, керамоблок/газоблок, мінеральна вата	450 – 630	Покращені вікна, якісніші фасадні системи, корзини для кондиціонерів
Преміум	Монолітно-каркасне, цегла, вентилязовані фасади, панорамне скління, натуральний камінь	> 675	Складні інженерні рішення, високі стелі, дорогі оздоблювальні матеріали холів

Детальний аналіз кошторисів показує наступний розподіл витрат у собівартості «коробки» багатоквартирного будинку:

- матеріали: 55-60%,
- заробітна плата: 30-35% (у кошторисній вартості за державними нормами зарплата може бути занижена, але в реальних проєктах ЖБТ доведеться платити ринкові ставки),
- експлуатація машин та механізмів: 5-10%.

Вартість оздоблення

Концепція ЖБТ передбачає гнучкість у виборі стану квартири при передачі учаснику. Це суттєво впливає на фінальний бюджет.

За оцінками проєктантів та підрядників, **вартість внутрішніх оздоблювальних робіт до стану «під ключ» може становити від 40% вартості будівництва**. Конкретний розмір залежить від рівня внутрішнього оздоблення, який забезпечує ЖБТ:

- Оздоблення під «чистовий ремонт», яке передбачає виконання всіх «брудних» робіт (стяжка підлоги, машинна штукатурка стін, розведення електрики та сантехніки, встановлення радіаторів), передбачає 100 - 160 євро за 1 м.кв.;
- Оздоблення «під ключ», яке включає чистові роботи (підлогове покриття, фарбування/шпалери, плитка, міжкімнатні двері, сантехніка тощо), додає, залежно від рівня:
 - 1.«економ-варіант»: 200 - 270 євро за м.кв.,
 - 2.«стандартне»: 300 - 450 за євро за м.кв.,
 - 3.«преміум/дизайнерське»: від 500 євро за м.кв. і вище.

Слід зауважити, що девелопери в Україні нерідко продають житла взагалі без будь-якого оздоблення. Для будівництва в рамках моделі ЖБТ, «для себе», доцільним є зупинитися на рівні оздоблення під «чистовий ремонт». З одного боку, це забезпечить мешканцям вищий рівень комфорту вже в перші місяці після завершення будівництва, адже основні роботи, пов'язані з брудом і шумом, вже будуть виконані в усіх квартирах. З другого боку, учасники товариства зможуть на власний смак фінально оздобити й облаштувати свої квартири, а ЖБТ не братиме на себе надмірних фінансових зобов'язань.

Тож додамо до виведених нами раніше 572 євро/м.кв. додатково 130 євро/м.кв. під чистовий ремонт, і отримаємо приблизно 700 євро/м.кв. для будівництва будинку з оздобленням під чистовий ремонт.

Вартість земельної ділянки

Земельна ділянка є критичним компонентом собівартості, який концептуально виділяється окремо. З урахуванням необхідності благоустрою, парковок та відступів, ефективність використання землі може бути вищою або нижчою. За оцінками будівельних компаній, **реальна частка витрат на землю в проєктах зазвичай становить 10-15% від загальної собівартості проєкту.**



У Києві, його передмістях, обласних центрах та їхніх передмістях вартість землі під забудову суттєво варіюється. Так, за даними порталу lun.ua, у Києві та його найближчих передмістях (що безпосередньо прилягають до міста) ціна земельної ділянки під забудову починається від 10.000 євро за 0,01 га (за «сотку»). У центральних районах столиці вартість землі значно вища, часом в рази. В обласних центрах та їхніх передмістях земельні ділянки можна знайти за ціною від 4.000 євро за 0,01 га, за даними порталу olx.ua.

Загалом, на вартість земельної ділянки значно впливає її розташування, близькість до обласного центру чи столиці, віддаленість від лінії фронту та багато інших факторів. Для наших подальших розрахунків візьмемо умовно 10.000 євро за 0,01 га, припускаючи, що ЖБТ бажає побудувати будинок в найближчому передмісті Києва.

Підключення до централізованих мереж

Вартість підключення до централізованих мереж часто недооцінюється непрофесійними замовниками будівництва.

Стандартне приєднання до електричних мереж у 2025 році коштувало близько **50-60 євро за 1 кВт** (2360-2800 грн/кВт без ПДВ). Нестандартне приєднання (що більш характерно для багатоквартирних будинків) розраховується індивідуально, але може сягати **80-100 євро за 1 кВт** залежно від необхідності будівництва трансформаторних підстанцій. Наприклад, для будинку на 100 квартир з електроплитами (по 5-8 кВт на квартиру з коефіцієнтом попиту) може знадобитися 300-500 кВт, що означає витрати в 20-40 тис. євро тільки на потужність, не рахуючи вартості трансформатора та кабельних ліній.

Вартість газифікації багатоквартирного будинку не є фіксованою і розраховується індивідуально для кожного проєкту. Для багатоквартирного будинку це завжди нестандартне приєднання, оскільки потужність споживання значно перевищує побутові норми. Для будинку на 50-100 квартир загальний бюджет газифікації (від проєкту до труби в квартирі) рідко буває меншим за 1,5-2 млн грн (**30-40 тис. євро**), але може бути й значно вищим.

Що стосується водопостачання та каналізації, то офіційні тарифи на приєднання відносно невисокі, але отримання технічних умов та прокладання зовнішніх мереж може коштувати додатково 15-40 євро на 1 м.кв. житла. За відсутності поблизу каналізаційних мереж витрати зростають кардинально - недаремно в багатьох багатоквартирних будинках у передмістях Києва забудовники намагаються обійтися автономними системами (які, втім, часто не витримують навантаження, тому ми не можемо їх розглядати як рекомендований варіант).

Якість та енергоефективність

Для ЖБТ, де учасники будують «для себе», питання експлуатаційних витрат є стратегічним. Інвестиція в енергоефективність на етапі будівництва є капіталізацією майбутньої економії на комунальних послугах, тарифи на які в Україні невпинно зростають. Тож важливо порівняти, скільки «додатково» необхідно вкласти в житловий будинок, щоб він був справді енергоефективним.

Під «звичайним» будівництвом в Україні часто розуміють дотримання мінімальних вимог ДБН, що відповідає класу енергоефективності С. Енергоефективний будинок відповідає класу А або В і споживає значно менше енергії.

У країнах ЄС будівництво за стандартом Passive House або nZEB вже є нормою або близькою перспективою. Дослідження показують, що додаткові витрати на досягнення таких стандартів постійно знижуються завдяки розвитку технологій. Так, За даними Passivhaus Institut та європейських досліджень, **здорожчання будівництва багатоквартирного будинку за стандартом Passive House порівняно зі звичайним становить 3% - 8%.**^[15] При цьому питомі «додаткові» витрати на енергоефективність у багатоквартирному будинку зазвичай менші порівняно з індивідуальним будинком, оскільки в першого площа огорожувальних конструкцій на 1 м.кв. корисної площі менша, ніж у останнього.

В Україні вартість енергоефективних технологій (особливо інженерії - рекуператори, теплові насоси) є вищою через імпорتنу складову та логістику. Водночас, вартість загальнобудівельних робіт нижча, ніж у Європі. Згідно з українськими даними, **будівництво енергоефективного будинку в Україні коштує на 10-20% дорожче за звичайне.**^[16] Деякі українські фахівці зазначають, що з раціональним підходом здорожчання може бути мінімізоване до 5-10%, особливо якщо врахувати економію на підключенні менших потужностей опалення (менші котли, тонші труби).^[17]

Вище ми згадували про досвід груп спільного будівництва (Baugruppen) у Німеччині, які, самостійно будуючи свій будинок, економлять 15-25% коштів порівняно з придбанням будинку у комерційного девелопера. Ця економія цілком дозволяє ЖБТ вкласти кошти в якісні енергоефективні рішення для будинку.

Хоча це видається очевидним, наголосимо ще раз - «додаткове» вкладення в енергоефективні рішення насправді обертається суттєвою економією в подальшій експлуатації будівлі. Об'єктивна економічна доцільність енергоефективного будівництва підтверджується безпосередньо державними нормативами. Згідно з Таблицею 1 Методики визначення енергоефективності будівель, затвердженої Наказом Мінрегіону 11.07.2018 № 169, споживання енергії для базового класу С регламентується в діапазоні 75-100% від граничної норми, тоді як для класу А цей показник обмежений рівнем у 50% і нижче.

^[15] <https://apxe.eu/en/concept/passive-house/what-is-the-cost-of-a-passive-house/>

^[16] <https://pp-budpostach.com.ua/ua/a130772-energoeffektivnij-dom-ukraine.html>

^[17] <https://www.asgroup.in.ua/sho-take-energoeffektivnij-budynok-i-chim-vin-vidriznyayetsya-vid-zvichajnogo/>

Таке нормативне співвідношення математично гарантує, що **енерговитрати будівлі класу А будуть щонайменше на 40-50% нижчими порівняно зі стандартною забудовою**, що робить інвестицію в енергоефективність виправданою та вимірною.^[18]

3.2 Фінансова модель роботи ЖБТ

Тепер, коли ми оцінили приблизні витрати на будівництво енергоефективного будинку, ми маємо можливість змоделювати фінансову роботу ЖБТ.



Ми **змодельовуємо фінансування будівництва енергоефективних будинків - на 4, 12, 48 і 96 квартир - умовного комфорт-класу**. Звісно, наш розрахунок є досить умовним. Його можна коригувати, обираючи інший клас комфорту, забезпечення комунальними послугами тощо. Але він дає загальне уявлення про можливості ЖБТ.

При цьому будемо пам'ятати, що ми пропонуємо ЖБТ як об'єднання фізичних осіб, непідприємницьке товариство, яке має статус неприбуткової організації, звільнене від сплати податків на майно, і забезпечує потреби своїх учасників (здійснює самозабезпечення). Це фундаментальна відмінність від комерційних забудовників. Ключовим елементом стабільності такої моделі є механізм фіксації активів (відомий як «asset lock» в міжнародній практиці), який успішно застосовується в європейських моделях. Також у моделі ЖБТ власником будинку та земельної ділянки залишається юридична особа - товариство. Члени ЖБТ володіють корпоративними правами, до яких «прив'язане» право користування конкретною квартирою. Такий підхід запобігає фрагментації власності та спрощує управління спільним майном, зокрема енергетичними системами (тепловими насосами, сонячними панелями), які є спільною власністю.

Вихідні параметри та площа земельної ділянки

Отже, для нашого умовного розрахунку ми виходимо з таких параметрів, виведених вище в цьому Звіті:

- вартість будівництва 1 м.кв. під чистовий ремонт - 700 євро, але з 20% «націнкою» на енергоефективне будівництво - **840 євро** ($700 \text{ євро} + 700 \text{ євро} \times 20\% = 700 + 140 = 840 \text{ євро}$),
- вартість землі - 10 тис. євро за 0,01 га,
- підключення до електричних мереж - 80-100 євро за 1 кВт потужності,
- частка вартості підключення до централізованого водопостачання і каналізації - 15 євро на 1 м.кв.

Ми намагаємося бути обережними в прогнозуванні, тому не віднімаємо 15-25%, які економлять групи спільного будівництва (Baugruppen) у Німеччині.

Також для спрощення нашого прикладу візьмемо будинки з повним електроопаленням. Розрахункова потужність на квартиру становить приблизно 8-10 кВт пікового навантаження, але з урахуванням коефіцієнта одночасності для багатоквартирних будинків питома потужність знижується.

- Сценарій 4 кв: $4 \times 10 \text{ кВт} = 40 \text{ кВт}$ (стандартне приєднання)
- Сценарій 12 кв: $12 \times 8 \text{ кВт} \times K_{\text{одн}} (0.8) \approx 75 \text{ кВт}$ (нестандартне приєднання)
- Сценарій 48 кв: $48 \times 6 \text{ кВт} \times K_{\text{одн}} (0.6) \approx 175 \text{ кВт}$ (нестандартне приєднання, потребує трансформаторної підстанції)
- Сценарій 96 кв: $96 \times 5 \text{ кВт} \times K_{\text{одн}} (0.5) \approx 240 \text{ кВт}$ (нестандартне приєднання, потребує трансформаторної підстанції)

Для розрахунку щільності населення візьмемо середній коефіцієнт сімейності 2,5 особи на квартиру (типовий показник для комфорт-класу в Україні).

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, існують обмеження щодо щільності забудови та максимально допустимого відсотка забудови земельної ділянки, які залежать від поверховості об'єкта:

Поверховість	Макс. % забудови ділянки	Примітка
до 3 поверхів	50%	Для садибної/блокованої забудови
4-5 поверхів	45%	Середня поверховість
6-8 поверхів	40%	Багатоповерхова забудова
9-10 поверхів	35%	Підвищена поверховість
11+ поверхів	30%	Висотна забудова

У кожному разі, щільність населення не повинна перевищувати **450 осіб/га**.

Для комфорт-класу характерні збільшені площі квартир та наявність просторих місць загального користування (МЗК). Коефіцієнт відношення загальної площі будинку до площі квартир (коефіцієнт ефективності) для комфорт-класу приймемо на рівні 1,2 (тобто МЗК займають 20% від загальної площі).

Приймаємо середню площу квартири - 65 м.кв. (зважена середня між 1-кімнатними 40-45 м.кв., 2-кімнатними 60-70 м.кв. та 3-кімнатними 80-90 м.кв.). Отримаємо такі показники:

Показник	Сценарій 1 (4 кв.)	Сценарій 2 (12 кв.)	Сценарій 3 (48 кв.)	Сценарій 4 (96 кв.)
Кількість квартир	4	12	48	96
Кількість мешканців	10	30	120	240
Площа квартир (м.кв.)	260	780	3 120	6 240
Загальна площа, м.кв.	312	936	3 744	7 488
Поверховість (орієнтовно)	1	3	6	9
Площа (пляма) забудови, м.кв.	156	312	624	832

Тепер можемо розрахувати необхідну площу ділянки для кожного зі сценаріїв. Розрахунок базується на двох обмежувачах: максимальний відсоток забудови та нормативна щільність населення. Також враховуються норми щодо прибудинкових майданчиків (ігрові, спортивні, відпочинкові), які становлять сумарно не менше певної площі на особу (в середньому 10-15 м.кв. території на мешканця для будинку комфорт-класу з урахуванням озеленення).

Сценарій 4 квартир:

- Пляма забудови: 156 м.кв. При макс. забудові 50%: мін. ділянка = 312 м.кв. (3,12 сотки).
- Враховуючи відступи від меж (мін. 3 м, ДБН 360-92/ДБН Б.2.2-12) та паркування, реалістична мінімальна ділянка - 5 соток.

Сценарій 12 квартир:

- Пляма забудови: 312 м.кв. При макс. забудові 50%: мін. ділянка = 624 м.кв.
- За щільністю: 30 осіб. Для комфорту потрібно більше простору. Реалістично з урахуванням проїздів та паркування - 10 соток.

Сценарій 48 квартир:

- Пляма забудови: 624 м.кв. Поверховість: 6 (макс. забудова 40%). Мін. ділянка = 1560 м.кв.
- За щільністю (450 осіб/га): $120 \text{ осіб} / 450 = 0,26 \text{ га}$.
- Розрахункова площа ділянки - 27 соток.

Сценарій 96 квартир:

- Пляма забудови: 832 м.кв. Поверховість: 9 (макс. забудова 35%). Мін. ділянка = 2377 м.кв.
- За щільністю (450 осіб/га): $240 \text{ осіб} / 450 = 0,53 \text{ га}$.
- Розрахункова площа ділянки - 54 сотки.

Розрахунок вартості будівництва для чотирьох сценаріїв

Тепер можемо змодельювати розрахунок повної собівартості проєкту для учасників ЖБТ, включаючи землю, будівництво, мережі та адміністративні витрати (проєктування, технагляд, управління - закладено як 5-10% від будівельно-монтажних робіт).

Для сценарію 4 квартир:

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

Для сценарію 12 квартир:

- Земля: $10 \text{ соток} * 10\,000 = 100\,000 \text{ євро}$
- Мережі: Електрика ($75 \text{ кВт} * 100 \text{ євро} = 7\,500 \text{ євро}$) + Вода ($936 * 15 = 14\,040 \text{ євро}$). Разом: 21 540 євро
- Будівництво: $936 \text{ м.кв.} * 840 \text{ євро} = 786\,240 \text{ євро}$
- 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**

Для сценарію 48 квартир:

- Земля: $27 \text{ соток} * 10\,000 = 270\,000$ євро
- Мережі: Електрика ($175 \text{ кВт} * 100 \text{ євро} = 17\,500 \text{ євро}$) + Вода ($3744 * 15 = 56\,160 \text{ євро}$).
Разом: 73 660 євро
- Будівництво: $3\,744 \text{ м.кв.} * 840 \text{ євро} = 3\,144\,960$ євро
- Адміністрування/проект (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**

Для сценарію 96 квартир:

- Земля: $54 \text{ сотки} * 10\,000 = 540\,000$ євро
- Мережі: Електрика ($240 \text{ кВт} * 100 \text{ євро} = 24\,000 \text{ євро}$) + Вода ($7488 * 15 = 112\,320 \text{ євро}$).
Разом: 136 320 євро
- Будівництво: $7\,488 \text{ м.кв.} * 840 \text{ євро} = 6\,289\,920$ євро
- Адміністрування/проект (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**

Наведемо наші розрахунки в вигляді таблиці для зручності (і без деяких округлень, наведених вище):

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/ проект	26 208 €	62 899 €	188 697 €	314 496 €
ВСЬОГО ВИТРАТ	346 168 €	970 679 €	3 677 317 €	7 280 736 €
<i>Вартість 1 м.кв. для квартири</i>	<i>1 331,42 €</i>	<i>1 244,46 €</i>	<i>1 178,63 €</i>	<i>1 166,78 €</i>
<i>Площа всіх квартир (м.кв.)</i>	<i>260</i>	<i>780</i>	<i>3 120</i>	<i>6 240</i>
Вартість квартири 65	86 542,00 €	80 889,92 €	76 610,77 €	75 841,00 €

Вартість будівництва в перерахунку на площу квартир вийшла вищою за 840 євро, оскільки 840 євро - це ціна на м.кв. загальної площі будівлі, а площа квартир менша.

Загалом, **наведені розрахунки очікувано демонструють менші питомі витрати в більших будинках, а також цілком прийнятну вартість будівництва в ЖБТ, яка є не просто конкурентною щодо пропозицій девелоперів, але й вигіднішою, якщо врахувати, що йдеться про будинок комфорт-класу та високого класу енергоефективності, з квартирами, готовими до чистового оздоблення.**

Як можна побачити, ми не брали до розрахунку можливі варіанти, де ЖБТ будує нежитлові приміщення для подальшої здачі в оренду бізнесу. Але з наведених розрахунків можна зрозуміти, що в цьому є сенс для відносно великих будинків, де в перерахунку на окрему квартиру це би призвело до досить незначного здорожчання на етапі будівництва, але дало би в подальшому економію на щомісячному утриманні будинку.

І, насамкінець, для ЖБТ, що фінансується учасниками, критично важливим є **рівномірний графік внесків**. Орієнтовний стримано-оптимістичний графік для будівництва тривалістю 18-24 місяців такий:^[19]

1. Старт (місяць 1-2): 20% (купівля землі, проєкт, аванси, підключення до мереж)
2. Нульовий цикл (місяць 3-5): 15% (фундамент)
3. Каркас (місяць 6-12): 35% (зведення поверхів, покрівля)
4. Інженерія та фасад (місяць 13-17): 20% (вікна, утеплення, встановлення теплових насосів)
5. Фініш (місяць 18-24): 10% (оздоблення, благоустрій, введення в експлуатацію).

Фактично, для старту учасники повинні бути готові відразу внести 35% вартості, **а загалом на перший рік будівництва припадає 70% фінансування проєкту**. Якщо будівництво буде розтягнуте в часі, середньомісячне навантаження на учасників буде меншим, але затягувати будівництво на понад 2 роки є контрпродуктивним і ризиковим через зростання вартості матеріалів і робіт.

Здешевлення будівництва через безкоштовне виділення землі громадами

Як бачимо, варіант будівництва через ЖБТ є цілком прийнятним і життєздатним. Чітко спостерігається ефект від об'єднання спільних ресурсів, відсутності посередників та маркетингових витрат, а також ефект від економії на масштабі. За інших рівних умов, найбільше виграють більші будинки ЖБТ.

Але слід поглянути, як може вплинути на наше моделювання підтримка ЖБТ чи їхніх учасників з боку держави та громад.

Вище ми розглядали різні варіанти підтримки кооперативів та їхніх учасників, які використовуються в різних країнах світу. Для нашого прикладу візьмемо найпростіший і найдієвіший - пільгове (безоплатне) надання земельної ділянки територіальної громадою - і подивимося, як це вплине на вартість будівництва та який зі сценарії виграє найбільше.

Якщо скоригувати нашу попередню таблицю, віднявши вартість землі, суми виглядатимуть так:

Стаття витрат	4 квартири	12 квартир	48 квартир	96 квартир
Земля	0 €	0 €	0 €	0 €
Мережі	7 880 €	21 540 €	73 660 €	136 320 €
Будівництво	262 080 €	786 240 €	3 144 960 €	6 289 920 €
Адміністрування/ проект	26 208 €	62 899 €	188 697 €	314 496 €
ВСЬОГО ВИТРАТ	296 168 €	870 679 €	3 407 317 €	6 740 736 €
<i>Вартість 1 м.кв. квартири</i>	<i>1 139,11 €</i>	<i>1 139,11 €</i>	<i>1 092,09 €</i>	<i>1 080,25 €</i>
<i>Здешевлення 1 м.кв. квартири</i>	<i>-192,31 €</i>	<i>-128,20 €</i>	<i>-86,54 €</i>	<i>-86,53 €</i>
Вартість квартири 65 м.кв.	74 042,00 €	72 556,58 €	70 985,77 €	70 216,00 €
Здешевлення квартири 65 м.кв.	-12 500,00 €	-8 333,34 €	-5 625,00 €	-5 625,00 €

Як бачимо, без вартості землі різниця у собівартості між малим (4 квартири) та великим (96 квартир) проектом стала значно меншою - усього близько 60 євро на квадратному метрі (до цього різниця була 165 євро).

Для будинку на 4 квартири собівартість впала найбільш суттєво (на 12 500 євро на квартирі), адже там навантаження вартості землі на одну квартиру було найбільшим. Тож моделювання «земельної» підтримки демонструє, що від неї найбільше виграють маленькі ЖБТ.[1]

Попри це, масштаб все ще грає роль: навіть без землі великий проєкт дешевший на ~4 000 євро на квартирі за рахунок менших питомих витрат за іншими статтями в перерахунку на одиницю площі.

Вплив та окупність підвищеної енергоефективності

У наші розрахунки ми заклали додаткові витрати на енергоефективне будівництво. Розглянемо, який ефект це справить на експлуатаційні витрати учасників ЖБТ.

Згідно з ДБН В.2.6-31:2021, мінімальний клас енергоефективності для новобудов - С.

За базовим сценарієм (клас С), питоме енергоспоживання на опалення складе ~90-100 кВт·год/м.кв./рік. За нашим проєктним сценарієм (клас А/В), за рахунок потовщеного утеплення, відсутності містків холоду, рекуперації тепла, потреба в тепловій енергії знижується до 40-50 кВт·год/м.кв./рік. Використання теплових насосів «повітря-вода» в кліматичній зоні України (І зона) дозволяє отримати середньорічний коефіцієнт перетворення на рівні 3.0-3.2.

^[20] Це означає, що для генерації 1 кВт теплової енергії витрачається лише 0,33 кВт електричної.

Розрахунок економії для квартири 65 м.кв. виглядатиме так:

Варіант "Стандарт" (електрокотел):

- Потреба в теплі: 100 кВт·год/м.кв. * 65 м.кв. = 6 500 кВт·год/рік.
- Споживання електрики (ККД 99%): 6 565 кВт·год/рік.
- Вартість (тариф 4,32 грн/кВт): 28 360 грн/рік.

Варіант "ЖБТ енергоефективний" (тепловий насос + утеплення):

- Потреба в теплі (знижена): 50 кВт·год/м.кв. * 65 м.кв. = 3 250 кВт·год/рік.
- Споживання електрики (SCOP 3.0): $3\,250 / 3.0 = 1\,083$ кВт·год/рік.
- Вартість (тариф 4,32 грн/кВт): 4 678 грн/рік.

Отже, в **нашому розрахунку зниження споживання електроенергії з 6 565 до 1 083 кВт·год становить 83,5%.**

Додаткові витрати на енергоефективність (+140 євро/м.кв. GBA) для квартири 65 м.кв. становлять близько 10 900 євро (з урахуванням частки місць загального користування). Річна економія складає приблизно 23 700 грн (475 євро). Тож **термін окупності складає до 20 років при поточних тарифах.** Проте, з урахуванням прогнозованого зростання тарифів на електроенергію до рівня ринкових (6-8 грн/кВт), термін окупності скоротиться до 10-12 років, що є прийнятним для довгострокового володіння енергоефективним житлом у форматі ЖБТ.

Також слід врахувати, що в наших розрахунках ми не віднімали економію від відсутності посередника-девелопера. Насправді ж ця економія є тим джерелом, яке дозволяє фінансувати енергоефективні заходи в ЖБТ.

3.3 Висновки щодо фінансових моделей ЖБТ

Аналіз фінансових моделей та технічних умов будівництва дозволяє переглянути підхід до масштабування ЖБТ. **Хоча великі об'єкти (96+ квартир) мають математичну перевагу в економії на масштабі, фактор безкоштовної землі - якщо громади нададуть таку підтримку - практично нівелює цей розрив.** За умови отримання ділянки від громади, різниця у собівартості будівництва між малим та великим проєктом скорочується до статистично незначних 5-6%, що робить гонитву за гігантизмом економічно невиправданою з огляду на зростаючі ризики.

Тому ми вважаємо обмеження кількості учасників до 100 осіб (із фокусом на будинки 24-48 квартир) найбільш стійкою моделлю з таких причин:

- Інженерна оптимізація. Формат 24-48 квартир (3-5 поверхів) дозволяє залишатися в класі середньої поверховості. Це критично знижує капітальні та експлуатаційні витрати:
 1. відсутність ліфтів: це - мінус значна стаття витрат на закупівлю, монтаж, сертифікацію та щомісячне обслуговування,
 2. спрощене підключення: такий будинок не вимагає промислових потужностей електромереж, складних насосних станцій підкачки води чи будівництва окремих газорозподільчих пунктів, на відміну від висотних будівель;

- Управлінська гнучкість. Колектив до 50-100 учасників здатний до самоорганізації та прийняття швидких рішень. Зі зростанням кількості пайовиків зростає ймовірність конфліктів, неплатежів та затягування будівництва. **Малі та середні ЖБТ є більш життєздатними організаційно;**
- Економічна самодостатність. **При усуненні вартості землі з рівняння, малий/середній проєкт забезпечує питому вартість житла, порівнянну з великими забудовами, але з набагато меншими термінами реалізації та нижчим порогом технічної складності.**

Тож маємо всі підстави стверджувати, що **оптимальним форматом для ЖБТ є середньоповерхова забудова (до 48 квартир)**. Вона поєднує низьку собівартість (завдяки безкоштовній землі) з простотою інженерних рішень та керованістю спільноти, уникаючи «пасток складності», притаманних великим девелоперським проєктам.

4. ОСНОВНІ РИЗИКИ СТВОРЕННЯ Й ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТОВАРИСТВ І РЕКОМЕНДОВАНІ ЗАПОБІЖНИКИ

Перехід від превалюючої нині моделі, інвестори житлового будівництва займають позицію пасивного споживача до моделі активного співвласника, який сам (разом з іншими) контролює процес будівництва, несе в собі специфічний набір ризиків. Ці ризики лежать у площині корпоративного управління, фінансової стійкості, майнової безпеки та соціальної взаємодії всередині колективу. Цей розділ нашого звіту присвячено аналізу цих викликів та розробці запобіжників, які мають бути імplementовані на рівні статуту ЖБТ та - що найважливіше в українських реаліях - спеціального законодавства, для забезпечення життєздатності моделі.

4.1 Корпоративні та управлінські ризики

Ризик використання ЖБТ як «неприбуткової оболонки» для бізнесу та фіктивної неприбутковості

Ризик «неприбуткової оболонки» для бізнесу полягає у створенні ЖБТ вузькою групою афілійованих із забудовником/девелопером осіб (засновників) з метою реалізації класичного девелоперського проєкту під прикриттям неприбуткової організації. Сценарій реалізації цього ризику передбачає, що засновники реєструють юридичну особу, затверджують статут із дискримінаційними нормами, а потім масово залучають «інвесторів» як учасників з обмеженими правами. У такій конструкції ЖБТ перетворюється на інструмент ухилення від сплати податків та уникнення відповідальності перед споживачами, оскільки формально забудовником виступає саме товариство, а реальні бенефіціари залишаються в тіні.

Історичний досвід функціонування споживчих кооперативів в Україні свідчить про поширеність такої практики, коли асоційовані члени, вносячи левову частку капіталу, фактично були позбавлені права голосу на загальних зборах і права контролю за витрачанням коштів. Це створювало ситуацію, де «інвестор» несе всі фінансові ризики, але не має важелів впливу на «менеджера». Цей дисбаланс у випадку зі споживчими кооперативами був усунутий лише після внесення відповідних змін до законодавства. Тому важливо від самого початку не допустити такого дисбалансу в ЖБТ.

Для нівелювання цього ризику необхідно впровадити трирівневу систему захисту на етапі створення та розширення ЖБТ:

- Імперативне обмеження «розмивання» частки засновників:
 1. Механізм дії: Встановлення законодавчої норми, згідно з якою кількість осіб, прийнятих до ЖБТ після його заснування (проведення установчих зборів), не може перевищувати 10% від початкового складу засновників.
 2. Обґрунтування: Цей механізм змушує ініціативну групу сформувати повний пул майбутніх власників (або принаймні 90% від нього) ще до моменту державної реєстрації. Це унеможливорює схему, коли три засновники створюють ЖБТ, а потім «продають» членство трьом сотням покупців, зберігаючи контроль над статутними документами.
- Ліміт нерозподіленого житлового фонду:
 1. Механізм дії: На момент створення ЖБТ кількість «нерозподілених» одиниць житла (квартир), які не закріплені за конкретними учасниками, має складати не більше 10% від їхньої загальної проектною кількості.
 2. Обґрунтування: Ця вимога гарантує, що ЖБТ створюється для задоволення житлових потреб конкретних осіб, а не для будівництва квартир «на вільний ринок». Це підтверджує неприбутковий статус організації, оскільки відсутня мета отримання прибутку від продажу третім особам.
- Поіменна реєстрація та заборона асоційованого членства без права голосу:
 1. Механізм дії: Усі особи, що фінансують будівництво, повинні брати участь в установчих зборах і бути поіменно зазначені в статуті як повноправні учасники з правом голосу.
 2. Обґрунтування: Це ліквідує інститут «асоційованого членства» в контексті житлового будівництва, який науковці та практики давно визнали квазі-корпоративним інструментом, що обмежує права особи. Кожен, хто платить, має право брати участь в управлінні товариством.

Ризик узурпації влади та закритості виконавчих органів (правління)

Цей ризик полягає у відчуженості виконавчих органів (правління) від волі загальних зборів, що призводить до непрозорості прийняття рішень, нецільового використання коштів та укладання кабальних правочинів з підрядниками. У класичних кооперативах часто використовується механізм «зборів уповноважених» - проміжної ланки, яка нібито представляє інтереси колективу, але на практиці легко корумпується або контролюється правлінням. Відсутність дієвого контролю дозволяє правлінню самостійно змінювати кошториси, обирати «кишенькових» підрядників та навіть відчужувати спільне майно. Судова практика підтверджує, що оскарження рішень правління постфактум є малоефективним, якщо кошти вже виведені.

Для запобігання цьому ризику ми пропонуємо передбачити такі законодавчі вимоги:

- Заборона делегованого управління:
 1. Механізм дії: Встановлення прямої заборони в статуті та профільному законі на створення будь-яких проміжних представницьких структур, таких як «збори уповноважених». Управління здійснюється виключно за моделлю прямої демократії.
 2. Обґрунтування: Це гарантує, що кожен учасник особисто голосує за ключові рішення. В умовах сучасних цифрових технологій (електронний підпис, онлайн-голосування) необхідність у фізичних зборах уповноважених відпадає, а ризик маніпуляцій голосами через посередників зникає.

- Жорстка фіксація виключної компетенції Загальних зборів:

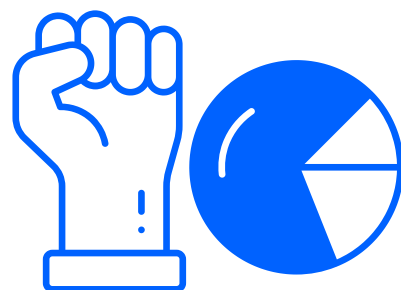
1. Механізм дії: Визначення вичерпного переліку питань, які за жодних обставин не можуть бути передані на розгляд правління. До цього переліку належать: прийом та виключення учасників, затвердження та зміна кошторису (бюджету), вибір генерального підрядника, будь-які операції з земельною ділянкою та майновими правами на об'єкт незавершеного будівництва, реорганізація та ліквідація ЖБТ.
2. Обґрунтування: Цей запобіжник перетворює правління на суто адміністративно-виконавчий орган. Будь-який договір, підписаний головою правління з перевищенням цих повноважень, автоматично є нікчемним або таким, що підлягає визнанню недійсним у судовому порядку з високою ймовірністю задоволення позову.

- Незалежність контрольних органів (ревізійної комісії):

1. Механізм дії: Ревізійна комісія обирається виключно з числа учасників, які не є членами правління, і підзвітна лише загальним зборам. Її діяльність фінансується окремим рядком бюджету, незалежним від волі голови правління.
2. Обґрунтування: Це створює систему стримувань і противаг, де контролер не залежить від об'єкта контролю.

Ризик концентрації влади («проблема мажоритарія»)

Цей ризик виникає у випадку, коли один заможний учасник або група пов'язаних осіб викуповують значну частку майбутніх площ (наприклад, 30-40% будівлі). Якщо вага голосу на зборах визначається прямо пропорційно до розміру внеску (площі), такий «мажоритарій» отримує можливість одноосібно блокувати або просувати рішення, ігноруючи інтереси власників окремих квартир. Це створює загрозу диктату, коли мажоритарій може, наприклад, нав'язати свого підрядника з завищеними тарифами або змінити проєкт будівництва на свою користь.



Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Ліміт ваги голосу:

1. Механізм дії: Впровадження формули розрахунку голосів, де внесок конкретного учасника не може перевищувати середньозважений внесок по товариству більше ніж утричі (коефіцієнт 3.0) при підрахунку голосів.
2. Обґрунтування: Цей механізм (відомий у корпоративному праві як обмеження впливу мажоритаріїв) забезпечує принцип фактичної рівності. Учасник, який заволодіє 50% площ, при голосуванні матиме вагу, еквівалентну, наприклад, лише 15-20% голосів, що змушує його шукати компроміс з іншими членами товариства.

- Обмеження множинної участі:

1. Механізм дії: Встановлення законодавчого ліміту на кількість ЖБТ, в яких одна фізична особа може брати участь одночасно (наприклад, не більше двох об'єктів).
2. Обґрунтування: Цей запобіжник спрямований на відсіювання професійних спекулянтів та рантьє. ЖБТ позиціонується як інструмент задоволення власних житлових потреб, а не як інвестиційний інструмент для отримання пасивного доходу чи перепродажу.

4.2. Ризики стабільності капіталу та ліквідності

ЖБТ в Україні будуть змушені функціонувати в умовах замкненого фінансового контуру: воно не має доступу до зовнішніх ринків капіталу і залежить виключно від платіжної дисципліни своїх учасників. Будь-який розрив у грошовому потоці може стати фатальним для проєкту.

Ризик раптового виходу учасника та вилучення капіталу

У традиційних кооперативних моделях учасник має право добровільно вийти з організації та вимагати повернення свого пайового внеску. Якщо на етапі активного будівництва (коли всі кошти вже інвестовані в матеріали та роботи) декілька великих учасників подадуть заяви про вихід і повернення коштів, це призведе до миттєвого дефіциту ліквідності. ЖБТ буде змушене або зупинити будівництво, або терміново продавати активи з дисконтом, що порушує права тих, хто залишився. Судова практика визнає право на вихід як фундаментальний принцип кооперації, тому обмеження цього права вимагає спеціального законодавчого регулювання.

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Заборона вилучення капіталу:

1. Механізм дії: Встановлення прямої законодавчої заборони на вихід із ЖБТ з вимогою повернення внесених грошових коштів у натурі до моменту введення будинку в експлуатацію.
2. Обґрунтування: Юридична природа внеску змінюється: гроші перетворюються на матеріальний актив (будівлю). Вимога повернути гроші є економічно абсурдною, оскільки ліквідних коштів на рахунках немає. Цей запобіжник стабілізує фонд фінансування.

- Механізм заміни сторони у зобов'язанні:

1. Механізм дії: Замість права вимагати повернення внеску, учасник наділяється правом відчужити (продати) свої корпоративні права третій особі або іншому учаснику. Процедура має передбачати переважне право діючих учасників на викуп такої частки.
2. Обґрунтування: Це перетворює процедуру виходу на цивільно-правову угоду купівлі-продажу корпоративних прав. Для ЖБТ це є нейтральною подією: сума коштів на рахунках не змінюється, змінюється лише прізвище учасника в реєстрі.



Ризик фінансової неспроможності учасника

Цей ризик виникає, коли учасник втрачає платоспроможність і перестає обслуговувати свій графік внесків. Це створює навантаження на інших учасників або борг перед підрядниками. Найбільша небезпека полягає в юридичній складності позбавлення членства. Суди часто розглядають виключення як крайній захід і можуть роками розглядати справи про поновлення членства, блокуючи можливість передати квартиру іншому платоспроможному інвестору. Поки триває суд, ЖБТ не отримує коштів, а будівництво гальмується.

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Спрощена (позасудова) процедура виключення за неплатежі:
 1. Механізм дії: Законодавче визначення систематичного невнесення паю як безумовної підстави для виключення учасника за рішенням загальних зборів. Статут повинен містити чітке визначення систематичності (наприклад, прострочення більше 2 місяців).
 2. Обґрунтування: Це виводить питання з площини оціночних суджень (чи поважна причина?) у площину фактів (чи надійшли кошти?).
- Примусовий викуп прав за номіналом:
 1. Механізм дії: У разі виключення за борги, корпоративні права боржника підлягають примусовому продажу. Якщо покупця не знайдено на відкритому ринку, ЖБТ або інші учасники викупувають частку за ціною фактично сплаченої суми (номінальна вартість без індексації та без урахування ринкового подорожчання).
 2. Обґрунтування: Це діє як потужний фінансовий стимул до дисципліни. Неплатник не тільки втрачає квартиру, але й втрачає так званий інвестиційний дохід (різницю між ціною на етапі котловану і поточною ринковою ціною). Цей штрафний спред залишається в розпорядженні ЖБТ.

4.3 Майнові та правові ризики об'єкта будівництва

Ризик «юридичного дроблення» (виділення часток у натурі)

Під час будівництва або у випадку конфлікту, окремі учасники можуть спробувати через суд виділити свою частку в майні ЖБТ «в натурі» (визнати право власності на недобудовану квартиру), щоб добудувувати її самостійно або продати як окремий об'єкт. Це явище загрожуює цілісності будинку. Якщо в будинку з'являються різні власники (ЖБТ та окремі фізособи) з різними правовими режимами, введення в експлуатацію всього комплексу стає неможливим через бюрократичні колізії. Верховний Суд у своїй практиці вказує, що виділ частки в натурі можливий лише за умови технічної можливості (окремих вхід тощо), що в багатоквартирному будинку часто нереалістично, але позови такого роду можуть заблокувати діяльність ЖБТ на роки.

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Імперативна заборона виділу до введення в експлуатацію:
 1. Механізм дії: Пряма законодавча заборона на виділення «частки в праві» чи приміщення «в натурі» будь-яким учасником до моменту повної готовності будинку та реорганізації ЖБТ в ОСББ.
 2. Обґрунтування: Забезпечення принципу неподільності об'єкта. Юридично власником усієї недобудови залишається одна юридична особа - ЖБТ. Право учасника є зобов'язальним (корпоративним), а не речовим щодо конкретних цеглин.
- Нерозривність корпоративних та майнових прав:
 1. Механізм дії: Право користування конкретним приміщенням юридично «прив'язане» до корпоративних прав учасника і не може відчужуватися окремо. Неможливо продати квартиру, не продавши членство в ЖБТ.
 2. Обґрунтування: Це запобігає ситуації, коли в будинку з'являються власники, які не є членами товариства і не підкоряються його статуту.

Ризик звернення стягнення та втрати активу

Існує ризик, що майно ЖБТ (земельна ділянка, недобудова) може стати об'єктом рейдерської атаки через механізм боргових зобов'язань. Наприклад, правління може взяти кредит під заставу землі, або на майно ЖБТ може бути накладено арешт через борги одного з учасників (якщо суд помилково ототожнить частку учасника з майном товариства).

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Законодавчий імунітет активів:
 1. Механізм дії: Встановлення норми, згідно з якою передача недобудованого будинку ЖБТ у заставу (іпотеку) заборонена законом, а такі договори є нікчемними. Також встановлюється заборона на звернення стягнення на майно ЖБТ за особистими зобов'язаннями його учасників.
 2. Обґрунтування: Це створює "майновий купол" над будівництвом. Банки та кредитори знатимуть, що цей актив є недоторканим для зовнішніх стягнень.
- Майнова сегрегація:
 1. Механізм дії: Чітке розмежування в обліку активів ЖБТ і активів його членів. Внесок стає власністю товариства, а учасник має лише корпоративні права, до яких прив'язане право користування житлом.
 2. Обґрунтування: Унеможливлення арешту всього будинку через борг одного учасника.

4.4. Ризики життєвого циклу

Ризик смерті учасника та спадкова невизначеність

Смерть учасника під час активної фази будівництва створює правовий вакуум. Спадкова процедура триває мінімум 6 місяців. У цей час внески не сплачуються, а статус квартири залишається невизначеним. Якщо спадкоємці відмовляються від спадщини або їх декілька і вони конфліктують, це може призвести до довготривалого замороження активу.

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Автоматичне правонаступництво із зобов'язаннями:
 1. Механізм дії: Статут і закон повинен передбачати, що до спадкоємців переходять не тільки права на майбутнє житло, але й безумовний обов'язок погасити заборгованість по внесках, що виникла за час оформлення спадщини.
 2. Обґрунтування: Забезпечення безперервності фінансування.
- Право ЖБТ на викуп частки:
 1. Механізм дії: Якщо спадкоємці не зголошуються протягом визначеного терміну або відмовляються продовжувати участь, ЖБТ має право викупити частку (повернути фактично сплачені кошти на депозит нотаріуса) і передати права новому учаснику. Спадкоємці, коли вони з'являться, отримають кошти з нотаріального депозиту, і не матимуть прав вимоги до ЖБТ.
 2. Обґрунтування: Механізм дозволяє залучити кошти від нового учасника й не зупиняти будівництва.

Ризик втрати керованості через надмірний масштаб

Соціологія малих груп та теорія управління вказують на те, що зі збільшенням кількості учасників ефективність прийняття колективних рішень падає експоненційно. ЖБТ на 500-1000 учасників ризикує перетворитися на некеровану організацію, де неможливо зібрати кворум, а збори перетворюються на безплідні дискусії. Це призводить до паралічу управління або захоплення влади активною меншістю.

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Жорстке обмеження чисельності:
 1. Механізм дії: Законодавче обмеження максимальної кількості учасників одного ЖБТ на рівні 90–100 осіб.
 2. Обґрунтування: Підтримка соціального капіталу та довіри. У такій групі можлива реальна комунікація та контроль (всі знають всіх).

Ризик маніпуляцій з якістю та кошторисом

Оскільки учасники не є професійними будівельниками, існує ризик, що найняті підрядники будуть завищувати вартість робіт або використовувати дешевші матеріали, користуючись некомпетентністю замовника.

Пропоновані запобіжники та механізм їх дії:

- Незалежний технічний нагляд, підзвітний зборам:
 1. Механізм дії: Обов'язкове залучення ліцензованого інженера технічного нагляду, який не пов'язаний з генпідрядником і наймається безпосередньо загальними зборами.
 2. Обґрунтування: Створення професійного "ока замовника", яке контролює відповідність актів виконаних робіт реальному стану речей.
- Цільові фонди та горизонт планування:
 1. Механізм дії: Всі внески акумулюються виключно в цільових фондах (будівництва, резервному). Планування здійснюється на повний життєвий цикл, що стимулює використання енергоефективних технологій.
 2. Обґрунтування: Оскільки учасники будують для себе, їм вигідно інвестувати в утеплення зараз, щоб менше платити за опалення потім, на відміну від комерційного забудовника, який мінімізує витрати на будівництво.

ВИСНОВКИ

У цьому Звіті ми обґрунтували необхідність та економічну доцільність запровадження в Україні нової організаційно-правової моделі будівництва - житлово-будівельних товариств (ЖБТ). Це неприбуткова альтернатива комерційному девелопменту, яка базується на принципі «власні ресурси на власні потреби». Модель дозволяє громадянам виступати колективним замовником будівництва, усуваючи посередників та їхню маржу, що не лише здешевлює вартість житла, але й повертає інвесторам контроль за якістю робіт та цільовим використанням коштів.

Фінансовий аналіз доводить, що стратегічно виправданим для ЖБТ є будівництво енергоефективного житла (класу А або В). Попри вищі на 10-20% капітальні витрати на етапі будівництва, така інвестиція окупається за 10-12 років та гарантує низькі експлуатаційні витрати в майбутньому. Розрахунки демонструють, що оптимальним масштабом для ЖБТ є будинки середньої поверховості на 24-48 квартир. Такий формат дозволяє уникнути технічної складності висотного будівництва (ліфти, складні мережі) та зберегти керованість спільноти, а за умови безоплатного отримання землі від громади його собівартість майже зрівнюється з великими проєктами.

Для життєздатності моделі критично важливим є впровадження спеціального законодавства з системою жорстких запобіжників проти зловживань. Ми пропонуємо законодавчо закріпити заборону на виведення капіталу до завершення будівництва, механізми захисту від рейдерства та узурпації влади мажоритарними учасниками тощо. Успіх ЖБТ залежить від поєднання цієї внутрішньої дисципліни із зовнішньою підтримкою держави та громад - насамперед через виділення земельних ділянок на некомерційних умовах.

ДОДАТОК 1. ПРОЄКТ СТРУКТУРИ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ ТОВАРИСТВА»

Див. посилання

ДОДАТОК 2.

ДОРОЖНЯ КАРТА ВПРОВАДЖЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФІНАНСОВИХ МОДЕЛЕЙ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА ОСНОВІ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТОВАРИСТВ

Вступ

Ця Дорожня карта є практичним інструментом імплементації концепції житлово-будівельних товариств (ЖБТ) в Україні як інструменту енергоефективного житлового будівництва. Її головна мета - забезпечити покроковий алгоритм переходу від комерційного девелопменту до моделі самозабезпечення житлом. Центральною ідеєю є зміна парадигми житлового будівництва: перехід від отримання прибутку забудовником до мінімізації вартості будівництва і володіння житлом для власника.

Ця Дорожня карта визначає послідовність кроків від прийняття Закону України «Про житлово-будівельні товариства» до реального функціонування ЖБТ та будівництва житла відповідно до стандарту NZEB. Карта спирається на аналіз та висновки, викладені у Звіті, і деталізує практичні етапи впровадження запропонованої моделі.

Базове припущення Дорожньої карти полягає в тому, що ЖБТ є організаційним інструментом, який надає громадянам правову змогу самостійно об'єднувати власні ресурси для будівництва житла. Роль держави та громад - створити для цього належні правові та інституційні умови, а не фінансувати ЖБТ безпосередньо. Фінансові ресурси надходять від самих учасників - за рахунок власних заощаджень, кредитів, компенсацій за зруйноване житло та інших джерел, доступних їм за чинними програмами.

Енергоефективність (стандарт NZEB) розглядається не як обов'язкова вимога закону про ЖБТ, а як цільовий орієнтир, до якого прив'язуються стимули та підтримка з боку державних і місцевих програм.

Ця Дорожня карта спирається на такі базові принципи функціонування та стимулювання енергоефективного будівництва через ЖБТ:

1. Принцип «Власні ресурси на власні потреби». Фінансова допомога (гранти, пільгові кредити, компенсації) спрямовується безпосередньо громадянам, а не товариству як юридичній особі. Учасники самостійно формують капітал ЖБТ за рахунок власних заощаджень, залучених кредитних коштів або державних компенсацій (житлових сертифікатів за пошкоджене чи знищене майно).
2. Енергоефективність (стандарт NZEB / клас A/B) як цільовий орієнтир. Досягнення високих стандартів енергоефективності не є імперативною законодавчою вимогою для створення ЖБТ, проте виступає головним критерієм для отримання муніципальних та державних стимулів («бонусів»). Фінансовою базою для впровадження таких рішень є трансформація девелоперської маржі в якість будівництва. Відсутність комерційного прибутку забудовника дозволяє реалізувати енергоефективні проєкти за ціною звичайного житла «економ-класу».
3. Оптимальний масштаб об'єктів (24-48 квартир). Найбільш стійкою та організаційно життєздатною моделлю є будівництво середньої поверховості на 24-48 квартир.

Такий формат дозволяє уникнути технічних ускладнень (потреби у ліфтах, складних інженерних вузлах) та зберегти високу керованість спільноти, мінімізуючи ризики корпоративних конфліктів. За умови пільгового виділення землі, малий і середній проєкт забезпечує питому вартість житла, порівнянну з великими забудовами.

Горизонт планування: 2026–2029 роки.

Структура Дорожньої карти побудована за п'ятьма паралельними треками:

1. Законодавчий - прийняття закону про ЖБТ та супутніх змін до інших законів.
2. Нормативно-методичний (підзаконний) - підзаконні акти, типові документи, методичні рекомендації, реєстраційні процедури.
3. Місцевий - земельна політика громад, місцеві програми підтримки.
4. Інтеграція з фінансовими інструментами - забезпечення сумісності ЖБТ з існуючими програмами компенсацій, сертифікатів, кредитування.
5. Пілотні проєкти - запуск перших ЖБТ, моніторинг, коригування підходів.

Треки є взаємопов'язаними: кожний наступний спирається на результати попередніх, хоча підготовча робота за більшістю треків може вестися паралельно.

1. Законодавчий трек

Етап 1.1. Розробка та прийняття Закону України «Про житлово-будівельні товариства»

Строк: II-IV квартал 2026 р. Закон є центральним елементом усієї Дорожньої карти. Без нього неможливий жоден з подальших кроків, оскільки організаційно-правова форма ЖБТ наразі відсутня в українському законодавстві. Закон має врегулювати повний життєвий цикл ЖБТ: від створення та державної реєстрації через етап будівництва до експлуатації будинку та можливої реорганізації товариства в ОСББ. Проєкт закону викладено у Додатку 1 до цього Звіту.

Ключові нормативні рішення, які має закріпити Закон:

- правовий статус ЖБТ як непідприємницького товариства з функцією самозабезпечення;
- обмеження кола учасників виключно фізичними особами та лімітування максимальної чисельності одного ЖБТ (наприклад, 90-100 осіб) для збереження керованості;
- механізм корпоративних прав, нерозривно прив'язаних до конкретної одиниці житла;
- систему запобіжників проти зловживань: обмеження розмивання складу засновників, ліміт нерозподіленого житлового фонду, обмеження ваги голосу мажоритарія та імперативна заборона делегованого управління (заборона «зборів уповноважених»);
- жорстку фіксацію активів: пряма заборона виходу з товариства з вимогою повернення внесених коштів у натурі до моменту введення будинку в експлуатацію (дозволяється лише відчуження корпоративних прав іншій особі);
- спрощену процедуру виключення неплатників за рішенням зборів для уникнення зупинки будівництва;
- заборону звернення стягнення на нерухоме майно товариства за зобов'язаннями третіх осіб та за особистими боргами учасників;

- порядок припинення участі, відчуження та спадкування корпоративних прав із зобов'язаннями;
- заборону виділу часток у натурі під час будівництва та можливість реорганізації ЖБТ в ОСББ після його завершення.

Відповідальний: народні депутати-ініціатори законопроекту; Комітет Верховної Ради України (далі - ВР) з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

Етап 1.2. Супутні зміни до Податкового кодексу України

Строк: окремим законом у IV кв. 2026 р.

Для повноцінного функціонування ЖБТ необхідно закріпити їхній податковий статус, зокрема:

- включення ЖБТ до переліку організаційно-правових форм, які можуть набувати статусу неприбуткової організації на весь період існування (включаючи етап будівництва);
- визначення, що цільові внески учасників на будівництво та утримання будинку не є об'єктом оподаткування податком на прибуток і ПДВ;
- звільнення операцій з надання житла у користування учасникам від оподаткування ПДВ (як операцій із самозабезпечення).

Відповідальний: Комітет ВР з питань фінансів, податкової та митної політики; Міністерство фінансів.

Етап 1.3. Супутні зміни до Земельного кодексу України та Закону України «Про іпотеку»

Строк: окремим законом у IV кв. 2026 р.

Для забезпечення доступу ЖБТ до земельних ресурсів та їхнього захисту необхідно передбачити:

- доповнення переліку цілей, для яких земельні ділянки можуть передаватися безоплатно або на пільгових умовах, цільовим будівництвом житла через ЖБТ;
- визначення порядку прийняття рішень органами місцевого самоврядування про виділення ділянок для ЖБТ (за конкурсом концепцій або іншою процедурою, визначеною місцевою програмою);
- встановлення імперативної заборони на передачу недобудованого будинку ЖБТ у заставу (іпотеку) за зобов'язаннями окремих учасників або третіх осіб.

Відповідальний: Комітет ВР з питань аграрної та земельної політики; Комітет ВР з питань правової політики; Міністерство розвитку громад та територій.

Етап 1.4. Зміни до законодавства про містобудівну діяльність

Строк: III–IV кв. 2026 р.

ЖБТ як замовник будівництва має бути інтегрований у систему містобудівного законодавства. Необхідно:

- визначити особливості ЖБТ як замовника будівництва (зокрема, спрощення окремих дозвільних процедур для некомерційного будівництва середньої поверховості);
- забезпечити сумісність процедур отримання дозвільної документації з організаційною специфікою ЖБТ (колективне прийняття рішень, відсутність професійного девелопера).

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій; Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ).

2. Нормативно-методичний (підзаконний) трек

Мета треку - забезпечити практичну імплементацію Закону через підзаконні акти, типові документи та методичні рекомендації, які дозволять громадянам і органам влади застосовувати нові норми без правових прогалин.

Етап 2.1. Порядок державної реєстрації ЖБТ та набуття статусу неприбуткової організації

Строк: I кв. 2027 р.

Після набрання чинності Законом необхідно забезпечити, щоб реєстраційні органи та органи податкової служби мали чіткі процедури для роботи з новою організаційно-правовою формою. Зокрема:

- внесення організаційно-правової форми «житлово-будівельне товариство» до державних класифікаторів та довідників відповідних реєстрів (Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, Реєстр неприбуткових установ та організацій);
- технічне налаштування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) для забезпечення можливості реєстрації ЖБТ як замовника будівництва та подання дозвільних документів в електронному вигляді;
- підготовка роз'яснень щодо подання документів для реєстрації ЖБТ, включаючи перелік обов'язкових додатків (рішення засновників, статут, список учасників із закріпленими одиницями житла);
- визначення процедури набуття ЖБТ статусу неприбуткової організації, з урахуванням того, що право на збір коштів для будівництва виникає лише після отримання цього статусу.

Відповідальний: Міністерство юстиції; Державна податкова служба.

Етап 2.2. Примірний статут житлово-будівельного товариства

Строк: I кв. 2027 р.

Розробка та затвердження примірного статуту ЖБТ має критичне практичне значення. Більшість ініціативних груп не матимуть юридичного досвіду для самостійної підготовки складного установчого документа. Примірний статут затверджується наказом Міністерства розвитку громад та територій України як рекомендаційний зразок і слугує методичною основою для розробки ініціативними групами власних статутів з урахуванням параметрів конкретного проєкту.

Примірний статут повинен містити, зокрема:

- усі обов'язкові положення, визначені Законом;
- рекомендовані формулювання щодо порядку голосування та формули обмеження ваги голосу мажоритарія;
- рекомендований порядок формування графіку внесків та його перегляду;
- положення щодо діяльності ревізійної комісії та порядку організації технічного нагляду за будівництвом.

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій України.

Етап 2.3. Методичні рекомендації щодо фінансового планування ЖБТ

Строк: I–II кв. 2027 р.

Учасники ЖБТ потребуватимуть практичних інструментів для розрахунку вартості будівництва та планування графіку внесків. Методичні рекомендації мають включати:

- порядок складання кошторису будівництва для потреб ЖБТ, з урахуванням специфіки некомерційного замовника;
- рекомендований порядок формування та використання цільових фондів (фонду будівництва, резервного фонду);
- типовий графік внесків, прив'язаний до етапів будівництва (із зазначенням орієнтовних пропорцій відповідно до фінансової моделі, обґрунтованої у цьому Звіті: 20% на старті, 15% на нульовий цикл, 35% на каркас, 20% на інженерію та фасад, 10% на фініш);
- рекомендації щодо організації бухгалтерського обліку в ЖБТ з урахуванням неприбуткового статусу.

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій; Міністерство фінансів.

Етап 2.4. Методичні рекомендації щодо організації будівельного процесу

Строк: II кв. 2027 р.

Оскільки ЖБТ є непрофесійним замовником, необхідно надати учасникам орієнтири щодо організації будівництва. Рекомендації мають охоплювати:

- порядок проведення конкурсного відбору генерального підрядника та інженера технічного нагляду;
- рекомендовані умови договору підряду для ЖБТ (механізми захисту від завищення кошторису, етапне прийняття робіт, утримання гарантійних сум);
- порядок взаємодії ЖБТ з органами ДАБК та ДІАМ при отриманні дозвільної документації;
- рекомендації щодо застосування енергоефективних рішень, орієнтованих на досягнення стандарту NZEB (як підстава для отримання стимулів за Треком 3).

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій; ДІАМ.

Етап 2.5. Методичні рекомендації для органів місцевого самоврядування

Строк: IV кв. 2026 - I кв. 2027 р.

Для підтримки місцевого треку слід розробити рекомендації для ОМС, які включають:

- методику оцінки житлових потреб громади та доцільності підтримки ЖБТ;
- примірне рішення місцевої ради про затвердження програми підтримки ЖБТ;
- рекомендований порядок проведення конкурсу концепцій для відбору проєктів ЖБТ;
- критерії оцінки проєктів (енергоефективність, архітектурна якість, соціальний склад учасників).

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій.

3. Місцевий трек

Мета треку - створити на рівні територіальних громад практичні умови для функціонування житлово-будівельних товариств, насамперед через земельну політику та місцеві програми підтримки енергоефективного будівництва.

Цей трек не передбачає імперативних вимог з боку центральної влади до органів місцевого самоврядування. Натомість він формулює рекомендації та модельні рішення, які громади можуть адаптувати з урахуванням місцевої демографічної ситуації, наявності земельних ресурсів та житлових потреб населення. Координаційну роль у впровадженні цього треку на регіональному рівні відіграють обласні державні (військові) адміністрації (далі - ОДА/ОВА), які забезпечують методичну підтримку органів місцевого самоврядування, узагальнюють регіональні потреби та сприяють узгодженню місцевих ініціатив із державною житловою політикою.

Етап 3.1. Оцінка житлових потреб та земельних ресурсів територіальної громади

Строк: з III кв. 2026 р. (паралельно із законодавчим треком)

Перш ніж приймати рішення про підтримку житлово-будівельних товариств, територіальна громада має оцінити доцільність такої підтримки на основі об'єктивних даних. Рекомендується:

- провести аналіз демографічної ситуації та попиту на житло (зокрема, кількість внутрішньо переміщених осіб, черги на соціальне житло, прогнози зворотної та внутрішньої міграції);
- провести інвентаризацію земельних ділянок комунальної власності, придатних для житлового будівництва середньої поверховості;
- оцінити стан інженерної інфраструктури (наявність та потужність електричних мереж, систем централізованого водопостачання та водовідведення) на потенційних ділянках.

Обласні державні (військові) адміністрації координують проведення таких оцінок на регіональному рівні, узагальнюють отримані дані та визначають пріоритетні громади для впровадження механізму житлово-будівельних товариств. Методичну підтримку цього процесу забезпечує Міністерство розвитку громад та територій України через відповідні рекомендації (етап 2.5 треку 2).

Відповідальний: органи місцевого самоврядування; обласні державні (військові) адміністрації.

Етап 3.2. Прийняття місцевих програм підтримки енергоефективного житлового будівництва через житлово-будівельні товариства

Строк: I–II кв. 2027 р.

На підставі правових можливостей, створених Законом України «Про житлово-будівельні товариства» та змінами до Земельного кодексу України й інших актів законодавства, територіальні громади можуть розробити та затвердити місцеві програми, які визначатимуть:

- порядок та умови надання земельних ділянок комунальної власності для житлово-будівельних товариств: безоплатна передача у власність, пільгова оренда (за вибором громади з урахуванням місцевих умов);

- критерії, яким має відповідати проєкт житлово-будівельного товариства для отримання підтримки (цільовий рівень енергоефективності - клас А/В відповідно до Методики визначення енергетичної ефективності будівель, максимальна поверховість, соціальний склад учасників);
- можливі додаткові стимули: часткове або повне звільнення від плати за землю, сприяння у підключенні до інженерних мереж (зокрема, фінансування громадою прокладання зовнішніх мереж до межі ділянки ЖБТ), спрощення погодження містобудівної документації.

Обласні державні (військові) адміністрації надають методичну допомогу територіальним громадам при розробці таких програм та забезпечують обмін досвідом між громадами регіону.

Відповідальний: міські, селищні, сільські ради та їхні виконавчі органи; обласні державні (військові) адміністрації.

Етап 3.3. Формування переліку земельних ділянок для житлово-будівельних товариств

Строк: II–III кв. 2027 р.

Територіальним громадам, які прийняли відповідні програми, рекомендується сформувати та оприлюднити перелік конкретних земельних ділянок, запропонованих для будівництва через житлово-будівельні товариства, із зазначенням:

- місця розташування, площі та цільового призначення земельної ділянки;
- транспортної та соціальної доступності (близькість до шкіл, садочків, зупинок громадського транспорту);
- стану інженерного забезпечення та орієнтовної вартості підключення до мереж;
- містобудівних обмежень (допустима поверховість, щільність забудови) відповідно до чинної містобудівної документації;
- умов надання (передача у власність, оренда тощо).

Публікація такого переліку є важливим сигналом для ініціативних груп громадян та полегшує формування житлово-будівельних товариств.

Відповідальний: органи місцевого самоврядування.

4. Інтеграція з фінансовими інструментами

Мета треку - забезпечити сумісність організаційно-правової форми житлово-будівельного товариства з існуючими та перспективними державними програмами фінансової підтримки громадян, щоб учасники ЖБТ мали змогу використовувати доступні їм фінансові інструменти для формування пайових внесків.

Принциповим є те, що фінансова підтримка спрямовується безпосередньо громадянам, а не ЖБТ як юридичній особі. Товариство є організаційним інструментом, через який учасники реалізують своє право на житло, використовуючи кошти з різних джерел - власних заощаджень, банківських кредитів, державних компенсацій та цільових виплат.

Етап 4.1. Забезпечення можливості використання житлових сертифікатів та компенсацій за пошкоджене або знищене майно як пайових внесків до житлово-будівельного товариства

Строк: I–II кв. 2027 р.

Значна частина потенційних учасників житлово-будівельних товариств - це особи, які втратили житло внаслідок збройної агресії російської федерації проти України. Держава зобов'язана забезпечити їм можливість спрямовувати кошти компенсацій на пайову участь у товаристві. Для цього необхідно:

- внести зміни до Закону України № 2923-IX (щодо компенсації за пошкодження та знищення нерухомого майна) та Постанови Кабінету Міністрів України № 600 (Порядок надання компенсації за знищені об'єкти), передбачивши використання житлових сертифікатів як пайового внеску до житлово-будівельного товариства, а також передбачити синхронізацію механізму траншевого фінансування будівництва за сертифікатами із жорстким графіком внесення цільових внесків учасниками ЖБТ;
- передбачити можливість колективного використання сертифікатів, щоб декілька власників сертифікатів могли об'єднати свої ресурси для спільного будівництва багатоквартирного будинку через житлово-будівельне товариство замість індивідуальної купівлі житла на вторинному ринку;
- визначити порядок підтвердження цільового використання компенсаційних коштів у разі їх спрямування як пайового внеску до житлово-будівельного товариства.

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій України; Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України; Кабінет Міністрів України.

Етап 4.2. Забезпечення доступу учасників житлово-будівельних товариств до програм пільгового іпотечного кредитування

Строк: II–III кв. 2027 р.

Учасники ЖБТ, які потребують залучення кредитних коштів для сплати пайових внесків, повинні мати доступ до існуючих та майбутніх державних програм пільгового іпотечного кредитування на рівних умовах з іншими категоріями позичальників. Для цього необхідно:

- проаналізувати чинні програми пільгового іпотечного кредитування (зокрема, програму «єОселя» та інші програми Державної іпотечної установи) на предмет сумісності їхніх умов з моделлю житлово-будівельного товариства, де позичальник набуває не право власності на квартиру, а корпоративні права, прив'язані до конкретної одиниці житла;
- за результатами аналізу - ініціювати необхідні зміни до умов відповідних програм, щоб корпоративні права учасника житлово-будівельного товариства визнавалися належним об'єктом для цілей кредитування;
- опрацювати питання предмета застави (забезпечення) за такими кредитами, з урахуванням того, що нерухоме майно товариства захищене від звернення стягнення відповідно до Закону України «Про житлово-будівельні товариства», і визначити альтернативні механізми забезпечення (наприклад, застава корпоративних прав учасника);
- розробити механізм «зеленої іпотеки» в рамках програми «єОселя», який передбачатиме знижену відсоткову ставку для тих учасників ЖБТ, чий проєкт будівництва відповідає енергоефективним стандартам класу A/B або NZEB.

Відповідальний: Міністерство фінансів; ПрАТ «Укрфінжитло»; Міністерство економіки; Національний банк України (у частині регуляторних вимог до банків).

Етап 4.3. Інтеграція з іншими державними та місцевими програмами підтримки

Строк: III–IV кв. 2027 р.

Окрім компенсацій та іпотечного кредитування, існують та можуть з'явитися інші програми, сумісність яких із моделлю житлово-будівельного товариства потребує забезпечення:

- програми підтримки внутрішньо переміщених осіб у частині забезпечення житлом - передбачити можливість участі у житлово-будівельному товаристві як форму реалізації права на житло для внутрішньо переміщених осіб;
- місцеві програми здешевлення вартості будівництва (компенсація вартості підключення до інженерних мереж, часткова компенсація вартості проєктної документації тощо) - забезпечити, щоб житлово-будівельні товариства або їхні учасники мали доступ до таких програм на рівних умовах з іншими замовниками будівництва;
- програми підвищення енергоефективності будівель - передбачити можливість отримання учасниками житлово-будівельних товариств грантів або компенсацій за впровадження енергоефективних рішень, що відповідають стандарту будівлі з близьким до нульового рівнем споживання енергії (NZEB).

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрегіон); Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України (Мінреінтеграції); органи місцевого самоврядування.

5. Пілотні проєкти

Мета треку - забезпечити практичну перевірку моделі житлово-будівельного товариства в реальних умовах, виявити прогалини в законодавчому та нормативно-методичному забезпеченні, накопичити досвід для подальшого масштабування та, врешті, продемонструвати суспільству життєздатність моделі на конкретних прикладах.

Пілотні проєкти є не лише технічним тестуванням нової організаційно-правової форми, а й критичним інструментом формування суспільної довіри. Історія зловживань та провалів з боку забудовників і споживчих кооперативів в Україні сформувала стійкий скепсис громадян щодо будь-яких колективних форм фінансування будівництва. Подолати цей скепсис здатні лише реально збудовані будинки, в яких люди живуть, - а не лише прийняті закони та програми.

Етап 5.1. Визначення критеріїв відбору пілотних проєктів та пілотних громад

Строк: II кв. 2027 р.

Міністерство розвитку громад та територій України спільно з обласними державними (військовими) адміністраціями визначає критерії відбору територіальних громад та проєктів для пілотної фази. Рекомендовані критерії відбору громад:

- наявність затвердженої місцевої програми підтримки житлово-будівельних товариств (етап 3.2);
- наявність сформованого переліку земельних ділянок (етап 3.3) з належним інженерним забезпеченням або реалістичним планом його створення;
- підтверджений попит на житло (зокрема, значна кількість внутрішньо переміщених осіб, молодих сімей, осіб у черзі на житло);
- готовність виконавчих органів місцевого самоврядування до адміністративного супроводу проєкту.

Рекомендовані критерії відбору проєктів:

- відповідність оптимальному масштабу, обґрунтованому у цьому Звіті: середня поверховість, 24–48 квартир, до 100 учасників;
- проєктування відповідно до класу енергоефективності А або В згідно з Методикою визначення енергетичної ефективності будівель, затвердженою Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 11 липня 2018 року № 169, з орієнтиром на досягнення стандарту будівлі з близьким до нульового рівнем споживання енергії (NZEB);
- наявність зареєстрованого ЖБТ або сформованої ініціативної групи засновників, здатної забезпечити не менше 90% необхідного складу учасників на момент державної реєстрації ЖБТ;
- наявність у складі ініціативної групи засновників, які планують використовувати для сплати пайових внесків сертифікати за знищене майно або інструменти пільгового кредитування, що дозволить протестувати фінансову сумісність моделі;
- реалістичний фінансовий план, що підтверджує спроможність учасників забезпечити фінансування будівництва відповідно до графіку внесків.

Рекомендована кількість пілотних проєктів: 3-5 у різних регіонах України, що забезпечить репрезентативність з точки зору кліматичних зон, рівня урбанізації, вартості будівництва та демографічної ситуації.

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрегіон); обласні державні (військові) адміністрації.

Етап 5.2. Формування ініціативних груп засновників та створення перших житлово-будівельних товариств

Строк: II–III кв. 2027 р.

Цей етап передбачає практичну організаційну роботу з формування перших житлово-будівельних товариств. Він включає:

- інформаційну кампанію серед потенційних учасників у пілотних громадах: роз'яснення моделі, її переваг, прав та обов'язків учасників, фінансових зобов'язань та ризиків;
- надання консультаційної підтримки ініціативним групам при підготовці установчих документів на основі примірного статуту;
- прийняття рішень засновників ЖБТ, затвердження статутів, обрання органів управління та закріплення одиниць житла за конкретними учасниками;
- державну реєстрацію перших житлово-будівельних товариств як юридичних осіб та набуття ними статусу неприбуткової організації за податковим законодавством.

На цьому етапі критично важливою є якість складу учасників. Пілотні товариства мають бути сформовані з осіб, які усвідомлено обирають цю модель, готові до колективного прийняття рішень і мають підтверджену фінансову спроможність дотримуватися графіку внесків. Невдача пілотного проєкту через внутрішні конфлікти або неплатоспроможність учасників матиме значний негативний вплив на перспективи масштабування моделі.

Відповідальний: ініціативні групи громадян; органи місцевого самоврядування (адміністративний супровід); Міністерство розвитку громад та територій України (методична підтримка).

Етап 5.3. Передпроектна підготовка та початок будівництва

Строк: III кв. 2027 - I кв. 2028 р.

Після державної реєстрації товариства розпочинається підготовка до будівництва. Цей етап включає:

- набуття й оформлення прав на земельну ділянку (купівля на ринкових засадах або отримання у власність чи в оренду від місцевої громади);
- замовлення та затвердження загальними зборами учасників проектної документації, що передбачає досягнення цільового класу енергоефективності;
- отримання дозвільної документації на будівництво відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- проведення конкурсного відбору генерального підрядника та інженера технічного нагляду загальними зборами учасників;
- затвердження загальними зборами учасників кошторису будівництва та графіку внесків;
- збір першого траншу внесків (орієнтовно 20% від загальної вартості будівництва - на придбання або оформлення землі, проектування, аванси підряднику та підключення до інженерних мереж) та початок будівельних робіт.

Відповідальний: житлово-будівельні товариства (як замовники будівництва); органи місцевого самоврядування (земельні питання, дозвільні процедури); Державна інспекція архітектури та містобудування України - ДІАМ (дозвільна документація).

Етап 5.4. Будівництво та моніторинг

Строк: I кв. 2028 - III кв. 2029 р.

Тривалість будівництва для оптимального масштабу (24–48 квартир середньої поверховості) оцінюється у 18–24 місяці відповідно до фінансової моделі, обґрунтованої у цьому Звіті. Протягом цього періоду:

- житлово-будівельне товариство здійснює функції замовника будівництва: забезпечує фінансування відповідно до графіку внесків, контролює хід робіт через інженера технічного нагляду, приймає етапи робіт рішеннями загальних зборів;
- ревізійна комісія товариства здійснює контроль за цільовим використанням коштів та відповідністю актів виконаних робіт реальному стану будівництва;

Міністерство розвитку громад та територій України за участі органів місцевого самоврядування, обласних державних (військових) адміністрацій організовує систематичний моніторинг пілотних проєктів, що включає:

- фіксацію фактичної динаміки вартості будівництва та її відхилень від кошторису;
- аналіз ефективності запобіжників, передбачених Законом (чи виникали випадки виходу учасників, конфліктів, затримок зі сплатою внесків, і як вони були врегульовані);
- оцінку взаємодії товариств з органами місцевого самоврядування, органами Державного архітектурно-будівельного контролю, підрядниками та фінансовими установами;
- оцінку ефективності та безперебійності використання учасниками цільових державних програм (зокрема траншевого фінансування за житловими сертифікатами) у прив'язці до графіка будівництва ЖБТ;
- виявлення нормативних прогалин та практичних перешкод, що потребують коригування на законодавчому або підзаконному рівні.

Відповідальний: житлово-будівельні товариства; органи місцевого самоврядування; Міністерство розвитку громад та територій України (моніторинг); обласні державні (військові) адміністрації (регіональна координація).

Етап 5.5. Введення в експлуатацію, оцінка результатів та підготовка до масштабування

Строк: III–IV кв. 2029 р.

Завершальний етап пілотної фази включає:

- проведення сертифікації енергетичної ефективності збудованих будинків для підтвердження цільового класу (A/B або NZEB) та подальше введення об'єктів в експлуатацію відповідно до законодавства;
- передачу квартир учасникам товариства у користування та початок етапу експлуатації (або, за рішенням загальних зборів, - початок процедури реорганізації товариства в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до Закону України «Про житлово-будівельні товариства»);
- проведення регулярного енергетичного аудиту збудованих будинків для підтвердження досягнутого класу енергоефективності та порівняння фактичних показників енергоспоживання з проектними;
- підготовку Міністерством розвитку громад та територій України зведеного аналітичного звіту за результатами пілотних проєктів, що має містити:
- порівняння фактичної собівартості будівництва з прогноною (за фінансовою моделлю Звіту) та з ринковими цінами комерційних девелоперів у відповідних регіонах;
- аналіз досягнутих показників енергоефективності та прогнозну оцінку економії на експлуатаційних витратах для учасників;
- оцінку ефективності організаційної моделі: якість управлінських рішень загальних зборів, дієвість ревізійного контролю, відсутність або наявність зловживань;
- перелік виявлених проблем та конкретні пропозиції щодо коригування законодавства, підзаконних актів та методичних рекомендацій;
- рекомендації щодо масштабування моделі - оптимальні типи громад, масштаби проєктів, необхідні умови для переходу від пілотної фази до системного впровадження.

На основі цього звіту приймається рішення про перехід до фази масштабування: внесення необхідних змін до нормативно-правової бази, розширення кола громад, що впроваджують місцеві програми підтримки, та активізація інформаційної роботи з населенням.

Відповідальний: Міністерство розвитку громад та територій України; Кабінет Міністрів України (рішення про масштабування); обласні державні (військові) адміністрації.

ДОДАТОК 3.

ПЛАН-ГРАФІК ВИКОНАННЯ ЗАХОДІВ ДОРОЖНЬОЇ КАРТИ ВПРОВАДЖЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФІНАНСОВИХ МОДЕЛЕЙ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА ОСНОВІ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТОВАРИСТВ

Етап	Назва етапу	Строки	Задачі та цілі	Відповідальні
1	Законодавчий трек			
1.1.	Розробка та прийняття Закону України «Про житлово-будівельні товариства»	II-IV кв. 2026 р.	- Врегулювати повний життєвий цикл ЖБТ від створення до експлуатації - Закріпити правовий статус, ліміт учасників та корпоративні механізми - Встановити запобіжники проти зловживань та механізми фіксації активів	Народні депутати-ініціатори; Комітет ВР з питань орг. державної влади
1.2.	Супутні зміни до Податкового кодексу України	IV кв. 2026 р.	- Включити ЖБТ до переліку неприбуткових організацій - Звільнити цільові внески та операції з надання житла від ПДВ і податку на прибуток	Комітет ВР з питань податкової політики; Мінфін
1.3.	Супутні зміни до Земельного кодексу та ЗУ «Про іпотеку»	IV кв. 2026 р.	- Визначити можливість пільгової передачі землі для ЖБТ та порядок прийняття рішень ОМС - Встановити заборону на передачу недобудови ЖБТ в іпотеку за зобов'язаннями третіх осіб	Комітети ВР (аграрний, правовий); Мінрегіон

1.4.	Зміни до законодавства про містобудівну діяльність	III–IV кв. 2026 р.	- Визначити особливості ЖБТ як замовника будівництва - Забезпечити сумісність дозвільних процедур зі специфікою товариств	Мінрозвитку; ДІАМ
2	Нормативно-методичний трек			
2.1.	Порядок держ. реєстрації ЖБТ та набуття статусу неприбуткової організації	I кв. 2027 р.	- Внести організаційно-правову форму до державних класифікаторів та налаштувати ЄДЕССБ - Підготувати роз'яснення та визначити процедуру отримання статусу неприбутковості	Мінюст; ДПС
2.2.	Примірний статут ЖБТ	I кв. 2027 р.	- Розробити рекомендаційний зразок статуту для ініціативних груп - Зафіксувати формули обмеження ваги голосу та порядок графіку внесків	Мінрозвитку
2.3.	Метод. рекомендації щодо фінансового планування ЖБТ	I–II кв. 2027 р.	- Створити порядок складання кошторису та формування цільових фондів - Запропонувати типовий графік внесків та рекомендації з бухгалтерії	Мінрозвитку; Мінфін
2.4.	Метод. рекомендації щодо організації будівельного процесу	II кв. 2027 р.	- Описати порядок відбору генпідрядника та інженера технагляду - Надати рекомендації щодо застосування енергоефективних рішень (стандарт NZEB)	Мінрозвитку; ДІАМ

2.5.	Метод. рекомендації для ОМС	IV кв. 2026 - I кв. 2027 р.	- Надати методiku оцінки потреб та примірне рішення про підтримку ЖБТ - Визначити порядок проведення конкурсу концепцій та критерії оцінки	Мінрозвитку
3	Місцевий трек			
3.1.	Оцінка житлових потреб та земельних ресурсів громади	3 III кв. 2026 р.	- Провести аналіз демографії, попиту та інвентаризацію земельних ділянок - Оцінити стан інженерної інфраструктури	ОМС; ОДА/ОВА
3.2.	Прийняття місцевих програм підтримки ЖБТ	I–II кв. 2027 р.	- Визначити умови передачі ділянок та процедуру відбору (конкурс концепцій) - Зафіксувати цільовий рівень енергоефективності та додаткові стимули	ОМС; ОДА/ОВА
3.3.	Формування переліку земельних ділянок для ЖБТ	II–III кв. 2027 р.	- Оприлюднити конкретні ділянки із зазначенням площі та інфраструктури - Визначити вартість підключення до мереж та містобудівні обмеження	ОМС
4	Інтеграція з фінансовими інструментами			
4.1.	Забезпечення використання житлових сертифікатів як пайових внесків	I–II кв. 2027 р.	- Внести зміни до законодавства для використання компенсацій як внесків - Передбачити колективне використання сертифікатів	Мінрозвитку; Мінреінтеграції; КМУ

4.2.	Доступ учасників до пільгового іпотечного кредитування	II–III кв. 2027 р.	- Адаптувати програму «єОселя» під використання корпоративних прав як забезпечення - Розробити механізм «зеленої іпотеки»	Мінфін; Укрфінжитло; Мінекономіки; НБУ
4.3.	Інтеграція з іншими програмами підтримки	III–IV кв. 2027 р.	- Передбачити підтримку для ВПО та доступ до програм здешевлення будівництва - Забезпечити гранти для досягнення стандарту NZEB	Мінрозвитку; Мінреінтеграції; ОМС
5	Пілотні проєкти			
5.1.	Визначення критеріїв відбору пілотних проєктів та громад	II кв. 2027 р.	- Відібрати 3-5 проєктів середньої поверховості на 24-48 квартир - Забезпечити орієнтир на клас енергоефективності A/B або NZEB	Мінрозвитку; ОДА/ОВА
5.2.	Формування груп та створення перших ЖБТ	II–III кв. 2027 р.	- Провести роз'яснювальну кампанію та затвердити статuti - Зареєструвати товариства та отримати податковий статус неприбутковості	Ініціативні групи; ОМС; Мінрегіон
5.3.	Передпроєктна підготовка та початок будівництва	III кв. 2027 - I кв. 2028 р.	- Оформити права на землю, дозвільну та проєктну документацію - Відібрати підрядника, зібрати перший транш (орієнтовно 20%) і почати роботи	ЖБТ; ОМС; ДІАМ
5.4.	Будівництво та моніторинг	I кв. 2028 - III кв. 2029 р.	- Здійснити фінансування та контроль робіт через інженера технагляду - Провести аналіз динаміки вартості та виявлення нормативних прогалів	ЖБТ; ОМС; Мінрозвитку; ОДА/ОВА
5.5.	Введення в експлуатацію та масштабування	III–IV кв. 2029 р.	- Провести сертифікацію енергоефективності (A/B або NZEB) - Підготувати аналітичний звіт та ухвалити рішення про системне масштабування	Мінрозвитку; КМУ; ОДА/ОВА