

Методичні рекомендації для співвласників багатоквартирних будинків:

Розробка енергоефективних проектів

Джерела фінансування ЕЕ заходів

On behalf of:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation,
Building and Nuclear Safety

of the Federal Republic of Germany

Віталій Шаповаленко

Консультант GIZ



Джерела фінансування ЕЕ заходів

Мета – забезпечення реалізації проектних рішень щодо підвищення енергоефективності будинку, виконання будівельних, монтажних та налагоджувальних робіт.

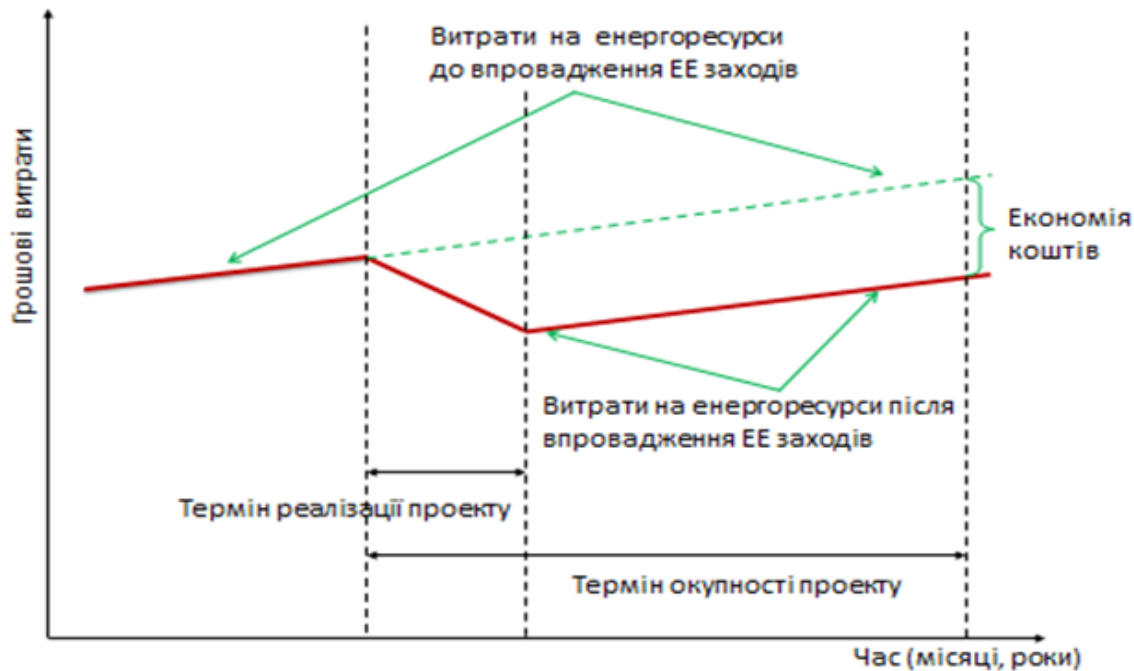
Ключові питання – визначення оптимальної моделі фінансування проекту

- мінімізація фінансових ризиків, пов'язаних із залученням фінансових ресурсів із зовнішніх джерел.





Економічний сенс та переваги енергоефективних заходів



- ✓ покращення комфортності умов проживання в квартирах
- ✓ зростання ринкової вартості житла
- ✓ збільшення терміну ефективної експлуатації будинків до 30 років.



Фінансові механізми (1)

- Прямі інвестиції співвласників, у тому числі через спеціальні фонди;
- Позикові кошти банківських установ, приватних інвесторів тощо;
- Співфінансування коштами місцевого та/або державного бюджету;
- Договір з іншою стороною про фінансування енергоефективних заходів (наприклад, з суб'єктом господарювання, що надає енергетичні послуги);
- Залучення грантових коштів від міжнародних донорських організацій.

Зазначені фінансові механізми можуть використовуватися як окремо, так і в комбінованому варіанті.



Фінансові механізми (2)

Чинники, що впливають на вибір фінансового механізму:

- ✓ фінансові показники енергозберігаючого проекту та строки його окупності;
- ✓ рівень платоспроможності співвласників багатоквартирного будинку;
- ✓ умови залучення позикових коштів від банківських установ або приватних інвесторів тощо;
- ✓ наявність відповідних державних та/або місцевих програм підтримки енергоефективних заходів та умови співфінансування (відшкодування витрат) за ними;
- ✓ умови надання міжнародними донорськими організаціями грантової підтримки енергоефективних проектів.

Рекомендується вибирати такі, що передбачають мінімальне грошове навантаження на співвласників будинку та забезпечують окупність проекту в мінімально короткий термін.



Формування грошових фондів (1)

Джерела формування спеціальних фондів ОСББ:

- ✓ щомісячні внески співвласників;
- ✓ одноразові цільові внески співвласників;
- ✓ добровільні грошові внески фізичних та юридичних осіб;
- ✓ цільове фінансування за рахунок місцевих бюджетів;
- ✓ цільові внески інших юридичних осіб;
- ✓ кошти, одержані об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;
- ✓ інші не заборонені законодавством джерела фінансування.

Правомочність рішення про створення Фонду:

- загальні збори ОСББ
- проголосувало «за» не менше 2/3 співвласників.

Кошти зберігаються на рахунку ОСББ в банківській установі.



Формування грошових фондів (2)

Джерела формування грошових фондів в ЖБК:

- ✓ пайові внески;
- ✓ внески на проведення капітального ремонту житлового будинку (будинків);
- ✓ внески на експлуатацію житлового будинку (будинків);
- ✓ надходження від оренди нежитлових приміщень;
- ✓ інші надходження.

Правомочність рішення про створення Фонду:

- загальні збори членів ЖБК (не менше 2/3)
- проголосувало «за» не менше 3/4 співвласників

Кошти зберігаються на рахунку ЖБК в банківській установі.



Формування грошових фондів (3)

Необ'єднані співвласники багатоквартирних будинків (НСББ):

- ✓ передбачається витратами на управління багатоквартирним будинком;
- ✓ вартість послуг з управління визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.

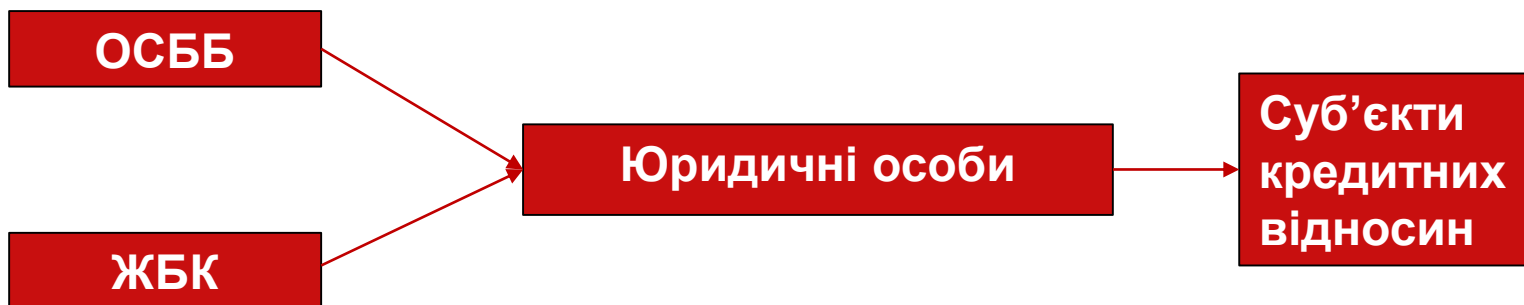
Правомочність рішення про визначення розміру витрат:

- збори співвласників;
- проголосували «за» власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Кошти накопичуються на банківському рахунку кожного окремого будинку, відкритому управителем.



Залучення кредитних та позикових коштів



Мають право залучати кредитні та позикові кошти на умовах, що узгоджені з відповідними банківськими установами або кредиторами інших категорій.



Залучення кредитних або позикових коштів може вирішуватися через управителя.



Механізм державної підтримки ЕЕ заходів



Відшкодування – до 2 місяців після проведення заходів



Умови програми державної підтримки

Відшкодування від суми кредиту:

- **20%** (але не більше 12 тис. грн) – заміна газових котлів для населення;
- **35%** (але не більше 14 тис. грн) – для фізичних осіб для впровадження енергоефективних заходів.
- **40%** (але не більше 14 тис. грн. в розрахунку на одну квартиру) - для ОСББ та ЖБК як юридичних осіб, для загальнобудинкових заходів.
- **70%** - фізичним особам-отримувачам субсидії на оплату ЖКП.

Якщо в складі ОСББ є отримувачі субсидій, таке ОСББ отримує відшкодування у середньозваженому розмірі між 40% і 70% — залежно від кількості субсидіантів.

Станом на 01.10.2017 ОСББ/ЖБК – **1200** (200/400/600) на суму **200** (16/61/128) млн. грн. (ср. 165,3 тис. грн. на 1 ОСББ/ЖБК). **Чернігівська обл. – 860 тис. грн.** (ср. 7,43, макс – 36,37 Луцьк). <http://saee.gov.ua/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya>



Перелік ЕЕ обладнання та матеріалів

Призначення	Типи обладнання та матеріалів
Огороджувальні конструкції	Вироби та матеріали для теплоізоляції стін, покрівель, підвальних приміщень; світлопрозорі конструкції з енергозберігаючим склом (вікна, двері), крім однокамерних; двері для місць загального користування
Системи опалення	Обладнання та матеріали для облаштування ІТП; регулятори теплового потоку; системи водяного радіаторного опалення; системи гарячого водопостачання; теплові насоси; геліоколекторні системи.
Системи вентиляції	Рекуператори теплоти вентиляційного повітря та відповідне обладнання до них (<i>для одно- та двоквартирних будинків</i>)
Системи освітлення	Електричні кабелі та додаткове оснащення; енергоефективні лампи; датчики руху / присутності / освітленості
Прилади обліку	Теплолічильники; лічильники гарячої та холодної води; прилади розподільвачі; багатозонні прилади обліку електричної енергії та системи автоматики



До енергоефективного обладнання та матеріалів, на придбання яких надається державна підтримка, належать:

Для позичальників-фізичних осіб
(одноквартирні будинки та квартири
в багатоквартирних будинках)



Для ОСББ (ЖБК)
(багатоквартирні будинки)



матеріали для проведення робіт з
термоізоляції/тепло модернізації зовнішніх стін житлового
будинку, підвальных приміщень, горищ, покрівлі та
фундаменту

енергозберігаючі двокамерні склопакети для вікон

індивідуальні засоби обліку води

засоби обліку теплової енергії та
води

радіатори опалення з
терморегуляторами

регулятори теплового потоку за
погодними умовами

теплові насоси

індивідуальний тепловий пункт

рекуператори тепла
вентиляційного повітря

матеріали та обладнання для
модернізації систем
освітлення місць загального
користування

сонячні колектори



Банки партнери



Умови кредитування:

- ✓ Строк до 10 лет
- ✓ Сума до 10 млн. грн.
- ✓ Ставка – від 17,5%
- ✓ Разова комісія – 1,25% від суми кредиту
- ✓ Власний внесок – відсутній
- ✓ Страхування – відсутнє
- ✓ Забезпечення – не вимагається

http://www.ukrgasbank.com/small_business/credit/osbb/

Умови кредитування:

- ✓ Строк до 5 лет
- ✓ Сума – до 100% вартості проекту, але не більше 42 тис грн. на 1 квартиру в будинку.
- ✓ Ставка – від 17-17,5%
- ✓ Разова комісія – 1,0% від суми кредиту
- ✓ Власний внесок – відсутній
- ✓ Страхування - відсутнє
- ✓ Забезпечення – право вимоги депозиту в сумі 1 місячного платежу

[/https://www.oschadbank.ua/ua/business/loans/osbb](https://www.oschadbank.ua/ua/business/loans/osbb)

Умови кредитування:

- ✓ Строк до 7 лет
- ✓ Сума до 2 млн. грн.
- ✓ Ставка – до 18,0%
- ✓ Власний внесок – відсутній
- ✓ Забезпечення – не вимагається
- ✓ Перші три місяці погашаються тільки проценти

<https://privatbank.ua/business/universalnye-reshenija/-teplyje-kredity-dl-a-osmd-i-zhsk/>

On behalf of:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation,
Building and Nuclear Safety

of the Federal Republic of Germany



giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Перспективи розширення фінансової підтримки (1)



Донори



Партнери



Умови

Ставка – 17,5%

Гранти – 35% для фізичних осіб та ОСББ

<http://www.iqenergy.org.ua/about/>



Перспективи розширення фінансової підтримки (2)





Функції Фонду ЕЕ (ст.15)

Фінансові:

- надання часткового відшкодування вартості заходів з ЕЕ, грантів;
- розроблення та виконання програм часткового відшкодування вартості економічно обґрунтованих заходів з енергоефективності;
- фінансова оцінка проектів з енергоефективності, надання висновків щодо відповідності заявок на фінансування та проектів.

Технічні:

- впровадження кращих практик та досвіду у сфері ЕЕ, навчання;
- консультування заявників щодо можливого поліпшення технічної складової їхніх заявок;
- технічна оцінка проектів з енергоефективності, надання висновків щодо відповідності критеріям Фонду.



Заходи з енергоефективності, що фінансуються Фондом (ст.18)

- 1) здійснення термомодернізації;
- 2) впровадження ефективних систем моніторингу та управління споживання енергоресурсів;
- 3) встановлення вискоелективних опалювальних і охолоджувальних систем та обладнання, а також заміна наявних систем та обладнання більш ефективними;
- 4) інші заходи, здійснення яких забезпечує зменшення споживання енергетичних ресурсів.

Часткове відшкодування вартості заходів з термомодернізації здійснюється, за умови наявності сертифіката енергетичної ефективності будівель.

Пріоритет - проекти, енергоефективність яких є вищою за мінімальні стандарти і норми, або вищою за середні значення, доступні на ринку.



Принципи розгляду заявки Фондом (ст.13)

- ✓ проведення попереднього **енергетичного аудиту** та оформлення заявки та подання заявки;
- ✓ подання кінцевим бенефіціаром заявки до Фонду;
- ✓ розгляд заявки на відповідність програмам Фонду;
- ✓ прийняття рішення про відповідність заявки програмам Фонду та визначення розміру гранту або про відхилення заявки;
- ✓ надання Фондом кінцевому бенефіціару підтвердження намірів надати часткове відшкодування вартості заходів з ЕЕ;
- ✓ часткове відшкодування вартості енергетичного аудиту, за умови виконання умов програм Фонду;
- ✓ залучення кінцевим бенефіціаром банків-партнерів до фінансування заходів з енергоефективності за потребою;



Принципи розгляду заявки Фондом (ст.13)

- ✓ виконання заходів з енергоефективності відповідно до заявки та програм Фонду;
- ✓ верифікація виконаних заходів з енергоефективності – встановлення (підтвердження) відповідності виконаних заходів умовам заявки та програмам Фонду.
- ✓ часткове відшкодування вартості здійснених заходів з енергоефективності (виплата гранту);
- ✓ інші етапи, передбачені програмами Фонду, затвердженими Наглядовою радою.

Кінцевими бенефіціарами гранту є власники (співвласники) будівель.

On behalf of:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation,
Building and Nuclear Safety

of the Federal Republic of Germany



giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Як федеральна установа GIZ підтримує Уряд Німеччини у досягненні визначених ним цілей у сфері міжнародного співробітництва задля сталого розвитку.

Видавець

Deutsche Gesellschaft für
Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH
Зареєстровані офіси в Німеччині: Бонн і Ешборн
Проект “Створення енергетичних агентств в Україні”
вул. Антоновича, 16-Б
01004 м.Київ, Україна
Т + 38 044 594 07 63
Ф + 38 044 594 07 64
Е Robert.Kuene@giz.de
І www.giz.de/ukraine

Відповідальний
Віталій Шаповаленко

Автор
Віталій Шаповаленко

Фотографії
© GIZ/EEAU

У співробітництві з

iC *consulenten*



Дякую за увагу!

On behalf of:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation,
Building and Nuclear Safety

of the Federal Republic of Germany