

## УДК 332.87

**Самолук Н. М., к.е.н., доцент** (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

### **ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ**

**Доведено необхідність енергомодернізації житлового сектору України. Розглянуто джерела фінансування енергозберігаючих заходів. Проаналізовано програми фінансування впровадження енергозберігаючих заходів в м. Рівне.**

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, енергозбереження, джерела фінансування енергозберігаючих заходів, гранти, кредити, програми енергозбереження.

**Постановка проблеми.** Україна, яка споживає у загальному балансі більше 60-70% імпортних енергоресурсів, є однією з енергозалежних країн Європи. І цьому сприяє не тільки їх відсутність, а й неефективне використання, що загрожує національним інтересам та національній безпеці країни. Тому вирішення питань енергозбереження та енергоефективності є одним з першочергових в умовах енергетичної кризи в країні [9].

В Україні, як і в більшості європейських країн, понад 30% кінцевої енергії припадає на житлові будинки. Це найбільший сектор національної економіки з точки зору енергоспоживання. Причина такої стагнації – наявність бар'єрів, які перешкоджають власникам житла впроваджувати енергоефективні технології у своїх будинках.

Через незабезпеченість енергоефективності будівель втрати тепла становлять 47%, при цьому 12% тепла втрачається через зношеність мереж, 5% – через застаріле обладнання котелень. На думку експертів Європейсько-українського енергетичного агентства, за допомогою теплодернізації та ремонту в будинках можна зменшити щорічне споживання і втрати енергії на 10-25%. В цілому по Україні потенціал зменшення енергоспоживання становить 75% [11].

Переважна частина міського населення України проживає в багатоквартирному житловому фондi, на який і припадає найбільше традиційної, невідновлювальної енергії. Тому, першочерговим напрямом державної політики має бути розроблення механізму енергозбереження в багаторквартирних житлових будинках. Проблемою, яка найперше постає перед мешканцями будинку – це велика кількість співвласників, неорганізованість мешканців в об'єднання



співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ), а відтак – можливість домовитися щодо проведення ремонту будівель та впровадження енергозберігаючих технологій.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомий внесок у розвиток політики енергозбереження зробили вітчизняні і зарубіжні вчені, серед яких слід відзначити А. Алмейду, В. Бушуєва, В. Бригілевича, І. Беззуб, М. Гнідого, А. Дорошкевича, М. Земляного, М. Ковалка, В. Розена, Т. Ровенчак, Б. Стогнія, О. Суходолу, В. Тонкаля, Ю. Шульгу та ін.

**Постановка завдання.** Відтак, метою статті є дослідження особливостей фінансового забезпечення енергозбереження багатоквартирних житлових будинків.

**Виклад основного матеріалу.** Енергоефективність означає раціональне використання енергетичних ресурсів, досягнення економічно доцільної ефективності використання існуючих паливно-енергетичних ресурсів при дійсному рівні розвитку техніки та технології та дотриманні вимог до навколишнього середовища.

Для населення – це значне скорочення комунальних витрат, для країни – економія ресурсів, підвищення продуктивності промисловості і конкурентоспроможності, для екології – обмеження викидів парникових газів в атмосферу, для енергетичних компаній – зниження витрат на паливо і необґрунтованих витрат на будівництво.

Європейський досвід доводить, що в результаті заходів з енергозбереження споживання енергоресурсів знижується десь на 30-40%. За оцінками експертів, реалізація проектів термомодернізації житлових будинків дала б можливість щороку економити понад 30 млн мВт/год, або приблизно 7 млрд грн. Однак, незважаючи на те, що потенціал для економії енергії в житловому секторі України є великим, до нинішнього моменту інвестицій в житловий сектор було дуже мало [11].

Найефективнішим способом досягнення значущих покращень з огляду на енергоефективність є впровадження покращень на рівні багатоквартирного будинку, а не на рівні окремих квартир. Такого масштабу покращень можна досягти лише через заохочення власників квартир об'єднуватись в ОСББ та здійснювати такі зміни за власною ініціативою завдяки можливості самим залучати зовнішнє фінансування.

Свого часу в більшості країн Центральної Європи з енергоефективністю будинків була аналогічна ситуація. Проте вони цю проблему успішно розв'язали. Як свідчить міжнародний досвід, більшість успішних проектів з підвищення енергоефективності відбуваються са-

ме в тих будинках, в квартирах яких мешкають власники цього житла, і де власники об'єднались в ОСББ. Зокрема, у Польщі створення асоціацій, подібних до українських ОСББ, було примусовим, а в інших країнах, таких як Чехія чи Словаччина – це був добровільний процес.

В Україні статус об'єднання співвласників багатоквартирних будинків регламентований Законом «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Відповідно до нього, *об'єднання співвласників багатоквартирного будинку* – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [1].

В Україні протягом останніх 10 років річна кількість створених ОСББ суттєво відрізнялися і коливалися від 1200 до 1900 одиниць. Станом на 01.05.2016 року в країні зареєстровано лише 18738 ОСББ, що становить близько 25% від загальної кількості багатоповерхових будинків країни. При цьому, найбільша кількість ОСББ створена у Дніпропетровській, Львівській та Миколаївській областях, а найменша – в Житомирській, Кіровоградській та Луганській областях [12]. Процес створення ОСББ у Рівненській області певною мірою гальмується внаслідок небажання мешканців приймати на себе відповідальність за спільне володіння фізично зношеним та морально застарілим інженерним обладнанням будинків та відсутність довгострокового, стійкого і зрозумілого механізму фінансування робіт із модернізації застарілого житлового фонду. Проте, впродовж кількох останніх років Рівненські обласна та міська ради, а також районні ради активно стимулюють процес створення і розвитку ОСББ, внаслідок чого їх кількість суттєво зросла (рис. 1).

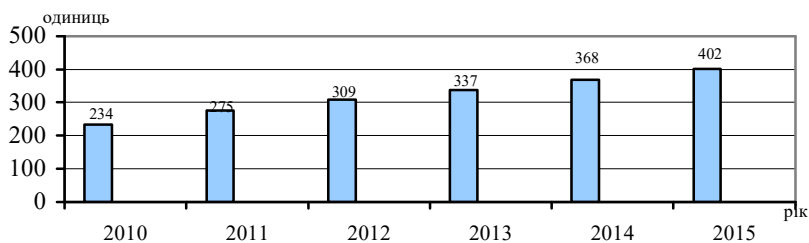


Рис. 1. Динаміка ОСББ в Рівненській області

Досвід європейських країн з фінансування енергоефективності у житлових будівлях ґрунтується на принципах співфінансування та залученні приватного капіталу. На національному рівні країн можуть існувати одночасно декілька інструментів фінансування, найпоширенішими з яких є гранти пільгове кредитування, податкові пільги та ЕСКО (табл. 1).



Таблиця 1

Джерела фінансування заходів з енергоефективності у житлових будівлях у європейських країнах [10]

Країна	Г	ПК	ПП	ПК за МКП	ЕСКО	ЄФ
Чехія, Латвія, Литва	+	+	+	+	+	+
Франція, Італія, Румунія, Словенія	+	+	+		+	+
Естонія	+	+	+	+		+
Польща	+	+		+	+	+
Австрія, Іспанія Бельгія, Німеччина	+	+	+		+	
Болгарія	+	+			+	+
Греція, Словаччина	+	+	+			+
Угорщина	+	+		+		+
Швеція	+		+	+	+	
Фінляндія, Люксембург	+	+	+			
Португалія	+				+	+
Ірландія	+		+		+	
Данія	+		+			

де Г – гранти; ПК – пільгове кредитування; ПП – податкові пільги; ПК за МКП – продаж квот за механізмом Кіотського протоколу; ЄФ – європейські фонди.

На даний час, в Україні, існує декілька основних варіантів залучення коштів на енергоефективні заходи у житлових будинках:

- 1) залучення внесків власників житлових та нежитлових приміщень у будинку;
- 2) залучення коштів з державного бюджету;
- 3) залучення коштів з місцевих бюджетів;
- 4) залучення грантових коштів;
- 5) залучення кредитних коштів;
- 6) залучення приватних інвестицій.

Перший варіант залучення коштів у формі внесків є надто обтяжливим, оскільки їх поступово збирають з власників житлових та нежитлових приміщень, що не дає можливості швидко накопичувати необхідну суму через тривалість самого процесу, а також відсутність необхідної суми коштів.

Залучення коштів з місцевого та державного бюджету для ОС-ББ є непоганим варіантом виходу з ситуації, однак через брак бюджетного фінансування ним можуть скористатись лише невелика кі-

лькість ОСББ, і як правило цих коштів вистачає лише на проведення поточних ремонтів.

У 2014 році Кабінетом Міністрів України запроваджено програму з утеплення житла, за якою держава відшкодовує частину суми кредиту на енергоефективне обладнання та матеріали для населення, ОСББ та ЖБК (від 20% до 70%) (рис. 2). Дана програма діє і на даний час. Такі кредити для ОСББ, і для фізичних осіб надають три державні фінустанови: Укргазбанк, Ощадбанк та Укрексімбанк.

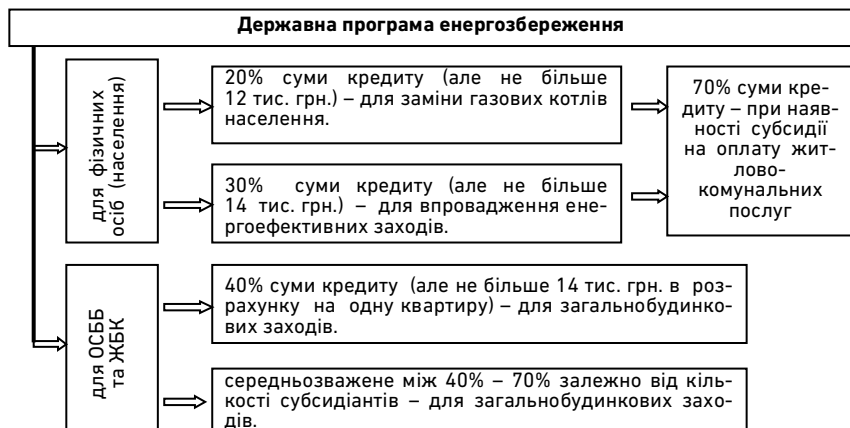


Рис. 2. Державна програма фінансування впровадження енергозберігаючих заходів [2; 3; 4]

У Рівненській області з метою здешевлення «теплих» кредитів 11 вересня 2015 року прийнято обласну програму відшкодування частини відсоткової ставки у розмірі 15% на впровадження енергоефективних заходів на 2015-2018 рр. Крім того, в області діють інші програми «теплих» кредитів, які відрізняються частиною відсоткової ставки, яка покривається місцевим бюджетом.

Водночас, міська влада зі своєї сторони, з метою стимулювання і заохочення власників до оновлення та реконструкції своїх житлових будинків та впровадження механізму залучення з цією метою позикових коштів мешканцями будинків ОСББ і ЖБК м. Рівного, у співпраці з банками запровадила систему пільгових кредитів, яка передбачатиме відшкодування за спеціальною міською програмою частини тіла кредиту, як бонусу для ОСББ (ЖБК), які прийняли громадою рішення отримати кредитні кошти для модернізації свого будинку. Особливості місцевих програм фінансування впровадження енергозберігаючих заходів наведені в табл. 2.



Таблиця 2

## Місцеві програми фінансування енергозберігаючих заходів

Назва програми	Учасники	Фінансові ресурси
Муніципальна програма сталого розвитку м. Рівного на 2013–2017 рр. [5]	1. ОСББ 2. Житлово-будівельні кооперативи (ЖБК)	1) кошти міського бюджету – 70%; 2) кошти громади, спонсорів – 30% і більше.
Програми облаштування багатоквартирних будинків сучасними засобами обліку і регулювання води та теплової енергії в м. Рівному на 2014–2017 рр. [8]		1) кошти міського бюджету – 50%; 2) кошти громади – 50%.
Програма утеплення фасадів житлових будинків Рівненської міської ради на 2015–2019 рр. [7]		1) кошти міської ради – не більше 50%; 2) кошти громади, спонсорів – не менше 50%.
Програми відшкодування відсотків за кредитами, залученими фізичними особами на впровадження енергозберігаючих заходів у м. Рівному на 2016–2018 рр. [6]	1. Фізичні особи (населення) м. Рівного. 2. Ощадбанк, Укргазбанк, Укрексім.	Кошти <b>обласного бюджету</b> . Частина відшкодування: 10% (від залишку після обласної програми) або 25% (у разі не участі у обласній програмі)

Останнім часом трапляються випадки коли ОСББ вміло використовують грантове фінансування, яке надається з боку міжнародних організацій. Такі можливості є досить привабливими для власників, адже кошти надаються у вигляді безповоротної фінансової допомоги. На рис. 3. наведено основні організації, які надають гранти для впровадження енергозберігаючих заходів.

Крім того, 7 квітня 2016 року ЄБРР започаткував програму фінансування енергоефективних проектів у житловому секторі України. Дана програма фінансується за рахунок кредитних (у сумі 75 млн євро) та грантових (у сумі 15 млн євро) коштів, що надаються як фізичним особам, так і ОСББ та ЖБК.

Система ж банківського кредитування дозволить ОСББ залучити необхідну суму коштів на проведення необхідних заходів, що в майбутньому призведе до економії по сплаті за комунальні послуги. На даний час діє чимало міжнародних та вітчизняних кредитних програм для впровадження енергозберігаючих технологій, основні з

яких наведенні в табл. 3.



Рис. 3. Грантові програми та програми технічної допомоги для здійснення енергозберігаючих заходів [10; 12]

В той же час, залучення приватних інвестицій можливо двома шляхами:

1) через ЕСКО, за такою схемою: ОСББ укладає договір «енергоефективного підряду» з ЕСКО-компанією – ЕСКО вкладає ресурси на впровадження заходів з енергозбереження – вартість проведених заходів ЕСКО відшкодовує за рахунок зекономлених енергоресурсів;

2) через управляючу компанію (УК), за такою схемою: ОСББ укладає договір управління з управляючою компанією – УК вкладає залучені ресурси на впровадження заходів з енергозбереження – вартість проведених заходів УК додає до тарифу на обслуговування будинку.

При виборі джерел фінансування співвласники, які проживають в будинках ОСББ, повинні пам'ятати, що саме вони приймають рішення та вибирають оптимальну модель залучення коштів. Такі рішення приймаються загальними зборами ОСББ відповідно до статуту ОСББ та законодавства України. При можливості слід звернутись за консультацією до фахівців, які працюють в органах місцевого самоврядування, державної виконавчої влади, або громадських організації, що надають ресурсну підтримку ОСББ.

Таблиця 3

Міжнародні та вітчизняні кредитні програми для впровадження енергозберігаючих технологій [10; 12]

Організація	Програма	Пріоритети фінансування	Умови фінансування
1	2	3	4
Північна екологічна фінансова корпорація (НЕФКО)	Енергозбереження	Підвищення енергетичної ефективності муніципалітетів	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимальний розмір позики: 3 млн грн.;</li> <li>• Відсоток за користування кредитом: 3%;</li> <li>• Частка співфінансування: 10%;</li> <li>• Період повернення позики: не більше 5 років;</li> <li>• Відстрочка погашення кредиту: 3-6 місяців;</li> </ul>
	Інвестиційний фонд		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимальний розмір позики: 5 млн євро;</li> <li>• Відсоток за користування кредитом: 6-9%;</li> <li>• Частка співфінансування: 50%;</li> <li>• Період повернення позики: не більше 8 років;</li> <li>• Відстрочка погашення кредиту: 2 роки;</li> <li>• Грантова складова: 1,5 млн євро гранту Фонду Е5Р</li> </ul>
Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР)	Програма IQ energy (через укр.банки ОТП Банк та Укрсиббанк)	Сприяння удосконаленням у сфері енергоефективності в житловому секторі України	Програма підтримується механізмом заохочення за рахунок грантових коштів на суму 15 млн євро. Індивідуальний позичальник може отримати кредит до 15000 євро для інвестування в енергоефективні проекти та компенсацію (грант) до 3 000 євро.
Міжнародний банк реконструкції та розвитку (МБРР)	Програма кредитування через Укрексімбанк	Підвищення ефективності використання енергоносіїв	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розмір позики: до 30 млн дол. США;</li> <li>• Відсоток за користування кредитом: визначається окремо (коефіцієнт обслуговування боргу не менше 1,3);</li> <li>• Період повернення позики: до 10 років</li> </ul>



1	2	3	4
Міжнародна фінансова корпорація (IFC)	Програми кредитування та фінансування в нац. валюті	Енергоефективні проекти та підтримка ОСББ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розмір позики: залежить від проекту;</li> <li>• Відсоток за користування кредитом: LIBOR плюс %.</li> </ul>
Німецький державний банк розвитку (KfW)	Програма Німецько-Українського Фонду	Енергоефективність та енергозбереження	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розмір позики: 100-200 тис. євро;</li> <li>• Відсоток за користування кредитом: EURIBOR+7,5% річних;</li> <li>• Період повернення позики: до 5 років;</li> </ul>
Українські банки: АКБ «Львів», «Мегабанк», АБ «Укргазбанк», «Укрінбанк».	Кредитування ОСББ	Проекти з енергоефективності	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розмір позики: до 3 млн грн.;</li> <li>• Відсоток за користування кредитом: 17-25%;</li> <li>• Період повернення позики: до 5 років;</li> <li>• Частка співфінансування: 20-30%.</li> </ul>



**Висновки.** Україна не перша європейська держава, яка зіткнулася з необхідністю підвищення енергоефективності житлових будинків. Позитивним для нас є те, що, впроваджуючи нові енергозберігаючі технології можна скористатися позитивним практичним досвідом інших країн. В цілому ж питання енергоефективності повинно стати не просто пріоритетом держави, а й ринковим ресурсом, що підтримується переконанням кожної окремо взятої людини.

**1.** Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III. **2.** Державна цільова економічна програма енергоефективності й розвитку сфери вир-ва енергоносіїв із відновлювальних джерел енергії й альтернативних видів палива на 2010-2015 рр. затверджена постановою КМУ від 01.03.2010 р. № 243. **3.** Постанова КМУ «Про порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів щодо ефективного використання енергетичних ресурсів та енергозбереження» від 17.10.2011 р. № 1056. **4.** Постанова КМУ «Про внесення змін до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів щодо ефективного використання енергетичних ресурсів та енергозбереження» від 1.10.2014 р. № 491. **5.** Муніципальна програма сталого розвитку м. Рівного на 2013-2017 рр. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.economy.rv.ua/tmp/MPSR.doc>. **6.** Програма відшкодування відсотків за кредитами, залученими фізичними особами на впровадження енергозберігаючих заходів у місті Рівному, на 2016-2018 роки. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.economy.rv.ua/tmp/Vidshkodyvannya\\_Program.doc](http://www.economy.rv.ua/tmp/Vidshkodyvannya_Program.doc). **7.** Програма утеплення фасадів житлових будинків Рівненської міської ради на 2015-2019 рр. – Рішення Рівненської міської ради від 22.01.2015 р. № 4837. **8.** Програма облаштування багатоквартирних будинків сучасними засобами обліку і регулювання води та теплової енергії в місті Рівному на 2014-2017 рр. – Рішення Рівненської міської ради від 04.09.2014 р. № 4358. **9.** Дзяна Г. О. Енергозбереження як ресурс розвитку для України / Г. О. Дзяна, Р. Б. Дзяний // Публічне управління: теорія та практика. – 2014. – Вип. 4. – С. 90–96. **10.** Проект «Підтримка інституційної спроможності українських міст в розробці та реалізації політик сталого енергетичного розвитку». [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://aea.org.ua/wp-content/uploads/Catalog\\_of\\_grants\\_loans.pdf](http://aea.org.ua/wp-content/uploads/Catalog_of_grants_loans.pdf). **11.** Ровенчак Т. Г. Аналіз ефективності використання енергоресурсів у житлово-комунальному господарстві. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [stmkvb.vntu.edu.ua/index.php/stmkvb/article/view/195](http://stmkvb.vntu.edu.ua/index.php/stmkvb/article/view/195). **12.** Сайт Держагентства з енергоефективності та енергозбереження – Режим доступу: <http://sae.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya>.

Рецензент: д.е.н., професор Левицька С. О. (НУВГП)

**Samoliuk N. M., Candidate of Economics (Ph.D.), Associate Professor**  
(National University of Water and Environmental Engineering, Rivne)

## **FINANCIAL SUPPORT OF ENERGY SAVING OF RESIDENTIAL BUILDINGS**

**The need for energy modernization of the residential sector of Ukraine is proved. The sources of financing energy-saving measures are considered. Financing programs for the implementation of energy-saving measures in Rivne have been analyzed.**

***Keywords:* association of co-owners of multi-apartment buildings, energy saving, sources of financing energy-saving measures, grants, loans, energy saving programs.**

---

**Самолук Н. М., к.э.н., доцент** (Национальный университет водного хозяйства и природопользования, г. Ровно)

## **ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**Доказана необходимость энергомодернизации жилого сектора Украины. Рассмотрены источники финансирования энергосберегающих мероприятий. Проанализированы программы финансирования внедрения энергосберегающих мероприятий в городе Ровно.**

***Ключевые слова:* объединение совладельцев многоквартирных домов, энергосбережение, источники финансирования энергосберегающих мероприятий, гранты, кредиты, программы энергосбережения.**

---