

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.

Звіт «Фінансування житлового будівництва: нові моделі» підготовано протягом листопада 2025 року - січня 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. Проєкт структури Закону України «Про житлово-будівельні товариства»

Додаток 2. Рекомендований зміст основних положень Закону України «Про житлово-будівельні товариства»

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
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.

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. У Додатках до звіту розроблено та представлено:

1. **Структуру законопроекту «Про житлово-будівельні товариства»**, яка включає 8 розділів, що регулюють повний життєвий цикл ЖБТ.
2. **Детальний опис основних положень**, що наповнюють цю структуру. Зокрема, запропоновано механізми захисту активів, суворі вимоги до цільового використання коштів, запобіжники від рейдерства та процедуру взаємодії з органами місцевого самоврядування.

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 житла.

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, лівова 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.**

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.

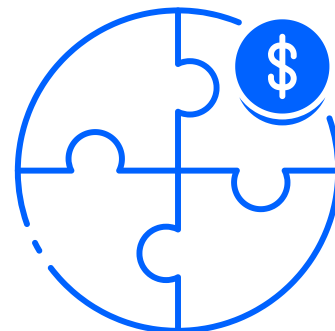
Наш аналіз свідчить, що **більшість системних недоліків та юридичних вразливостей згаданих моделей будівництва пов'язані з тим, що воно здійснюється «чужим коштом в чужих інтересах»**. Забудовник залучає кошти третіх осіб, однак його фінансовий інтерес далеко не завжди співпадає з інтересами інвесторів, 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.

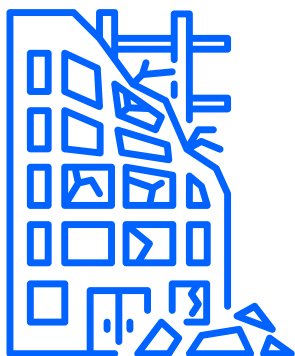
Ми бачимо такі переваги й пропонуємо таку логіку запровадження інституту ЖБТ, щоб уникнути недоліків існуючих механізмів:

- 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;

- 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.

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

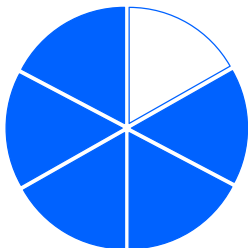
Німеччина пропонує широкий спектр кооперативних моделей, від традиційних житлових кооперативів (Genossenschaften) до інноваційних форм, таких як «Синдикат багатоквартирних будинків» (Mietshäuser Syndikat), які виникли як відповідь на загрозу приватизації та фінансіалізації житла. Німецький досвід є особливо 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 самодопомоги, 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 проектування 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 проекту.

^[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.

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 ні на окремі квартири, ні 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 проекту.^[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 проектам, 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 TOB (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

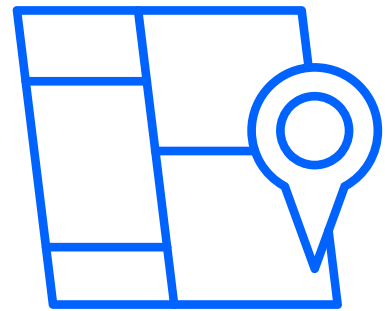
Світова практика демонструє варіативність долі житла після введення об'єкта в експлуатацію. Багатоквартирний будинок може залишатися у власності юридичної особи без права приватизації квартир або ж бути трансформованим у класичну приватну власність з утворенням кондомініуму. Для України доцільно передбачити 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 імпорتنі 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

^[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>

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

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	євро335 – євро425	Мінімальне утеплення, стандартні вікна, відсутність декоративних архітектурних елементів
Комфорт	Монолітно-каркасне, керамоблок/газоблок, мінеральна вата	євро450 – євро630	Покращені вікна, якісніші фасадні системи, корзини для кондиціонерів
Преміум	Монолітно-каркасне, цегла, вентилязовані фасади, панорамне скління, натуральний камінь	> євро675	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, самотійно 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-energoeffektivnyj-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 змодельовати фінансову роботу ЖБТ.



Ми **змодельуємо 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 прийmemo 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 змодельовати 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), питома 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 імплементовані 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.

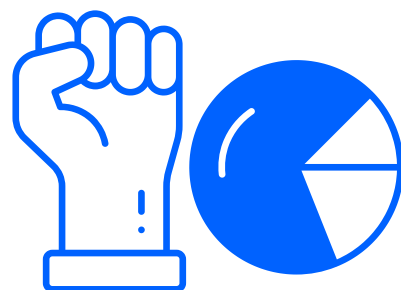
Для запобігання цьому ризику ми пропонуємо передбачити такі законодавчі вимоги:

- 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 викуповують 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 загрожує 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, отримують 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»

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

Стаття 2. Правовий статус житлово-будівельного товариства

Стаття 3. Найменування житлово-будівельного товариства

Стаття 4. Законодавство про житлово-будівельні товариства

Розділ II. СТВОРЕННЯ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА

Стаття 5. Засновники житлово-будівельного товариства

Стаття 6. Установчі збори житлово-будівельного товариства

Стаття 7. Статут житлово-будівельного товариства

Стаття 8. Державна реєстрація житлово-будівельного товариства

Розділ III. УЧАСТЬ У ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОМУ ТОВАРИСТВІ, ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЙОГО УЧАСНИКІВ

Стаття 9. Умови та обмеження щодо участі в житлово-будівельному товаристві

Стаття 10. Порядок набуття статусу учасника житлово-будівельного товариства

Стаття 11. Права учасників житлово-будівельного товариства

Стаття 12. Обов'язки учасників житлово-будівельного товариства

Стаття 13. Припинення участі в житлово-будівельному товаристві

Стаття 14. Виключення учасника з житлово-будівельного товариства

Стаття 15. Відчуження корпоративних прав учасника житлово-будівельного товариства

Стаття 16. Спадкування корпоративних прав учасника житлово-будівельного товариства

Розділ IV. МАЙНО ТА ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА

Стаття 17. Джерела формування майна житлово-будівельного товариства

Стаття 18. Внески учасників житлово-будівельного товариства

Стаття 19. Право власності на майно житлово-будівельного товариства

Стаття 20. Заборона звернення стягнення на нерухоме майно житлово-будівельного товариства

Стаття 21. Особливості господарської діяльності та оподаткування житлово-будівельного товариства

Розділ V. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИМ ТОВАРИСТВОМ

Стаття 22. Система органів управління житлово-будівельного товариства

Стаття 23. Загальні збори учасників житлово-будівельного товариства

Стаття 24. Порядок прийняття рішень загальними зборами учасників житлово-будівельного товариства

Стаття 25. Правління житлово-будівельного товариства

Стаття 26. Ревізійна комісія (ревізор) житлово-будівельного товариства

Розділ VI. ДІЯЛЬНІСТЬ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА ЩОДО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЖИТЛА

Стаття 27. Діяльність житлово-будівельного товариства як замовника будівництва

Стаття 28. Порядок надання житлових приміщень у користування учасникам житлово-будівельного товариства

Стаття 29. Правовий режим нежитлових та допоміжних приміщень житлово-будівельного товариства

Стаття 30. Утримання та експлуатація будинку житлово-будівельного товариства

Розділ VII. ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА

Стаття 31. Порядок припинення житлово-будівельного товариства

Стаття 32. Реорганізація житлово-будівельного товариства в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Стаття 33. Набуття права власності на квартири та нежитлові приміщення у зв'язку з реорганізацією житлово-будівельного товариства

Стаття 34. Порядок ліквідації житлово-будівельного товариства

Розділ VIII. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

ДОДАТОК 2.

РЕКОМЕНДОВАНИЙ ЗМІСТ ОСНОВНИХ ПОЛОЖЕНЬ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ ТОВАРИСТВА»

В цьому документі викладено концептуальне бачення законодавчого регулювання діяльності житлово-будівельних товариств. Відповідні принципи та пропозиції структуровано відповідно до запропонованої вище структури відповідного закону.

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

У цій статті розкривається зміст ключових понять закону для забезпечення однозначного тлумачення норм.

Житлово-будівельне товариство визначається як юридична особа приватного права, що створюється фізичними особами на засадах членства з метою задоволення їхніх житлових потреб шляхом фінансування будівництва або придбання житлового будинку та його подальшої експлуатації.

Учасник житлово-будівельного товариства — це фізична особа, яка бере участь у формуванні майна товариства та має корпоративні права, що надають їй право на отримання в користування конкретного житлового приміщення.

Одиниця житла — термін, що позначає окреме житлове приміщення (квартиру) або житловий будинок садибного типу, будівництво якого фінансується товариством і яке закріплюється за конкретним учасником.

Цільовий внесок — грошові кошти або майно, що вносяться учасником для фінансування витрат на будівництво або придбання житла, розмір яких розраховується виходячи з кошторисної вартості будівництва.

Стаття 2. Правовий статус житлово-будівельного товариства

Закон закріплює за житлово-будівельним товариством статус непідприємницького товариства. Це означає, що основною метою його діяльності не може бути одержання прибутку для його подальшого розподілу між учасниками.

Діяльність товариства щодо забезпечення житлом своїх учасників кваліфікується як господарське забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів (самозабезпечення), а не як підприємницька діяльність. Товариство є юридичною особою, має відокремлене майно, самостійний баланс, рахунки в банках. Воно несе відповідальність за своїми зобов'язаннями всім належним йому майном.

Стаття 3. Найменування житлово-будівельного товариства

Встановлюється вимога, що повне найменування юридичної особи повинно містити слова житлово-будівельне товариство. Ця назва може використовуватися виключно юридичними особами, створеними та діючими відповідно до цього спеціального закону. Забороняється використання цієї назви іншими особами, а також використання житлово-будівельними товариствами у своїй назві слів, що можуть ввести в оману щодо їх організаційно-правової форми, зокрема терміну кооператив.

Стаття 4. Законодавство про житлово-будівельні товариства

Визначається, що діяльність товариств регулюється Конституцією України, Цивільним кодексом України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Важливим положенням є те, що на житлово-будівельні товариства не поширюється дія законодавства про кооперацію та споживчу кооперацію. Цей закон має пріоритет у регулюванні створення, діяльності та припинення житлово-будівельних товариств як спеціальний нормативний акт.

Розділ II. СТВОРЕННЯ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА

Стаття 5. Засновники житлово-будівельного товариства

Засновниками товариства можуть бути виключно фізичні особи, які досягли повноліття та мають повну цивільну дієздатність. Юридичні особи не можуть виступати засновниками. Для запобігання спекуляціям встановлюється обмеження на кількість товариств, у яких одна особа може бути засновником або учасником одночасно. Засновники автоматично стають учасниками товариства з моменту його державної реєстрації та мають рівні права з учасниками, які вступають до товариства пізніше.

Стаття 6. Установчі збори житлово-будівельного товариства

Рішення про створення товариства приймається установчими зборами. До компетенції зборів належить затвердження статуту, обрання органів управління, а також затвердження списку учасників із закріпленням за кожним із них конкретної одиниці житла (квартири), що планується до будівництва. Рішення оформлюється протоколом, який підписують усі засновники. Установчі збори вважаються повноважними, якщо на них присутні всі засновники.

Стаття 7. Статут житлово-будівельного товариства

Статут є основним документом, що регулює діяльність товариства. Закон визначає обов'язковий перелік відомостей, які має містити статут, зокрема:

- кількість одиниць житла, запланованих до будівництва;
- порядок розрахунку та сплати внесків;
- права та обов'язки учасників;
- порядок розподілу голосів на загальних зборах;
- порядок вступу та припинення участі в товаристві;
- граничний розмір резервного фонду житла, що може залишатися нерозподіленим на момент створення.

Стаття 8. Державна реєстрація житлово-будівельного товариства

Державна реєстрація здійснюється у порядку, передбаченому для юридичних осіб. Специфікою є те, що товариство набуває правоздатності з моменту внесення запису до Єдиного державного реєстру, але право на збір коштів для будівництва виникає лише після отримання статусу неприбуткової організації в органах податкової служби.

Розділ III. УЧАСТЬ У ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОМУ ТОВАРИСТВІ, ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЙОГО УЧАСНИКІВ

Стаття 9. Умови та обмеження щодо участі в житлово-будівельному товаристві

Закон встановлює, що учасниками можуть бути лише фізичні особи. Забороняється участь юридичних осіб. Вводиться обмеження на концентрацію корпоративних прав в одних руках: встановлюється максимальний розмір частки внеску одного учасника відносно загального фонду фінансування, щоб уникнути одноосібного контролю над товариством. Кількість учасників товариства лімітується кількістю запланованих житлових приміщень.

Стаття 10. Порядок набуття статусу учасника житлово-будівельного товариства

Статус учасника набувається з моменту державної реєстрації товариства (для засновників) або з моменту прийняття рішення загальними зборами про прийом до товариства (для нових учасників). Прийом нових учасників можливий лише за наявності вільних (нерозподілених) одиниць житла або у разі набуття прав іншого учасника.

Стаття 11. Права учасників житлово-будівельного товариства

Учасники мають сукупність корпоративних та майнових прав. Корпоративні права включають право на участь в управлінні товариством, право голосу на загальних зборах, право обирати та бути обраним до органів управління, право на отримання повної інформації про діяльність товариства.

Майнові права полягають у праві вимоги на закріплення конкретного житлового приміщення, праві користування ним після завершення будівництва, а також праві на відчуження своєї частки (корпоративних прав) третім особам.

Стаття 12. Обов'язки учасників житлово-будівельного товариства

Учасники зобов'язані дотримуватися положень статуту, виконувати рішення загальних зборів та органів управління. Основним обов'язком є своєчасна та повна сплата вступних, цільових та інших внесків у розмірах та строки, визначені статутом або рішенням зборів. Учасники несуть відповідальність за невиконання зобов'язань зі сплати внесків, що може призвести до нарахування пені або виключення з товариства.

Стаття 13. Припинення участі в житлово-будівельному товаристві

Участь у товаристві припиняється у разі добровільного виходу, виключення, смерті учасника або припинення діяльності товариства.

Особливістю товариства є обмеження права на вихід із поверненням внесків грошима з каси товариства. Замість цього передбачається механізм відчуження (продажу, дарування) учасником своїх корпоративних прав іншій особі. Такий підхід гарантує стабільність фінансування будівництва.

Стаття 14. Виключення учасника з житлово-будівельного товариства

Виключення є винятковою мірою, що застосовується у разі систематичного невиконання учасником своїх фінансових зобов'язань (несплати внесків). Рішення про виключення приймається загальними зборами. У разі виключення корпоративні права учасника підлягають примусовому продажу (відчуженню) іншій особі, а кошти, отримані від такого продажу, повертаються виключеному учаснику за вирахуванням заборгованості та штрафних санкцій.

Стаття 15. Відчуження корпоративних прав учасника житлово-будівельного товариства

Учасник має право відчужити свої корпоративні права (продати, подарувати, обміняти). При цьому закон має передбачати переважне право інших учасників або самого товариства на придбання таких прав. Відчуження корпоративних прав автоматично означає перехід права користування закріпленим за цими правами житловим приміщенням до нового учасника.

Стаття 16. Спадкування корпоративних прав учасника житлово-будівельного товариства

У разі смерті учасника його корпоративні права входять до складу спадщини. Спадкоємці мають право вступити до товариства на тих самих умовах, що й спадкодавець. У разі відмови спадкоємців від вступу або неможливості прийняття їх до товариства, корпоративні права підлягають продажу, а спадкоємцям виплачується їх вартість.

Розділ IV. МАЙНО ТА ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА

Стаття 17. Джерела формування майна житлово-будівельного товариства

Майно товариства формується за рахунок внесків учасників, доходів від розміщення тимчасово вільних коштів, добровільних пожертвувань та інших джерел, не заборонених законом. Майно товариства є його власністю як юридичної особи.

Стаття 18. Внески учасників житлово-будівельного товариства

Передбачаються різні види внесків: вступні (на організаційні витрати), пайові або цільові (на фінансування капітального будівництва), внески на утримання товариства та будинку. Розмір цільових внесків визначається пропорційно до проектної площі житла, закріпленого за учасником. Можливий перегляд розміру внесків за рішенням загальних зборів у зв'язку зі зміною вартості будівництва.

Стаття 19. Право власності на майно житлово-будівельного товариства

Товариство є єдиним власником об'єкта незавершеного будівництва та, після введення в експлуатацію, закінченого будівництвом житлового будинку. Учасники мають зобов'язальні права вимоги до товариства, але не набувають права власності на окремі квартири безпосередньо в силу факту сплати внесків, доки не відбудеться процедура реорганізації або передачі прав.

Стаття 20. Заборона звернення стягнення на нерухоме майно житлово-будівельного товариства

Забороняється передача в заставу (іпотеку) земельної ділянки та житлового будинку (незавершеного будівництва) товариства за зобов'язаннями третіх осіб або за зобов'язаннями товариства, не пов'язаними з фінансуванням будівництва цього об'єкта. На майно товариства не може бути звернено стягнення за особистими боргами учасників.

Стаття 21. Особливості господарської діяльності та оподаткування житлово-будівельного товариства

Діяльність товариства не є підприємницькою і має статус неприбуткової. Внески учасників, що спрямовуються на будівництво та утримання будинку, не підлягають оподаткуванню податком на прибуток та податком на додану вартість (у частині операцій з постачання житла учасникам), оскільки розглядаються як забезпечення власних потреб.

Розділ V. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИМ ТОВАРИСТВОМ

Стаття 22. Система органів управління житлово-будівельного товариства

Управління товариством здійснюють загальні збори учасників (вищий орган), правління (виконавчий орган) та ревізійна комісія (контрольний орган). Структура управління будується на засадах демократичності та прозорості.

Стаття 23. Загальні збори учасників житлово-будівельного товариства

Загальні збори мають право приймати рішення з будь-яких питань діяльності товариства. До їх виключної компетенції належать: затвердження статуту, прийняття учасників, обрання органів управління, затвердження кошторису та річного звіту, визначення розмірів внесків, прийняття рішень про реорганізацію або ліквідацію. Збори скликаються не рідше одного разу на рік.

Стаття 24. Порядок прийняття рішень загальними зборами учасників житлово-будівельного товариства

Кількість голосів, що належить кожному учаснику на загальних зборах, визначається пропорційно до розміру його частки у фінансуванні будівництва (площі житла). Для запобігання узурпації влади може встановлюватися обмеження максимальної кількості голосів для однієї особи. Рішення приймаються простою або кваліфікованою більшістю голосів залежно від важливості питання.

Стаття 25. Правління житлово-будівельного товариства

Правління здійснює поточне керівництво діяльністю товариства, організовує виконання рішень загальних зборів, укладає договори, забезпечує ведення бухгалтерського обліку. Правління підзвітне загальним зборам.

Стаття 26. Ревізійна комісія (ревізор) житлово-будівельного товариства

Ревізійна комісія (ревізор) контролює фінансово-господарську діяльність правління. Вона обирається з числа учасників, які не є членами правління. Комісія проводить перевірки фінансової документації та звітує перед загальними зборами.

Розділ VI. ДІЯЛЬНІСТЬ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА ЩОДО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЖИТЛА

Стаття 27. Діяльність житлово-будівельного товариства як замовника будівництва

Товариство виступає замовником будівництва, отримує дозвільну документацію, укладає договори підряду, здійснює технічний нагляд та контроль за ходом будівництва. Земельна ділянка може належати товариству на праві власності або користування (оренди).

Стаття 28. Порядок надання житлових приміщень у користування учасникам житлово-будівельного товариства

Після введення будинку в експлуатацію товариство передає квартири учасникам у користування. Учасники набувають права володіння та користування приміщеннями, здійснюють їх оздоблення та проживання, але юридичним власником нерухомості залишається товариство.

Стаття 29. Правовий режим нежитлових та допоміжних приміщень житлово-будівельного товариства

Допоміжні приміщення та місця загального користування є спільною власністю товариства. Нежитлові (комерційні) приміщення, якщо вони передбачені проектом, також належать товариству. Доходи від їх використання (оренди) спрямовуються виключно на покриття витрат з утримання будинку та зменшення внесків учасників.

Стаття 30. Утримання та експлуатація будинку житлово-будівельного товариства

Товариство самостійно або із залученням управителів забезпечує утримання будинку та прибудинкової території, надання комунальних послуг. Учасники сплачують внески на утримання пропорційно до займаних площ.

Розділ VII. ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО ТОВАРИСТВА**Стаття 31. Порядок припинення житлово-будівельного товариства**

Припинення товариства відбувається шляхом реорганізації або ліквідації. Рішення про припинення приймається вищим органом управління — загальними зборами учасників.

Стаття 32. Реорганізація житлово-будівельного товариства в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Після завершення будівництва учасники товариства на загальних зборах можуть прийняти рішення про реорганізацію товариства шляхом перетворення в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). У такому випадку товариство припиняється як юридична особа цього організаційно-правового виду, а його правонаступником стає ОСББ.

Також можливий варіант, коли товариство не реорганізовується, а продовжує існувати як власник будинку, забезпечуючи його управління та експлуатацію. У цьому разі учасники володіють корпоративними правами, що дають їм право користування житлом.

Стаття 33. Набуття права власності на квартири та нежитлові приміщення у зв'язку з реорганізацією житлово-будівельного товариства

Якщо прийнято рішення про реорганізацію в ОСББ, відбувається юридичний розподіл цілісного майнового комплексу будинку на окремі об'єкти нерухомості (квартири). Учасники товариства набувають права приватної власності на відповідні квартири.

Законом встановлюється пряма заборона на відчуження (продаж) квартир як окремих об'єктів нерухомості третім особам без попередньої процедури реорганізації товариства в ОСББ та державної реєстрації права власності за учасниками. Також неможлива реорганізація в ОСББ без одночасного розподілу будинку на квартири та передачі їх у власність колишнім учасникам товариства.

Стаття 34. Порядок ліквідації житлово-будівельного товариства

Ліквідація товариства відбувається у випадках, передбачених законом (наприклад, банкрутство, неможливість досягнення мети) або за рішенням суду. При ліквідації активи товариства використовуються для розрахунків із кредиторами. Залишок активів, враховуючи неприбутковий статус, може бути переданий іншій неприбутковій організації або використаний відповідно до закону, з урахуванням прав учасників на повернення їхніх пайових внесків у допустимих межах.

Розділ VIII. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

Цей розділ визначає порядок набрання чинності законом, внесення змін до інших законодавчих актів (Земельного, Податкового кодексів) для узгодження з новим законом. Також встановлюються перехідні положення для існуючих обслуговуючих і споживчих кооперативів, надаючи їм можливість перереєструватися в житлово-будівельні товариства до певного терміну.