



Проект фінансується  
Європейським Союзом



ІНСТИТУТ  
ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ  
ТА ПОЛІТИЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ



ЄВРОПЕЙСЬКА ПРАВДА



# ВПРОВАДЖЕННЯ ЕКОЛОГІЧНИХ НОРМ УГОДИ ПРО АСОЦІАЦІЮ

ТОМ 2: ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В  
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ



ЛЬВІВСЬКА ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ  
«ЦЕНТР ДОСЛІДЖЕНЬ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ»

# **ВПРОВАДЖЕННЯ ЕКОЛОГІЧНИХ НОРМ УГОДИ ПРО АСОЦІАЦІЮ**

ТОМ 2: ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В  
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ

ЛЬВІВ – 2018

Впровадження екологічних норм Угоди про асоціацію / Практична брошура в 2 томах / В.Бригілевич, Д.Матонієне, А.Генерович, М.Краковяк, Є.Андріулайтите, Х.Тибінка, А.Дзюба. – Львів: ФОП П'ятаков Ю.О., 2018. – 84 с.

Видання присвячене висвітленню нормативно-правової бази та практичної реалізації екологічних норм Угоди про асоціацію з ЄС та буде цікавим для представників громадського суспільства, органів місцевого самоврядування, співвласників багатоквартирних будинків, а також широкому колу читачів.

Це видання підготовлене в рамках проекту "Просування реформ в регіони" за сприяння Європейського Союзу (<http://ec.europa.eu/europeaid>), який реалізується Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій та "Європейською правдою". Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю Центру досліджень місцевого самоврядування і жодним чином не відображає точку зору Європейського Союзу.

*Для безкоштовного розповсюдження.*



ЄВРОПЕЙСЬКА ПРАВДА



## **АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ**

ВОЛОДИМИР БРИГІЛЕВИЧ – голова правління Центру досліджень місцевого самоврядування;

ДАІВА МАТОНІЕНЕ – віце-міністр Міністерства охорони навколишнього середовища Республіки Литва (2012-2016);

АГНЄЖКА ГЕНЕРОВИЧ – професор Краківської політехніки;

МАЦЕЙ КРАКОВЯК – керівник Краківської асоціації управителів нерухомістю;

ЄВА АНДРІУЛАЙТИТЕ – керівник Асоціації органів місцевого самоврядування в Литві (Брюссельський офіс);

ХРИСТИНА ТИБІНКА – юрист/експерт Центру досліджень місцевого самоврядування;

АНДРІЙ ДЗЮБА – юрист/експерт Центру досліджень місцевого самоврядування.

## СПИСОК АБРЕВІАТУР ТА СКОРОЧЕНЬ

БНГ – Банк національного господарства;

ЗУ – закон України;

Екоінспекція – екологічна інспекція;

ЄБРР – Європейський банк реконструкції та розвитку;

ЄІБ – Європейський інвестиційний банк;

ЄС – Європейський Союз;

ЖБК – житлово-будівельний кооператив;

ІТП – індивідуальний тепловий пункт;

КМУ – Кабінет міністрів України;

ЛОДА – Львівська обласна державна адміністрація;

Мінприроди – Міністерство екології та природних ресурсів України;

ОВД – оцінка впливу на довкілля;

ОМС – орган місцевого самоврядування;

ОСББ – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

ПВ – побутові відходи;

ПГ – парникові гази;

ПЕ – первинна енергія;

РСУВ – регіональна система управління відходами;

РЦПВ - регіональний центр поводження з відходами;

ТПВ – тверді побутові відходи;

Угода про асоціацію – Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони;

ФІ – фінансові інструменти;

ФТР – фонд для термомодернізації та реконструкції;

ЦКУ – цивільний кодекс України;

ЦСБВ – центр сертифікації будівельних виробів;

GIZ – німецька федеральна компанія Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit;

WEEE – Waste Electrical and Electronic Equipment – *укр.* відходи електричних та електронних пристроїв.

# **ЗМІСТ**

## **ТОМ 1: ПОВОДЖЕННЯ З ПОБУТОВИМИ ВІДХОДАМИ В ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ**

ВСТУП	<i>ст. 8</i>
I. ЕКОЛОГІЧНІ НОРМИ УГОДИ ПРО АСОЦІАЦІЮ	<i>ст. 12</i>
1.1. Роль та потенціал громадськості в імплементації екологічних норм Угоди про асоціацію: адвокація та моніторинг	<i>ст. 12</i>
1.2. Роль локальних органів влади та місцевого самоврядування в імплементації екологічних норм Угоди про асоціацію	<i>ст. 18</i>
1.3. Багатоквартирні будинки та їх вплив на екологію. Шляхи до зменшення антропогенного впливу	<i>ст. 22</i>
II. ПОЛОЖЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ЄС ЩОДО ПОВОДЖЕННЯ З ПОБУТОВИМИ ВІДХОДАМИ В ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ	<i>ст. 24</i>
2.1. Польське законодавство про поводження з побутовими відходами	<i>ст. 24</i>
2.2. Литовське законодавство про поводження з побутовими відходами	<i>ст. 35</i>
2.3. Українське законодавство про поводження з побутовими відходами	<i>ст. 48</i>

III. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ПОВОДЖЕННЯ З ТВЕРДИМИ ПОБУТОВИМИ ВІДХОДАМИ	<i>ст. 59</i>
3.1. Польща	<i>ст. 59</i>
3.2. Литва	<i>ст. 73</i>
3.3. Україна	<i>ст. 80</i>
ВИСНОВКИ	<i>ст. 90</i>

## **ТОМ 2: ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ**

ВСТУП	<i>ст. 8</i>
I. ПОЛОЖЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ЄС ЩОДО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЇ В ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ	<i>ст. 9</i>
II. ПОЛЬСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЮ І ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЙОГО ВПРОВАДЖЕННЯ	<i>ст. 13</i>
2.1. Закон про термомодернізаційні заходи	<i>ст. 14</i>
2.2. Закон про підтримку термомодернізаційних і ремонтних заходів	<i>ст. 19</i>
2.3. Моделі (способи) фінансування заходів з термомодернізації житлового фонду	<i>ст. 21</i>
2.4. Термомодернізація будинку в об'єднанні співвласників	<i>ст. 35</i>

III. ЛИТОВСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЮ І ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЙОГО ВПРОВАДЖЕННЯ	<i>ст. 38</i>
3.1. Статистика житлового сектору Литви	<i>ст. 39</i>
3.2. Правова основа	<i>ст. 41</i>
3.3. Інституційна структура для впровадження національної програми збільшення ЕЕ в житловому секторі	<i>ст. 45</i>
3.4. Фінансова модель впровадження національної програми зростання енергоефективності в житловому секторі	<i>ст. 47</i>
3.5. Основні виклики та уроки використання фінансової моделі	<i>ст. 53</i>
IV. УКРАЇНСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЮ І ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЙОГО ВПРОВАДЖЕННЯ	<i>ст. 56</i>
4.1. Новий закон «Про енергетичну ефективність будівель» і впровадження нових ДБН	<i>ст. 56</i>
4.2. Теплі кредити і місцеві кредитні програми	<i>ст. 66</i>
4.3. Методика прийняття рішень на рівні співвласників (ОСББ)	<i>ст. 69</i>
ВИСНОВКИ	<i>ст. 80</i>



## **ВСТУП**

Реалізація стратегічної мети - створення конкурентоспроможної економіки України та забезпечення високого рівня життя громадян потребує активного використання наукового потенціалу держави у створенні та запровадженні новітніх енергозберігаючих техніки та технологій, зокрема і в житлово-комунальному господарстві.

Підвалинами для успішного та стабільного розвитку відносин у будь-якій сфері життєдіяльності є відповідне законодавство, що чітко відповідає вимогам часу та потребам суспільства.

Розвиток законодавства у сфері енергозбереження на сьогодні є одним із напрямків законодавства, що найбільш динамічно розвивається в Україні. Це обумовлено не тільки відносною новизною цього питання для пострадянських умов господарювання, але й швидкими змінами економічних і політичних відносин у державі.

Необхідність законодавчого врегулювання відносин суб'єктів господарювання у сфері ефективного використання енергоресурсів в Україні гостро постала на початку 90-х років. Економічна та енергетична кризи суттєво вплинули на погіршення ефективності використання енергоресурсів в галузях економіки України та призвели до усвідомлення актуальності та безальтернативності реалізації політики енергозбереження в державі.

У посібнику наводиться аналіз законодавчих норм та їх практичної реалізації у Польщі, Литві та Україні для порівняння та перейняття позитивних практик та історій успіху.

# **I. ПОЛОЖЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ЄС ЩОДО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЇ В ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ**

У Європейському Союзі термомодернізація будинків вже віддавна увійшла в звичну практику житлового господарства держав-членів ЄС. Енергетична незалежність ЄС розглядається як найбільша і найперша запорука економічної та політичної незалежності, важливою частиною якої є енергоощадні будівлі, як наслідок суттєвого зменшення використання традиційних джерел енергії, скорочення витрат на їх вироблення та доставку до будівель. Все більшого поширення набувають абсолютно пасивні будинки, незалежні від зовнішніх джерел енергії.

Так, у прийнятому 3 березня 2007 року Європейському енергетичному пакеті містяться такі цілі:

- до 2020 року зменшити споживання енергії на 20%,
- частка відновлювальних джерел енергії в енергетичному балансі повинна сягнути 20%,
- викиди CO<sub>2</sub> (вуглекислого газу) повинні зменшитися на 20%.

Термомодернізація є лише одним елементом з цілої низки заходів, які держави-члени виконують в рамках програм планового скорочення споживання традиційних енергоносіїв (електричної енергії, газу та інших видів енергії). Проте саме з термомодернізації фактично розпочались масштабні заходи зі зменшення використання традиційних джерел енергії в Європі.

У законодавстві ЄС діє низка обов'язкових нормативних актів щодо енергозбереження, та відповідних програм, у яких задекларовано цілі щодо зменшення використання традиційних енергоносіїв.

Мета законодавства ЄС з енергоефективності (директиви, регламенти) - зробити енергетику ЄС та держав-членів кращою та ефективнішою шляхом:

- підвищення ефективності існуючих енергоємних об'єктів – будівель, устаткування, обладнання;
- зменшення втрат енергії;
- скорочення енергоспоживання;

- зниження вартості енергії, потреба у нових інвестиціях;
- інформування та мотиваційна робота з громадськістю.

Більшість законодавчих актів були видані у 2000-х роках. Найдавніші законодавчі акти ЄС з енергоефективності, які були видані в середині 90-х, стосувалися лише енергетичного маркування побутових приладів.

Головними у цій сфері є наступні Директиви Ради та Парламенту ЄС:

1. Директива 2006/32/ЄС про ефективність кінцевого використання енергії та енергетичні послуги,
2. Директива 2010/31/ЄС про енергоефективність будівель.

Основними в галузі термомодернізації є Директива 2006/32/ЄС Європейського Парламенту і Ради від 5 квітня 2006 року про ефективність кінцевого використання енергії та енергетичні послуги, а також про скасування Директиви Ради 93/76/ЄС, і Директива 2010/31/ЄС про енергоефективність будівель.

Директива 2006 року 2010/31/ЄС встановлює певні індикативні цілі, стимули, інституційну, фінансову та нормативно-правову бази, необхідні для подолання ринкових перешкод та недоліків, що стоять на заваді ефективному кінцевому використанню енергії, а також містить заклики до створення умов для сприяння енергетичним послугам, енергозберігаючим програмам та заходам з енергоефективності.

Ще у 1998 році Рада ЄС схвалила Резолюцію про ефективність використання енергії у Європейському Співтоваристві, у якій було закладено ціль щорічно покращувати енергоємність кінцевого споживання (ще) на один відсоток до 2010 року.

У зв'язку з цим у Директиві 2006/32 міститься положення про обов'язок Держав-членів ЄС ухвалити національні цільові критерії щодо сприяння раціональному кінцевому використанню енергії і забезпечення тривалого росту та рентабельності ринку енергетичних послуг, і таким чином, сприяння здійсненню Лісабонської стратегії. Ухвалення національних цільових критеріїв з метою сприяння раціональному кінцевому використанню енергії забезпечить ефективну взаємодію з іншим законодавством ЄС.

Метою Директиви 2006/32, є підвищення і вдосконалення рентабельності раціонального кінцевого використання енергії у державах-членах шляхом:

(a) забезпечення необхідних орієнтовних планових показників, а також механізмів, заохочень та інституційних, фінансових і юридичних систем для усунення існуючих бар'єрів на ринку, а також недоліків, які перешкоджають раціональному кінцевому використанню енергії;

(b) створення умов розвитку і сприяння ринку енергетичних послуг, а також здійснення інших заходів з покращення раціонального використання енергії кінцевими користувачами.

Відповідно до загальних цілей директиви, Держави-члени ЄС ухвалюють і мають за мету досягнення 9% від загального державного показника збереженої енергії на дев'ятий рік застосування цієї Директиви шляхом надання енергетичних послуг та інших заходів щодо покращення раціонального використання енергії. Держави-члени здійснюють економічні, практичні та обґрунтовані заходи, призначені прискорити досягнення цієї цілі.

Директива 2006/32 вимагає від держав-членів вжиття певних дій, виконання завдань яких залежить від впливу таких дій на кінцевих споживачів енергії. Кінцевий результат діяльності, проведеної державами-членами, залежить від багатьох зовнішніх факторів, які впливають на поведінку споживачів у зв'язку з енергоспоживанням, та їх бажанням застосовувати методи енергозбереження та користуватися приладами для енергозбереження. Тому, навіть якщо держави-члени зобов'язалися робити спроби для досягнення планового показника у 9%, економія енергії на державному рівні є по суті орієнтиром, і не тягне за собою зобов'язання, яке має юридичну силу для держав-членів щодо його досягнення.

З метою досягнення національного орієнтовного планового показника держави-члени можуть самостійно встановлювати показник, що перевищує 9%.

Покращенню раціонального використання енергії сприятимуть обмін інформацією, досвідом та кращою практикою на всіх рівнях, включаючи, зокрема, державний сектор. Тому, відповідно до вимог директиви, держави-члени повинні скласти перелік заходів, яких було вжито у контексті цієї

Директиви, та за можливістю, проаналізувати досягнуті результати у планах дій з раціонального використання енергії.

Намагаючись досягти раціонального використання енергії за допомогою технологічних, поведінкових та/або економічних змін, у директиві йде мова про обов'язок уникати значного негативного впливу на довкілля і дотримуватися соціальних пріоритетів.

У наданні енергетичних послуг велику роль відіграють фінансування поставок і витрат, пов'язаних з попитом. У Директиві 32/2006 вказується про необхідність створення фондів для субсидування реалізації програм з раціонального використання енергії та інших заходів з покращення раціонального використання енергії, а також сприяння розвитку ринку енергетичних послуг, які можуть стати належним інструментом, що забезпечить уникнення дискримінації на початку фінансування на цьому ринку.

Покращення раціонального кінцевого використання енергії можна досягти завдяки підвищенню пропозиції та попиту на енергетичні послуги або іншим заходам покращення раціонального використання енергії.

Для реалізації потенціалу енергозбереження у певних сегментах ринку, у яких зазвичай енергетичний аудит не надається на комерційній основі, таких як наприклад, домогосподарський, держави-члени повинні забезпечити наявність енергетичного аудиту.

## **II. ПОЛЬСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЮ І ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЙОГО ВПРОВАДЖЕННЯ**

Термомодернізація будівель у Польщі вже більше 10 років підтримується на державному рівні в рамках відповідних законів і постанов. Така підтримка поки що залишається єдиним важливим елементом державної політики стосовно енергоефективних будівель.

У польському законодавстві було прийнято низку актів на виконання заходів з термомодернізації. Серед найважливіших були:

- Закон «Про заходи з термомодернізації» від 1998 року,
- Закон «Про підтримку заходів з термомодернізації і ремонтів» від 2009 року,
- Закон «Про Енергетичне право» від 1997 року,
- Закон «Про інвестиційні фонди» від 2004 року,
- Закон «Про державні замовлення» від 2004 року.

Також було прийнято низку постанов:

- Постанова Міністра економіки «Щодо детальних засад утворення і розрахунку тарифів і розрахунків» від 2010 року,
- Постанова Міністра економіки «Щодо детальних умов функціонування газової системи» від 2008 року,
- Постанова Міністра економіки «Щодо детальної сфери обов'язків отримання і представлення на викуп сертифікатів походження, плати, придбання електричної та теплової енергії, виробленої з відновлювальних джерел енергії та зобов'язання, щоб підтвердити дані про кількість електроенергії виробленої з поновлюваних джерел енергії» від 2008 року,
- Постанова Міністра інфраструктури «Про проведення навчання та іспитів для осіб, що клопочуть про повноваження (дозвіл) складати (надавати) сертифікат енергоефективності будівлі, житла і частини будівлі, що становлять самостійну технічну цілісність» від 2008 року.

## 2.1 ЗАКОН ПРО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЙНІ ЗАХОДИ

Для початку варто розглянути положення Закону від 1998 року, у яких містяться перші норми, що були закладені в польському законодавстві для підтримки термомодернізації, реалістичність і практичність втілення яких стали потужним стимулом для проведення термомодернізаційних заходів в масштабі цілої країни.

**У статті 1 Закону** встановлюються засади проектів з термомодернізації систем теплопостачання, метою яких є:

- а) зменшення споживання енергії на потреби опалювання та підігріву води в житлових багатоквартирних будинках і в будинках, які використовуються органами самоврядування для виконання їхніх публічних владних функцій,
  - б) зменшення втрат енергії в місцевих теплових мережах та в місцевих джерелах тепла, якщо були вжиті заходи для зменшення споживання енергії, яка постачається до будинків, про які йдеться в пункті а),
  - в) повна або часткова заміна традиційних джерел енергії на джерела нетрадиційні, у тому числі відновлювані,
- а також засади формування Фонду термомодернізації та розпорядження його коштами.

Відповідно до статті 2, **термомодернізаційний проект** означає удосконалення, у результаті якого відбувається зменшення річної потреби в енергії (про яку йде мова в пп. а, б, ст. 1):

- в будинках, в яких модернізується тільки опалювальна система - мінімум на 10%,
- в будинках, в яких у 1985 - 2001 роках була проведена модернізація опалювальної системи - мінімум на 15%,
- в інших будинках – мінімум на 25%,

а також удосконалення, у результаті якого відбувається зменшення річних витрат первинної енергії в локальних джерелах тепла й локальній мережі теплопостачання - мінімум на 25%; виконання технічних приєднань до централізованого джерела тепла, у зв'язку з ліквідацією локального джерела тепла, з метою зниження витрат на закупівлю тепла, що подається в будинки -

мінімум 20% у річному співвідношенні; заміна традиційних джерел енергії нетрадиційними.

Термомодернізаційні проекти, згідно з Законом, могли здійснюватися в індивідуальних житлових будинках, в багатоквартирних будинках, в тому числі в закладах соціальної реабілітації, соціальному житлі, робочих гуртожитках, інтернатах, шкільних і студентських гуртожитках, дитячих будинках, будинках для людей літнього віку, будинках для безпритульних тощо, а також в будівлях громадського призначення і таких, що використовуються органами місцевого самоврядування для виконання суспільних завдань і яка є їхньою власністю.

Перед проведенням термомодернізаційних заходів необхідно провести **енергетичний аудит**. П. 5 ст.2 визначав енергетичний аудит як експертний акт, що визначає і містить обґрунтування обсягів і технічних та економічних параметрів заходу з термомодернізації, висновки щодо оптимального варіанту заходу з урахуванням вартості його реалізації та економії енергії, і є умовою для будівельного проекту. Відповідно до статті 3 Закону, енергетичний аудит повинен, зокрема, включати:

1. ідентифікаційні дані будівлі, локального джерела тепла, локальної мережі теплопостачання та їхнього власника;
2. оцінку технічного стану будівлі, локального джерела тепла, локальної мережі теплопостачання;
3. опис можливостей і варіантів реалізації термомодернізаційного проекту;
4. вказівку оптимального варіанту термомодернізаційного проекту.

Закон визначає умови отримання **термомодернізаційної премії**. Виплата премії здійснюється Банком національного осподарства за квотою в розмірі 25% кредиту, використаного на реалізацію інвестором термомодернізаційного проекту.

Стаття 4 визначає, що термомодернізаційна премія повинна призначатися інвестору, якщо на підставі перевірки, згідно абз. 3 ст. 5 енергетичного аудиту встановлено, що:



1. кредит, наданий на реалізацію термомодернізаційного проекту, не перевищує 80% його вартості, а період виплати кредиту, зменшеного на термомодернізаційну премію, не перевищує 10-ти років;
2. щомісячні часткові внески в рахунок виплати кредиту разом з відсотками не менше внеску капіталу, збільшеного на належні відсотки, і не менше еквівалента 1/12 квоти щорічної економії витрат на енергію, досягнутої в результаті реалізації термомодернізаційного проекту; на підставі заяви інвестора банк-кредитор може встановити більші суми сплати кредиту.

Банк національного господарства присуджує термомодернізаційну премію в межах вільних засобів Фонду і періодично інформує банки-кредитори про стан вільних засобів.

Процедура отримання термомодернізаційної премії визначається у ст. 5-7 Закону. По-перше, Інвестор подає Банку національного господарства, за посередництвом банку-кредитора, заяву-клопотання про присудження термомодернізаційної премії, до якої додає енергетичний аудит. Ст. 2 (п.7): інвестор це власник або розпорядник (управляючий) будівлі, локальної теплофікаційної мережі або локального джерела тепла, що реалізує термомодернізаційний проект, за винятком бюджетних одиниць і установ; банк-кредитор – банк, що надає кредит на термомодернізаційний проект.

Далі Банк-кредитор, передаючи Банку національного господарства документи, перелічені в абз. 1, долучає до них договір про кредит, укладений з умовою присудження термомодернізаційної премії.

У випадку періодичної нестачі вільних засобів Фонду Банк національного господарства повідомляє інвестору та банку-кредитору про те, що заява-клопотання, про яку йшла мова в абз. 1, залишається без розгляду. Заяви-клопотання, залишені без розгляду, розглядаються в першу чергу після одержання вільних засобів на рахунку Фонду.

Банк національного господарства проводить перевірку енергетичного аудиту або доручає її виконання іншим суб'єктам.

Про негативний результат перевірки енергетичного аудиту Банк національного господарства повідомляє інвестора та банк-кредитора.

У випадку позитивного результату перевірки енергетичного аудиту та при встановленні виконання умов кредитування, про які йде мова в ст. 4, Банк національного господарства повідомляє інвестору та банку-кредитору про присудження й розмір термомодернізаційної премії, а її виплата здійснюється після виконання умов, визначених у ст.6.

При внесенні в договір про надання кредиту змін, що стосуються обсягу термомодернізаційного проекту, суми кредиту або строку його сплати, діють положення абзаців 1 - 5.

Банк національного господарства передає термомодернізаційну премію **банку-кредитору**, якщо термомодернізаційний проект був:

1. реалізований у відповідності з будівельним проектом,
2. завершений у строк, зазначений у договорі про надання кредиту.

Банк-кредитор зараховує передану термомодернізаційну премію в рахунок виплати використаного інвестором кредиту (ст. 6).

Основи співробітництва Банку національного господарства з банком-кредитором щодо порядку й строків розрахунків із приводу передачі термомодернізаційних премій і передачі комісійної винагороди, про що мова йде в ст. 13, визначає договір (ст. 7).

З приводу присудження термомодернізаційної премії Банк національного господарства стягує з інвестора комісійну винагороду, що не перевищує 0,6% розміру присудженої термомодернізаційної премії (ст. 13).

### **Фонд для термомодернізації**

Також законом 1998 року (ст. 9) було створено Фонд для термомодернізації, який створений на базі Банку національного господарства.

Щорічно у Фонд закладаються кошти, які в основному надходять з державного бюджету та які спрямовуються на виплату термомодернізаційних премій, на покриття витрат на перевірку енергетичних аудитів - до суми, що не перевищує 3% засобів Фонду, покриття витрат на обслуговування Фонду і покриття витрат на рекламу Фонду.

Фонд фактично керується Банком національного господарства, який розробляє фінансовий план фонду, складає для фонду окремий баланс і рахунок прибутків

і збитків, а також надає інформацію (державним службовцям і громадськості) про розміри присуджених термомодернізаційних премій, передбачених термінах їхньої передачі та виплачених термомодернізаційних преміях (ст. 12).

## 2.2 ЗАКОН ПРО ПІДТРИМКУ ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЙНИХ І РЕМОНТНИХ ЗАХОДІВ

19 березня 2009 року вступив в силу **новий Закон щодо підтримки термомодернізаційних заходів і ремонтів**, який замінив попередній Закон від 1998 року про підтримку термомодернізаційних заходів.

**Даний закон** ввів низку змін в порівнянні з попереднім. Зокрема, ним скасовані вимоги щодо тривалості періоду кредитування і розміру мінімальної частки власних коштів. Нова термомодернізаційна премія звільнилася від сплати прибуткового податку, що важливо для індивідуальних інвесторів. Також було прийняте нове визначення – **ремонтні заходи**, які також пов'язані з заходами з термомодернізації.

У п. 3 статті 2 Закону встановлено, що **ремонтні заходи – це заходи, пов'язані з термомодернізацією, метою яких є:**

- а) ремонт багатоквартирних будинків,
- б) заміна вікон в житлових будинках або ремонт балконів, навіть якщо вони призначені для виключного користування власниками,
- в) реконструкція багатоквартирних будинків, яка відбувається в результаті їх вдосконалення,
- г) обладнання житлових багатоквартирних будинків установками і приладами (обладнанням), які необхідні для введення в експлуатацію житлових будинків, відповідно до технічних та будівельних норм.

Визначення термомодернізаційних заходів у новому законі залишилось попереднім (продубльоване із Закону 1998 р.).

П. 9 ст. 2 Закону окрім поняття енергетичного аудиту, яке містив ще попередній закон, також ввів поняття **ремонтного аудиту**, яке визначається як документ, який окреслює сферу, технічні й економічні параметри ремонтного заходу.

Як і попередній закон від 1998 р., закон 2009 року встановлює премію для інвесторів, що здійснюють термомодернізаційні і ремонтні заходи (і реконструкції), і визначає правила надання премії. Премії нараховуються з метою надання фінансової допомоги інвесторам, що реалізують такі проекти.

Проте поняття премії в новому Законі розширене: п. 10 ст. 2 встановлює, що **премія – це термомодернізаційна премія, ремонтна премія та компенсаційна премія.**

Розділ 2 Закону врегульовує умови отримання термомодернізаційної премії. Премію для проведення термомодернізаційних заходів видає все той же **Банк національного господарства** з засобів Фонду для термомодернізації та реконструкції. Умовою отримання премії є отримання кредиту в комерційному банку для покриття витрат на інвестиції. Частина кредиту погашається за рахунок коштів Фонду, які є фінансовою допомогою для інвестора.

Термомодернізаційна премія призначається інвестору в розмірі 20% використаної частини кредиту, але не може бути вищою, ніж 16% витрат за проектом. Вона також не може перевищувати вартості дворічного, передбаченого в аудиті, заощадження вартості енергії.

Закон не дозволяє отримання премії більше одного разу (тобто дозволяє лише одноразову виплату премії) на здійснення одного й того ж проекту (заходу), закріплюючи положення про те, що кредит не може бути використаний для фінансування робіт, для яких був взятий ще один кредит, на який була виділена термомодернізаційна премія, або якщо вже було отримано кошти з бюджету ЄС.

## **2.3 МОДЕЛІ (СПОСОБИ) ФІНАНСУВАННЯ ЗАХОДІВ З ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

### **а) Термомодернізаційна премія**

Премії надаються Банком національного господарства, що володіє Фондом з термомодернізації і реконструкції.

Кредити надаються банками, які співпрацюють з БНГ в рамках вищезазначеного Фонду. Це найбільші банки Польщі, зокрема, Банк BPH S.A., Банк Мілленіум (Millennium S.A.), Банк DnB NORD Polska S.A., Кредит Банк (Kredyt Bank S. A.), Банк Пекао (Bank Pekao S.A.) та низка інших.

**Процедура отримання термомодернізаційної премії** починається з запиту до БНГ. Пропозицію складає інвестор через банк, в якому надається кредит. Додаткові документи для супроводу пропозиції:

- кредитна угода, укладена за умови отримання премії;
- енергетичний аудит;
- заява інвестора, що кредит, отриманий для цього проекту, не буде використовуватися для покриття витрат, пов'язаних з іншими ремонтними роботами, які отримали фінансування з бюджету Європейського Союзу або був отриманий ще один кредит.

Важливо, що термомодернізаційна премія надається у випадках, коли БНГ має вільні ресурси Фонду. Це, однак, не завжди можливо. У таких випадках БНГ повідомляє усім зацікавленим в отриманні такої премії через Громадський інформаційний бюлетень про відсутність можливості надання премій і банки-кредитори призупиняють на деякий період часу прийом заявок. Заявки, подані до терміну призупинення надання премій, повинні бути розглянуті, в першу чергу, після поновлення, і визначають датою отримання заявки. Про рішення БНГ повідомляється як інвестор, так і банк-кредитор.

**Премія надається за результатами енергоаудиту.** Термомодернізаційна премія присуджується, якщо з енергетичного аудиту випливає, що реалізація термомодернізаційних заходів призведе до:

- 1) зниження річної потреби в енергії для опалення будівель і гарячого водопостачання:

- у будинках, в яких модернізована тільки система опалення - принаймні на 10%;
- у будинках, в яких після 1984 року була модернізована система опалення - принаймні на 15%;
- в інших будинках - як мінімум на 25%;

2) скорочення щорічних втрат енергії з централізованого опалення і постачання їх на локальні джерела тепла, принаймні на 25% або

3) скорочення щорічних витрат тепла в результаті ліквідації локального джерела тепла і підключення будинку до централізованого джерела, принаймні на 20% або

4) перетворення джерел енергії на відновлювальне джерело енергії або застосування когенерації - в цьому випадку без необхідності мінімальної межі результатів.

Енергоаудит перетворився на документ, корисність і необхідність якого стала загальноприйнятою. Аудит виконується також і в тих будинках, в яких термомодернізація проводиться без використання кредиту відповідно до закону, а отже, коли аудит не вимагається (не є обов'язковим) за законом.

Для виконання енергетичного аудиту відповідно до вимог Закону та виконавчих розпоряджень необхідні відповідні знання і навички. Непрямим впливом (наслідком) закону стала поява нової професії - аудитора, як консультанта з питань енергетики. У цій професії вже працює багато осіб (спеціалістів), які створили свою професійну організацію - Асоціацію енергоаудиторів.

Також були поширені технічні термомодернізаційні методи, особливо при утепленні будівель і підвищенні ефективності систем опалення. В деякій мірі також розвинулось використання сонячних колекторів, теплових насосів, котлів на біомасі, когенераційні установки та інші.

**Результати енергоаудиту є визначальними** для присудження інвестору термомодернізаційної премії. Тому сфера і форма перевірки регулюється законом, аудитор повинен мати відповідну кваліфікацію і повноваження,

результат аудиту перевіряється в порядку, передбаченому окремими положеннями.

**Правильно проведений (виконаний) аудит повинен включати:**

1. ідентифікаційні дані будівлі, місцеві джерела тепла або центрального опалення, дані інвестора (фізична особа-резидент: ім'я, поштова адреса, номер соціального страхування, іноземець: ім'я та ідентифікаційний номер);
2. оцінку технічного стану будівлі, локального джерело тепла і теплопостачання;
3. опис можливих варіантів реалізації проекту термомодернізації;
4. оптимальний варіант проекту термомодернізації.

**Перевірка належності і правдивості даних енергетичного аудиту** здійснюється Міністром будівництва, містобудування і житлового господарства. Його робота полягає в оцінці очікуваної прибутковості інвестицій. Премія надається банку-кредитору коли проект завершено відповідно до проекту будівництва та завершено його у строк, що відповідає кредитному договору (Закон від 21 листопада 2008 року «Про заохочення заходів з термомодернізації та реконструкції»).

**Підтримка заходів з термомодернізації будівель в 1999 – 2008 рр.**

Фінансова підтримка у вигляді надання термомодернізаційної премії суттєво збільшила кількість термомодернізаційних і ремонтних робіт будівель в країні. Кількість заявок на отримання термомодернізаційної премії особливо зросла в період між 2003 і 2004 роками (доходячи до 1400). Також реалізується велика кількість термомодернізаційних проектів з використанням низьковідсоткових кредитів і позик як і з обласних (воєводських), районних, міських і районних (гмін) фондів охорони навколишнього середовища, а також використовуючи різні інші форми, які полегшують фінансування термомодернізаційних проектів повністю з власних коштів. Незважаючи на пошавлення в сфері термомодернізації, станом на 2005 рік в Польщі тільки в 3-4% будинків було проведено термомодернізаційні заходи. У 2005 році кількість заявок на отримання термомодернізаційної премії виросла настільки, що Фонд



термомодернізації і реконструкції вичерпав свої ресурси (кошти) і був змушений на деякий час призупинити розгляд заявок.

Незважаючи на поки що середній кількісний ефект, система підтримки термомодернізації будинків мала суттєвий якісний ефект:

- поширюючи термомодернізаційні проекти, який стали нормою в житловому господарстві,
- впроваджуючи систему розробки енергетичних аудитів, як необхідний попередній крок в забезпеченні реалізації економічно вигідних проектів,
- створюючи умови для діяльності енергетичних аудиторів, викликаючи підвищення рівня інформованості громадськості щодо необхідності економії енергії.

### **Правові вимоги до рівня теплового захисту будівель**

Як новозбудовані, так і реконструйовані будинки повинні відповідати правовим вимогам щодо споживання енергії на опалення, охолодження, вентиляцію та отримання гарячої води. Ці вимоги визначаються Постановою Міністра інфраструктури в рамках виконання Закону про будівництво (будівельне право).

### **б) Ремонтна премія**

Розділ 3 Закону від 2009 року врегульовує умови отримання ремонтної премії, чого не було в попередньому.

Отже, закон визначає, що предметом ремонтних заходів, на які можна подати заявку на отримання ремонтної премії, може бути тільки багатоквартирний будинок, використання якого почалося ще до 14 серпня 1961 року.

Час введення в експлуатацію будинку підтверджує інвестор будь-яким документом, що вказує на можливість реального використання (введення в експлуатацію) багатоквартирних будинків, а в разі неможливості подання такого документу, може це зробити, подавши письмову заяву, що підтверджує факт використання будівлі.

Інвестору, який є фізичною особою, житловим співтовариством, у якому більшість складають фізичні особи, кооперативною спілкою або кооперативом,

належить премія на сплату (погашення) частини кредити на ремонтні заходи, надалі - «ремонтна премія», якщо:

- 1) у результаті реалізації цього проекту буде скорочено щорічні потреби в енергії, що надається (використовується) до багатоквартирного будинку на опалення і гарячу воду не менше 10%, і
- 2) **показник коштів (вартість)** ремонтного проекту становить не менше 0,05 і не вище 0,70.

Якщо показник вартості ремонтного проекту перевищує 0,3, ремонтна премія може надаватись за умови зниження річної потреби в енергії принаймні на близько 25%.

Якщо даний багатоквартирний будинок є предметом:

- 1) ремонтного проекту, у зв'язку з яким було надано ремонтну премію – умовою надання премії пов'язаною з черговим ремонтним заходом в цій будівлі є досягнення економії коштів, не менше 5%, якщо в результаті попередніх проектів була досягнута економія не менше 25% від річної потреби в енергії до здійснення першого ремонтного заходу;
- 2) термомодернізаційного заходу, у зв'язку з яким було надано термомодернізаційну премію - не застосовуються умови,;
- 3) ремонтного або термомодернізаційного заходу, для яких надано відповідну премію - ремонтну або термомодернізаційну - сума **значень вартості проекту** на день подачі кожної із заявок на премію не може бути вище, ніж 0,70.

Інвестор, який подав більше, ніж одну заявку на премію, може отримати ремонту премію, якщо:

- 1) обсяги робіт, на які подані заявки, відрізняються, і
- 2) загальна вартість показників цих проектів та заходів, встановлених на день подачі кожної з заявок на премію, не вище 0,70.

Кредит, який отримують відповідні особи, не може призначатися для:

- 1) ремонту приміщень, за винятком певного переліку робіт;
- 2) робіт, спрямованих на збільшення корисної площі будівлі;
- 3) фінансування робіт, для яких:

а) надано ще один кредит, за який була отримана термомодернізаційна або ремонтна премія.

б) отримано кошти з бюджету ЄС.

Розмір премії складає 20% від суми отриманого кредиту на ремонт, але не більше 15% витрат ремонтного заходу.

Якщо в будинку, що є предметом ремонтного заходу, знаходяться інші приміщення, ніж житлові, розмір ремонтної премії визначається відповідно до частини 1 і показника долі (частини) житлової площі до загальної площі всіх квартир в цьому будинку.

Ремонтна премія, що становить державну допомогу відповідно Договору про заснування Європейського співтовариства, надається як допомога *de minimis*, як передбачено в Регламенті Комісії ЄС № 1998/2006 від 15 грудня 2006 року про застосування Договору про мінімальну допомогу.

Ремонтна премія не може бути надана особі, яка знаходиться в складній економічній ситуації, відповідно до критеріїв, прописаних в праві ЄС, що стосується державної допомоги.

### **в) Компенсаційна премія**

Розділ 4 Закону регулює положення щодо компенсаційної премії.

Інвестору, який є фізичною особою, якій належить житловий будинок з принаймні однією квартирою, або власником частини житлового будинку і на день 25 квітня 2005 року був власником цього житлового будинку або частини цього будинку, або отримав цей будинок чи частину будинку в спадок від особи, що була на цей день (25 квітня 2005 р.) власником – належить компенсаційна премія.

У разі спільної власності житловий будинок або частина житлового будинку, згадані в частині 1, інвесторами є усі включно усі співвласники, що є фізичними особами, які були співвласниками цього будинку чи цієї частини будинку станом на 25 квітня 2005 року, або особи, що придбали право власності на будинок або його частину в порядку спадкування від особи, яка в цей день була власником або співвласником будинку.

Стосовно житлового будинку або частини житлового будинку компенсаційна премія надається один раз. Компенсаційна премія виділяється на рефінансування всіх або частини витрат:

1) ремонтних заходів (проектів),

2) ремонту одноквартирних житлових будинків,

- якщо вони стосуються будинку, який відповідає обов'язковим критеріям.

Розмір премії встановлюється у розмірі показника вартості проекту і квоти у 2% показника за кожен м<sup>2</sup> житлової площі помешкання за кожен рік. Якщо показник вартості проекту складає менше 0,5, то для цілей розрахунку суми компенсаційної премії, приймається, що цей показник дорівнює 0,5. Якщо показник вартості проекту складає більше 0,7, то для цілей розрахунку суми компенсаційної премії, приймається, що цей показник дорівнює 0,7.

Формула для розрахунку компенсаційної премії викладена у додатку до закону.

У випадку інвестора, де хоча б один співвласник набув право власності після 12 листопада 1994 року іншим чином ніж в порядку спадкування, розмір компенсаційної премії, що надається у інвестору, встановлюється враховуючи період від дати набуття права власності співвласником, який набув це право найраніше, але не раніше, ніж 12 листопада 1994 р.

Якщо сума часток у співвласності менша від цілого, сума компенсаційних премій, які надаються інвесторові, дорівнює загальній кількості часток у власності і квоті.

Розділ 5 Закону встановлює засади надання різних видів премій. Премії надаються Банком національного господарства, з засобів Фонду з термомодернізації і ремонтів. Інвестор складає до БНГ заяву про надання йому премії за посередництвом банку-кредитора. Банк-кредитор подає заяву про премію бо БНГ, додаючи до цього договір про надання кредиту, який містить умову отримання премії (укладений під умову отримання премії).

Якщо інвестор має намір провести захід, який не підпадає під поняття термомодернізаційного чи ремонтного заходу, як це визначено в законі, і з засобів, інших, ніж кредит, на який вже присуджена термомодернізаційна чи ремонтна премія, то він подається на присудження йому компенсаційної премії.

До заявки на термомодернізаційну премію мають бути додані:

- 1) енергетичний аудит;
- 2) заява інвестора про те, що кредит для фінансування проекту з термомодернізації не призначений для фінансування робіт, на які отримано кошти з бюджету Європейського Союзу або отримано ще один кредит, на який була надана термомодернізаційна або ремонтна премія.

Енергетичний аудит повинен, зокрема, включати:

1. ідентифікаційні дані:

- a. будівлі,
- b. локального джерела тепла,
- c. локальної мережі тепlopостачання.

2. дані інвестора, в тому числі індивідуальне ім'я, поштову адресу і номер соціального страхування,

- у випадку іноземця - ім'я та номер документа, що посвідчує особу,

3. оцінку технічного стану будівлі, локального джерела тепла, локальної мережі тепlopостачання,

4. опис можливостей і варіантів реалізації термомодернізаційного проекту,

5. вказівку оптимального варіанту термомодернізаційного проекту.

До заявки на **ремонтну премію** додається:

1) ремонтний аудит,

2) заява інвестора про те, що кредит для фінансування ремонтного проекту не призначений для фінансування робіт, на які отримано кошти з бюджету Європейського Союзу або отримано ще один кредит, на який була надана термомодернізаційна або ремонтна премія,

3) свідоцтво або заяву про допомогу de minimis, отриману протягом поточного фінансового року та два попередні фінансові роки.

Заява про допомогу de minimis, складається під умовою кримінальної відповідальності за неправдиві свідчення. Особа, яка складає заяву, зобов'язана включити до неї такий пункт: "Я знаю про кримінальну відповідальність за неправдиву заяву". Дане положення замінює інструкції органу про кримінальну відповідальність за неправдиві свідчення.

## **Енергетичне свідоцтво (енергетичний сертифікат)**

З 1 січня 2009 року **сертифікат (свідоцтво) про енергетичну характеристику будівлі** (так званий енергетичний сертифікат) став обов'язковим. Це пов'язано з вимогами Закону про будівництво, який впроваджує положення Директиви 2002/91/ЕС щодо енергетичної характеристики будинків.

Енергетичний сертифікат є документом, що засвідчує кількість енергії, необхідної для задоволення оперативних потреб будинку (в процесі його використання). Враховується енергія для опалення приміщень, на гарячу воду, енергія для вентиляції та кондиціювання повітря, а у випадку публічних будівель, енергія для освітлення. Звичайно, кількість необхідної (затребуваної) енергії розраховується виходячи з характеристик установки (інсталяцій) в будинку та ізоляційних характеристик перегородок в будинку, що впливають з документації оцінюваного будинку. У разі відсутності документації або її частини необхідно провести технічно-будівельну інвентаризацію. Енергетичний Сертифікат дійсний протягом 10 років.

## **Відмінність енергетичного сертифікату від аудиту**

Більшість громадян плутають поняття енергетичного сертифікату (енергетичної оцінки) будинку з поняттям енергетичного аудиту. Тим не менше, ці два документи суттєво відрізняються один від одного і виконуються в різних цілях.

**Аудит:** виконується ще з 1998 року з метою отримання термомодернізаційної премії або, інакше кажучи, дофінансування інвестицій з метою зменшення потреб на тепло (теплопостачання) в будинку. Аудит являє собою детальну схему дій, які зменшують енергоспоживання (потреби в енергії) (збільшують енергоощадність) будинку, що спирається на аналізі економічних (господарських) заходів.

**Сертифікат:** обов'язковий з 2009 року. Виконується з метою представлення наявного стану будинку, а також його впливу на навколишнє середовище. Представляє споживання первинної енергії стосовно до референтного будинку. Впровадження енергетичних сертифікатів виконується з метою сприяння будівництву з низьким попитом (споживанням) на енергоносії, а також

підвищення обізнаності користувачів про способи скорочення споживання енергії і використання відновлюваних джерел. Завдяки енергетичному сертифікату власник або користувач будинку буде в змозі визначити, наскільки будинок є енергоємним (рівень потреби в енергії, споживання енергії). Ці знання можуть бути використані при оцінці вартості енергії в будівлі.

З 1 січня 2009 року енергетичний сертифікат повинні мати всі новозбудовані, продані або орендовані будинки, а також нерухомість, енергетична характеристика якої змінюється у зв'язку з перебудовою або ремонтом.

**Енергетичне свідоцтво для будинку/житлової квартири видається на базі енергетичної оцінки**, яка полягає в окресленні інтегрованої енергетичної характеристики, що робить можливим присвоєння будинкові енергетичного класу. Підставою для видання інтегрованої енергетичної характеристики будинку є **енергетична характеристика** будинку, окреслена в будівельному проекті у випадку об'єкту новозбудованого, а для існуючого, якщо не має проектної документації, визначається внаслідок інвентаризації. Енергетична характеристика - це збір даних і енергетичних показників, які стосуються розрахункової потреби будинку в енергії (енергетичні потреби) для обігріву будинку (опалення), для подачі гарячої води, для вентиляції і кліматизації, а у випадку будинку публічного користування також для освітлення. З метою окреслення інтегрованої енергетичної характеристики прийнято метод співвідношення параметрів оцінюваного будинку до референтного об'єкту, тобто такого, який виконує актуальні технічно-будівельні вимоги. Енергетична характеристика оцінюваного будинку і її порівняння з даними референтного (рекомендованого) будинку є підставою для розрахунку показника інтегрованої характеристики, який визначає енергетичний клас будинку. Для референтного (рекомендованого) будинку приймається показник рівний 1.

Стандарт референтного будинку, так званий базовий стандарт (технічні умови були визначені на рівні мінімальних вимог), був описаний і доповнений в новелізованих будівельно-технічних інструкціях, а також закріплений розпорядженням міністра інфраструктури від 12 квітня 2002 р. у справі технічних умов, яким повинні відповідати будинки і їх розміщення.

## **Введення 7 енергетичних класів будинків від А до G**

Належність до відповідного класу визначає значення інтегрального (сукупного) показника енергетичної характеристики. Наприклад, будинок класу D відповідає стандарту референтного будинку. Житлові будинки і квартири з кращими енергетичними характеристиками отримують клас А.

Сертифікат повинен бути підготовлений у письмовій і в електронній формі. Електронна версія необхідна для реєстрації в національному реєстрі сертифікатів всіх енергетичних документів будівель.

Якщо будівельні роботи, що проводяться протягом терміну дії сертифіката, впливатимуть на зміни в енергетичній характеристиці будинку, необхідно підготувати новий документ, що підтверджує зміну енергетичного класу будинку.

Якщо після 10 років терміну дії сертифіката будинок / квартиру не було оновлено або не змінилися вимоги до енергетичних стандартів (відповідно до правила: закон не може мати зворотної сили), завдання енергетичного аудитора полягає у підтвердженні дії енергетичного сертифікату будинку і продовження його дії ще на 10 років. Оновлення сертифікатів не повинно бути пов'язане з витратами, які будуть понесені власником або управителем будинку. Це буде лише символічна плата.

Сертифікат не пов'язаний з власником або покупцем. Відповідно до Закону про будівництво, він повинен існувати у вигляді додатку до паспорту будинку. Стандарт для його здійснення, зокрема, спосіб видання, докладні рамки і моделі сертифікатів на будівлі і житлові приміщення, метод визначення інтегральної енергетичної характеристики і визначення класу будівлі та житлового приміщення, повинні окреслювати відповідні Правила.

**Закон про будівництво** передбачає деякі винятки щодо обов'язкової необхідності енергетичних сертифікатів. Будинки, які звільняються від необхідності тримати сертифікат:

- пам'ятки, що знаходяться під захистом;
- місця відправлення релігійних обрядів та релігійної діяльності;
- будинки, призначені для використання на строк не більше 2-х років;



- нежитлові будинки сільськогосподарського призначення;
- господарські і промислові будівлі з споживанням енергії не більше 50 кв.г/м<sup>2</sup>/рік;
- житлові будинки, призначені для використання не більше ніж 4 місяці на рік;
- автономні будівлі з площею менше 50 м<sup>2</sup>.

У випадку з новозбудованими будинками сертифікат енергоефективності повинен бути прикріплений (долучений) до повідомлення про завершення будівництва або до запиту на дозвіл на використання. У випадку будинків або приміщень, що орендуються або продаються, відсутність свідоцтва не є перешкодою для підписання угоди. Однак, якщо покупець запитує сертифікат, продавець повинен його надати.

У публічних будинках з площею більше 1000м<sup>2</sup>, сертифікат повинен бути прикріплений на видному місці будинку.

### **Що саме містить сертифікат?**

Енергетичний сертифікат на першій сторінці містить основну інформацію про будинок. На першій сторінці сертифікату міститься так званий слайдер, який являє собою графічне представлення попиту (потреби) на невідновлювану первинну енергію (ПЕ) в оцінці потенціалу будинку стосовно вимог, що містяться в технічних умовах, яким повинні відповідати будівлі і їх розташування від 6 листопада 2008 року. На слайдері встановлюються дві граничні вартості: вимоги до нових будівель і вимоги до перебудованих будівель. Вимоги до другої групи будівель дещо м'якші.

Індикатор ПЕ показує річний попит на первинну енергію на квадратний метр поверхні оцінюваного будинку. Первинна енергія дорівнює сумі енергії, що міститься в первинних енергоносіях, таких як вугілля, природний газ або енергія вітру. Значення індексу ПЕ розраховується шляхом множення кількості кінцевої енергії та коефіцієнту невідновлюваних первинних витрат енергії на виробництво і доставку енергоносіїв або енергії до будівлі. Відповідно до цього, співвідношення ПЕ буде залежати від того, яку енергію ми використовуємо.

Наступні сторінки сертифікату містять розрахункові значення енергоспоживання будинку, поради щодо можливостей скорочення потреби

в кінцевій енергії та пояснення. Постанова Міністра інфраструктури щодо методології розрахунку енергоефективності будівель виділяє чотири, відмінних один від одного, зразки сертифікатів:

- для житлового будинку;
- для будинку;
- для квартири;
- для частини будівлі, що становить самостійну технічно-споживчу цілісність.

### **Витрати на сертифікацію:**

Не існує жодних законодавчих або міністерських вказівок щодо вартості сертифікату. Тому ціна енергетичного сертифікату залежить в першу чергу від конкуренції, яка існує на ринку. Важливим фактором, що впливає на ціну сертифікату, є також технічна документація. У разі її відсутності або застарілості, ціна на документ, безумовно, буде вищою. Орієнтовна вартість сертифіката на будинку переважно не перевищує 2 тис. злотих.

### **Підтримка термомодернізації через Фонд термомодернізації та ремонту**

Премії для проведення термомодернізації Банк національного господарства призначає з фонду термомодернізації та реконструкції. Умовою отримання премії є отримання кредиту в комерційному банку для покриття витрат на інвестиції, частина якого погашається Фондом власне у вигляді виплаченої премії, що стимулює банк-кредитора (інвестора) надавати комерційні кредити на термомодернізацію. Термомодернізаційна премія надається інвестору в розмірі 20% використаної частини кредиту, але не може бути більшою, ніж 16% від витрат за проектом.

Вона також не може перевищувати дворічного, очікуваного в аудиті, заощадження вартості енергії. Премія надається за умови, що в результаті проекту термомодернізації будуть досягнуті такі результати:

1) зменшення щорічної потреби в енергії:

- У будинках, в яких модернізована тільки система опалення - принаймні близько 10%,
- У будинках, в яких після 1984 року була модернізована система опалення, - принаймні 15%,

- В інших будинках - не менше 25%,

2) зменшення щорічних втрат енергії - принаймні близько 25%,

3) зменшення щорічних витрат на тепло - щонайменше на 20%,

4) перетворення джерела енергії на поновлюване джерело або застосування когенераційних установок – в цьому випадку без обов’язкового мінімального ліміту досягнутих результатів.

Фінансова підтримка сприяла зростанню термомодернізаційних і ремонтних заходів в житловому фонді країни. Велику частину цих коштів (93%) було виділено для підтримки термомодернізації багатоквартирних будинків, тільки 6% було виплачено на термомодернізацію громадських будівель. Інші проекти, в тому числі термомодернізація односімейних будинків, складають лише 1% від загальної суми коштів, виплачених з термомодернізаційного фонду.

### **Оцінка впливу енергії та скорочення викидів в результаті реалізації проектів, що фінансуються Фондом Термомодернізації**

Фонд для термомодернізації встановлений 1998 року, тобто з часу прийняття Закону про підтримку термомодернізації, є єдиним стійким інструментом для підвищення енергоефективності в будівництві, які польська влада реалізувала в рамках своєї енергетичної політики.

### **Фінансові наслідки системи**

Система підтримки інвестиційних проектів з термомодернізації почала діяти практично відразу після внесення поправок до Закону в 2002 році, створивши істотно привабливіші умови надання премії. Кількість проектів постійно зростала, але стабільно тримається на рівні 3300-3400 проектів щороку. Це обумовлено тривалістю будівельного процесу, тобто кошти, надані в одному році, були реалізовані (освоєні) в наступному, а також складністю порядку надання премії. Практично з 2005 року склалася ситуація, що Фонд вичерпував свої кошти задовго до кінця поточного року. Незважаючи на ці труднощі, система користувалася і досі користується великою популярністю, .

## **2.4. ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЯ БУДИНКУ В ОБ'ЄДНАННІ СПІВВЛАСНИКІВ**

### **Перший крок: резолюція**

Першим кроком є прийняття об'єднанням співвласників рішення про здійснення аудиту термомодернізації. Це особливо важливо, коли об'єднання має намір подати заявку на отримання позики з премії. Потім приймається рішення щодо здійснення термомодернізації та вибору методу фінансування, наприклад, шляхом отримання позики для цієї мети. У невеликому об'єднанні (де не більше семи квартир) потрібна одностайність, тоді як у великому - достатньо буде лише 51% голосів.

**А як же у випадку, коли один з власників не згоден, а потреба в термомодернізації є терміновою та очевидною?**

Тоді ви можете піти до суду, а перед тим до будівельного нагляду, який може замовити проведення робіт. Такий наказ є додатковим аргументом для суду. Остання постанова суду накладає зобов'язання на всіх членів об'єднання брати участь у фінансуванні інвестицій.

Буває, що в невеликому об'єднанні, яке включає також комунальні квартири, що є у власності місцевої ради (або у великому, якщо місцева рада мала 51% акцій, хоча тут на прохання 1/5 власників можна ввести процедуру голосування 1 власник = 1 голос), вирішальний голос належить раді. Якщо вона знаходиться в хорошому фінансовому становищі і має ресурси для фінансування інвестицій в частині, що припадає на її акції - без проблем. Гірше, коли цих засобів рада не має. Рада може відхилити рішення, вважаючи, що витрати є зайвими, або якщо визнає необхідність проведення інвестицій і не хоче відмовлятися від рішення, знаючи, що суд і так може вимагати його прийняття. Трапляється так, що вона притримує документи без підпису протягом навіть декількох місяців, поки в бюджеті не знайдуться на це кошти. Така поведінка не відповідає нормам закону, оскільки відповідно до Цивільного процесуального кодексу, адміністрація місцевої ради повинна надати відповідь у строк, що становить 30 днів або 60 днів, якщо рішення обґрунтоване у письмовій формі.

## **Крок другий: аудит**

Виконання аудиту є обов'язковою умовою для отримання дофінансування у формі премії. Аудитор та члени об'єднання тісно співпрацюють один з одним. Останні визначають масштаб фінансового тягаря, який вони можуть нести. На підставі цього рішення та результатів аудиторських розрахунків управитель пропонує обсяг інвестицій, який після затвердження об'єднанням стане відправною точкою для реалізації проекту. Можна теплоізулювати вибрані стіни, наприклад фасадні або весь будинок. Можна скористатись можливістю, щоб зробити новий дах або відремонтувати сходову клітку одним махом.

## **Крок третій: формальності, дозволи на виконання термомодернізації**

У випадку будинків, висота яких перевищує 12 м, необхідно отримати будівельну ліцензію. Для нижчих вистачить просто подати свою заявку та очікувати 30 днів з моменту початку інвестиції. Може статися так, що буде потрібно отримати оцінку міського архітектора. Це відбудеться не тільки тоді, коли сам будинок буде внесений до Реєстру Пам'яток, але також, якщо він знаходиться в межах охоронної зони.

## **Крок четвертий: спосіб фінансування**

Інвестиції можуть бути реалізовані двома способами: з власних ресурсів членів об'єднання, якщо такі, наприклад, накопичені у відповідній сумі в ремонтному фонді, або з кредитів. У другому варіанті можливою є подача заявки на отримання так званої термомодернізаційної премії, яка становить максимум 16% (якщо планується провести лише термомодернізацію) або 15% (якщо ми хочемо одночасно проводити інші ремонтні роботи) від загального обсягу інвестиції. Визначальним є вік будинку: термомодернізація з ремонтною премією, що впливає з закону від 21 листопада 2008 р. щодо підтримки термомодернізації та ремонтів, стосується лише тих будинків, експлуатацію яких було розпочато до 14 серпня 1961 р.

Об'єднання може поєднувати термомодернізаційні роботи з роботами, які не пов'язані з заощадженням тепла: ремонтом даху, перефарбуванням сходових кліток, ремонтом балконів і т.д.

Про призначення термомодернізаційної премії приймає рішення Банк господарства крайового. Заявка подається йому за посередництвом банку, який кредитує реалізацію інвестиції. Таким чином, потрібно спочатку переконатися, чи банк, до якого маємо намір звернутися з проханням кредитування робіт, реалізує кредити із термомодернізаційною премією.

Щоб подати заявку на отримання премії з термомодернізації, не обов'язково мати власні кошти, але необхідним є проведення аудиту заздалегідь.

Банк господарства крайового розглядає заяви протягом 30 робочих днів і, як правило, приймає позитивні рішення, а також може викликати аудитора для перевірки аудиту. Чи може так статися, що премію не буде отримано? Звичайно так, але лише за умов, коли буде вичерпано пул коштів, які знаходяться в розпорядженні Банку на термомодернізаційні премії. Хороша новина полягає в тому, що в цьому випадку черга не втрачається, і лише справа відкладається до часу перерахунку наступних коштів.

Може статися так, що час очікування буде досить тривалим, тому навіть якщо об'єднання отримає дозвіл на будівництво і має готовий проект, з початком робіт краще почекати до призначення премії. Премія не покриє витрат на обслуговування кредиту, але поєднуючи її з сумою заощаджень на **опаленні**, отримаємо суму, яка перевищує ці витрати. З іншого боку, можна скористатися можливістю та виконати інші ремонтні роботи, на які також можна отримати премію.

Однак, якщо члени об'єднання мають кошти для фінансування інвестиції без залучення кредиту, це безумовно, більш вигідний спосіб.

У разі термомодернізації та необхідності підвищення ставки на ремонтний фонд з метою, коли будівля обладнана системою центрального опалення, заощадження на теплі може збалансувати це збільшення, в результаті чого витрати на утримання квартири не повинні бути більшими. А відремонтований будинок має вплив на вартість окремих квартир, що є важливо в разі можливого продажу.

### **III. ЛИТОВСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ТЕРМО-МОДЕРНІЗАЦІЮ І ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЙОГО ВПРОВАДЖЕННЯ**

Енергоефективність будівель є ключовою темою для сталого розвитку міст у всьому світі. Як загально відомо, у будівлях використовується більше, ніж 40% енергії. Зараз у світі працює більше 20 енергоефективних стандартів. Наприклад, Австралія має власні стандарти, американські та канадські стандарти дуже відрізняються від стандартів Східної та Західної Європи, Білорусь затвердить нові стандарти відповідно до регламенту Європейського Союзу. Тому спільні загальні сталі стандарти енергоефективності будівель з використанням інноваційних та інформаційних технологій зв'язку є дуже важливими, корисними і можуть допомогти досягнути найкращого результату у всьому світі.

**Досвід Литви.** Литовський парламент затвердив Програму модернізації багатоквартирних будинків у 2004 році. У 2013 програму переглянули та створили нову фінансову модель. Програму спрямовано на: підвищення енергоефективності у багатоквартирних будинках та забезпечення того, щоб сукупні річні витрати на опалення та рентабельність інвестиційних витрат після модернізації не перевищували витрати на опалення, які були до ремонту. Разом з підвищенням енергоефективності, де заощадження може сягати 50-70%, зменшено викиди вуглекислого газу та залежність від іноземних джерел енергії, Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) виявив менш відчутні, але не менш важливі переваги цієї масштабної національної програми, які включають скорочення робочих місць, скорочення дефіциту палива (пального), поліпшення здоров'я та соціальної інтеграції.

### 3.1. СТАТИСТИКА ЖИТЛОВОГО СЕКТОРУ ЛИТВИ

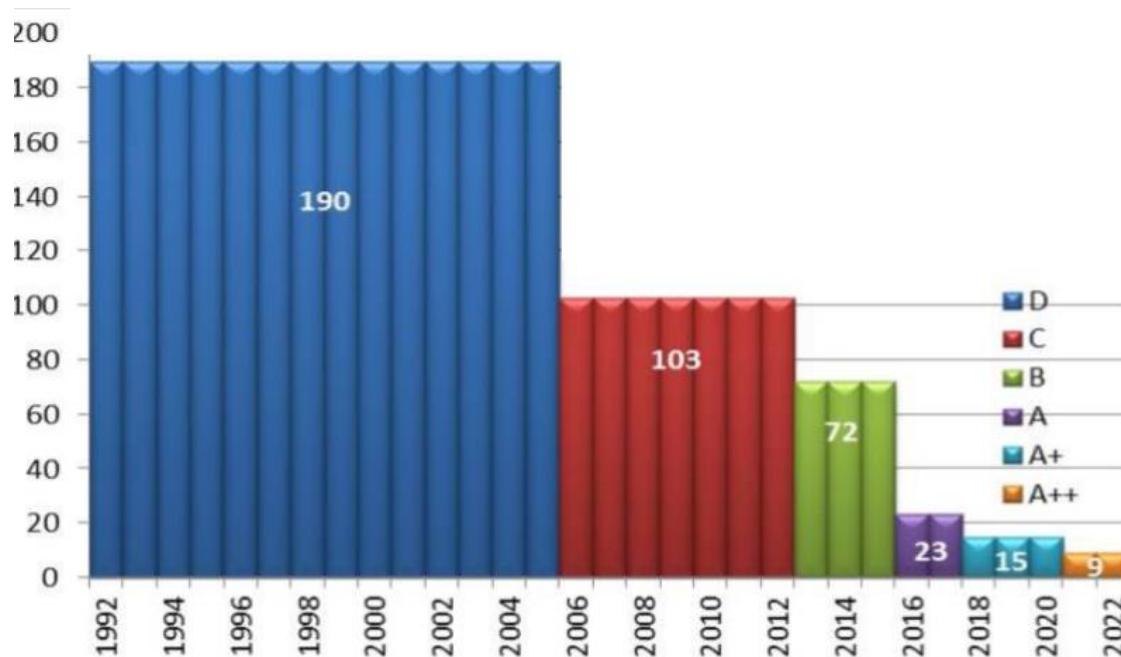
**Короткі передумови** - розташована у Північній Європі, Литва є найбільшою з трьох країн Балтії, площею 65 300 км<sup>2</sup>. За оцінками, населення станом на 2017 р. становило 3 млн жителів. 1 травня 2004 Литва вступила в ЄС, відповідно суттєві зміни в правовій системі проводилися протягом майже десяти років, щоб відповідати європейським та міжнародним стандартам. Економіка держави зростала на 7-8% щороку після прийняття незалежності до 2008 року. Фінансова криза сколихнула Литву, як і інші країни Балтії: 2009 рік призвів до значного зниження ВВП на 14,74%. Станом на червень 2013 року рівень безробіття становив 10,4%. ВВП Литви на душу населення становить 16 548 євро (2012 рік), у порівнянні з середнім показником Європейського Союзу в 24 198 євро (2012 рік). Клімат Литви відносно холодний. Середня температура взимку -5° С, влітку -17° С. Інколи зима може бути дуже холодною: до -20° С (-4° F) температура опускається майже щороку. Крайнощі зимової температури: -34° С (-29° F) в прибережних районах і -43° С (-45° F) на сході Литви.



Мал. 1 Зміни у житловому секторі в Литві<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Джерело: Презентація «Законодавство і практика впровадження термомодернізації житлового сектора Литви», Даїва Матонієне, 30 січня 2018 року м. Львів.





Мал. 2 Зміна вимог енергоефективності у житловому секторі Литви<sup>2</sup>

**До термомодернізації**  
**102 кВт\*год/м<sup>2</sup>**



**Частка житлових будинків - 78.1%**

**Після термомодернізації**  
**59 кВт\*год/м<sup>2</sup>**



**Частка житловий будинків - 4.6%**

Мал. 3 Практичний приклад модернізації<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Джерело: Презентація «Законодавство і практика впровадження термомодернізації житлового сектора Литви», Даїва Матонієне, 30 січня 2018 року м. Львів.

<sup>3</sup> Джерело: Презентація «Законодавство і практика впровадження термомодернізації житлового сектора Литви», Даїва Матонієне, 30 січня 2018 року м. Львів.

## 3.2. ПРАВОВА ОСНОВА

*Модернізація житлового сектору в Литві є ключовим пріоритетом уряду з кількох причин:*

- існуючі багатоквартирні будинки не відповідають технічним нормам: велика частка з 35 000 багатоквартирних будинків була побудована відповідно до будівельних норм, що діяли до 1993 року;
- житловий фонд є, за вартістю, найбільшим національним активом;
- прибутки домогосподарств занадто низькі, щоб дозволити значні інвестиції в модернізацію;
- енергоспоживання будинків дуже велике - 160-187 кВт\*год/м<sup>2</sup> на рік;
- власники з низьким рівнем доходів потребують державних субсидій для покриття витрат на опалення.

Стратегія національної енергетичної незалежності Литви визначає підвищення ефективності споживання тепла у домашніх господарствах та громадських будівлях як національний пріоритет. Вона покликана поступово покращити інфраструктуру виробництва теплової та транспортної інфраструктури країни, наприклад, заміни неефективних котлів та встановлення комбінованих об'єктів теплоенергетики. Зростання енергоефективності в будівлях (зокрема, поліпшення теплоізоляції) досягне 2-3 ТВт/год щорічної економії тепла в 2020 р. порівняно з 2011 р., при скороченні споживання природного газу в централізованому теплопостачанні, виробництві тепла та модернізації транспортної інфраструктури може щорічно досягти 0,4 млрд. кВт/год. Ці заходи допоможуть усунути 1,1 млн. тон CO<sub>2</sub>-еквіваленту від сектору опалення до 2020 року, що становить близько 5% загального обсягу викидів парникових газів (ПГ) у Литві за 2011 рік. Водночас, передбачувані ініціативи коштуватимуть державному сектору 11-13 мільярдів латів (3,2-3,8 мільярда євро), включаючи активи державних компаній, структурні фонди ЄС та іншу міжнародну підтримку. Ще 11-14 млрд. латів (3,2-4,0 млрд. євро) будуть залучені приватними інвесторами. Інвестиція призначена для скорочення

річних витрат на імпортовані енергоресурси на 3-4 млрд. лат (0,87-1,2 млн. Євро), або 3-4% ВВП Литви.

*Литовська стратегія житла була схвалена 21 січня 2004 року урядом Литви.*

**Її основні завдання:**

1. Розширення різновидів житла для всіх соціальних груп;
2. Зміцнення потенціалу житлового сектору на ринку житла;
3. Забезпечення ефективного використання існуючого житла, технічного обслуговування, вдосконалення та модернізації, включаючи раціональне використання енергетичних ресурсів.

**Основні нормативно-правові акти, що регулюють модернізацію в багатоповерхових будинках Литви:**

1. Цивільний кодекс Литви - встановлює, що утримання та управління багатоквартирними будинками є обов'язковим.
2. Литовська стратегія житла, затверджена Урядом Литовської Республіки (постановою № 60) від 21 січня 2004 року.
3. Закон «Про державну підтримку одержання та оренди житла та модернізацію багатоповерхових будинків» - визначає умови надання державної підтримки.
4. Програма модернізації багатоквартирних будинків - визначає цілі, завдання, заходи впровадження, джерела фінансування та механізми реалізації.
5. Положення про державну підтримку модернізації багатоповерхових будинків та про нагляд за впровадженням проектів реконструкції - визначають процедури надання державної підтримки та функцій учасникам процесу реконструкції.
6. Правила отримання кредиту на модернізацію багатоквартирних будинків та правила компенсації відсотків особам, які мають право на субсидії на опалення, - визначають процедуру кредитування та Процедуру покриття відсотків.

7. Правила підготовки проектів для реконструкції багатоквартирних будинків - визначають процедури підготовки та схвалення інвестиційних проектів, а також вимоги до проектування будівель.
8. Правила закупівель будівельних робіт та послуг технічного нагляду для реконструкції багатоповерхового будинку - регулюють будівельні роботи та закупівлю послуг технічного нагляду, коли закупівлю здійснює орган, який не належить до організації, що купує (такі як Асоціації власників та управителі, для яких Закон про державні закупівлі не застосовується).
9. Закон «Про асоціацію власників житла» - визначає створення та управління Асоціацією власників для співпраці у житловому секторі.
10. Будівельний кодекс та сертифікати: Литва розробила свій перший будівельний кодекс на основі результатів роботи у 2005 році після прийняття в 2002 р. директиви ЄС щодо енергетичних показників будівель (2002/91/ЕС), яка вимагає від країн-членів економно використовувати енергоносії та сприяти енергоефективності.
11. Технічний регламент будівництва STR 2.01.09:2005 був прийнятий під егідою Міністерства екології та Міністерства енергетики. Кодекс, розроблений для багатоквартирних будинків, вимагає розрахунку енергетичних кадрів для встановлення максимально допустимого енергоспоживання нових будівель. Кодекс встановлює вимоги до тепловтрат огорожуваних конструкцій, обов'язкове введення в експлуатацію та випробування котлів, систем вентиляції та кондиціонування повітря та обов'язкове навчання інспекторів з енергонагляду.
12. Сертифікат енергетичної ефективності будівель вимагає, щоб всі нові та існуючі будівлі були сертифіковані починаючи з 2007. Він оцінює ефективність кожної будівлі на основі споживання енергії. Після оцінки будівлі групуються в один з дев'яти класів, від A++ (дуже ефективна) до G (неефективна). Енергетичний клас нових будинків повинен бути мінімум C, а реконструйовані будівлі не повинні бути меншими за D. Сертифікати дійсні протягом 10 років.
13. Відповідно до Положення про перевірку систем котельні, опалення та систем кондиціонування повітря, котли повинні перевірятися кожні 2-3 роки.

Опалювальні установки з котлами потужністю понад 20 кВт та старше 15 років повинні перевірятися окремо. Системи кондиціонування повітря потужністю понад 12 кВт повинні бути перевірені кожні 3 роки. Уряд покриває витрати на перевірки, і жителі можуть вимагати перевірки безкоштовно. Через рік після впровадження схеми обмежений інтерес до перевірок та брак інформації щодо споживача - найбільші проблеми для законодавства.

### 3.3. ІНСТИТУЦІЙНА СТРУКТУРА ДЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ НАЦІО-НАЛЬНОЇ ПРОГРАМИ ЗБІЛЬШЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІВ ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ



**Міністерство навколишнього середовища<sup>4</sup>**

Литви формує державну політику у сферах державного екологічного контролю та запобігання забрудненням, використання природних ресурсів, зміни клімату, моніторингу довкілля, управління хімічними речовинами та препаратами, оцінки впливу на навколишнє середовище, поводження з

відходами (крім радіоактивних відходів), охорони ландшафтів та біорізноманіття, надр, гідрометеорології, лісового господарства, територіального планування та нагляду, містобудування та архітектури, будівництва та його нагляду, житла, водопостачання та водовідведення, управління генетично модифікованими організмами та рибальством на внутрішніх ринках.

Міністерство відповідальне за **Національну стратегію підвищення енергоефективності у будівлях та створення і впровадження програм**. Міністерство також координує впровадження принципів сталого розвитку в Литовській Республіці. Крім того, відповідає за впровадження стандартів ЕЕ в Литві.



**Центр сертифікації будівельних виробів<sup>5</sup>**

заснований Міністерством будівництва та містобудування (зараз Міністерство навколишнього середовища) та здійснює свою діяльність з 1996 року. Серед обов'язків ЦСБВ є надання послуг з

сертифікації будівельних виробів, оцінка узгодженості виконання робіт, а також тестування та оцінка внутрішнього виробництва. Крім того, він

<sup>4</sup> <http://www.am.lt/VI/index.php>

<sup>5</sup> <https://www.spssc.lt/cms/>

акредитований **Національним бюро акредитації Литви** у галузі **сертифікації та випробувань будівельних виробів** та призначений Міністром охорони навколишнього середовища Литовської Республіки для проведення оцінки та перевірки відповідності виконання будівельних виробів у регульованій області.



Крім того, ЦСБВ відповідає за реєстрацію сертифікатів на енергоефективність будівель та сертифікує експертів за цими сертифікатами.

У Литві важливу роль у реконструкції займає **Державне**

**підприємство "Консультаційне агентство з житлових питань"** (було створено 2001 року). Після реорганізації публічна компанія була перейменована в **Агентство з енергоефективності житла<sup>6</sup>**, яке було створено 19 лютого 2013 року.

Агентство надає **консультаційні послуги та допомогу для домовласників з питань реконструкції (модернізації) багатоквартирних будинків**. Агентство також оцінює та затверджує надані інвестиційні плани та документи про закупівлі, співпрацює з муніципальними органами влади, компаніями з технічного консалтингу, навчальними закладами, неурядовими організаціями тощо.

Крім того, Агентство бере участь у міжнародних проектах, що фінансуються ЄС, що, у свою чергу, посилює співпрацю з партнерами з будівництва житла з інших країн та підвищує кваліфікацію та досвід у розробці проектів, пов'язаних із застосуванням альтернативних джерел енергії в багатоквартирних будинках, а також у створенні ідей для будівництва пасивних будинків. Також здійснюється діяльність, пов'язана з заохоченням домовласників до реконструкції багатоквартирних будинків.

Найближчим часом Агентство планує координувати Програму покращення енергоефективності у громадських будівлях.

---

<sup>6</sup> <http://www.betalt.lt/>

### **3.4. ФІНАНСОВА МОДЕЛЬ ВПРОВАДЖЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ ПРОГРАМИ ЗРОСТАННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ В ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ**

Урядові інституції Литви підтримали підвищення енергоефективності у багатоквартирних будинках різними способами. Підтримка була започаткована у 2006 році шляхом надання державних бюджетних дотацій на суму до 50% вартості проекту з енергоефективності багатоквартирних будинків.

**Кредити.** З огляду на висновки, отримані за час періоду 2007-2013 років програми отримання коштів ЄС, литовські установи запровадили програму підтримки заходів з енергозбереження в багатоквартирних будинках за допомогою нового фінансового інструменту. У середині 2009 року литовські установи підписали угоду про співпрацю з Європейським інвестиційним банком (ЄІБ) про створення інвестиційного фонду у розмірі 227 мільйонів євро (127 мільйонів євро з Європейського фонду регіонального розвитку та 100 мільйонів євро - з державного бюджету) у рамках програми JESSICA (спільна Європейська підтримка для стійких інвестицій у міських районах) спеціальним інструментом підтримки. Механізм підтримки забезпечував субсидовані позики власникам багатоквартирних будинків. Для того, щоб запропонувати продукт підтримки на ринку, JESSICA розпочав тендер на проведення державних закупівель для фінансових посередників (комерційних банків) та створив окремий фонд містобудівної діяльності для кожного з них.

**Основні умови.** Для позики було застосовано фіксовану процентну ставку 3% з терміном погашення 20 років. Фінансові посередники могли попросити власників квартир зробити початковий внесок, який не перевищував 5% від суми проекту. Після запуску програми комерційні банки уклали кредитні угоди з власниками кожної окремої квартири. Були уповноважені представники, відповідальні за укладання договорів з комерційним банком (від імені власників квартир), розроблялись проекти, відбувалася закупівля засобів та безпосередня реалізація проекту. У контрактній процедурі передбачалося індивідуальне повернення кредиту комерційному банку кожним власником квартири. Оскільки ця процедура надання кредитів виявилася дуже громіздкою, з липня



2012 року уповноваженим представникам було дозволено укласти кредитні угоди з комерційним банком від свого імені, а власники квартир зазначаються як остаточні бенефіціари. Згідно з цими домовленостями, уповноважений представник консолідував щомісячні виплати по кредитах власників квартир та здійснював виплату базової суми та відсотків за кредитами комерційному банку. Позика була прив'язана до квартири, а не її власника. **У 2013 році були внесені зміни до законодавства Литви, які тепер можуть запропонувати альтернативний варіант для реалізації проектів з енергоефективності на міських або регіональних рівнях.** Відповідно до нових механізмів реалізації, кредитні угоди з комерційними банками можуть бути укладені не тільки власниками квартир та їх уповноваженими представниками, а й муніципальними установами. Муніципалітети орієнтувалися на будинки з найнижчою енергоефективністю у своїх областях (у проекті були складені два переліки будівель, на які поширюються пріоритети для заходів з енергоефективності).

*Перший список містив перелік наступних вимог:*

- можна включати будинки з щорічним споживанням теплової енергії понад 150 кВтг/м<sup>2</sup>;
- будинки не можуть представляти культурні та історичні пам'ятки;
- будинки повинні були бути побудовані до 1993 року.

*Другий список базувався на менш суворих критеріях:*

- будинки, що входили до програми, повинні складатися з щонайменше 10 квартир;
- споживання теплової енергії будівлі повинне перевищувати середні показники в межах муніципалітету;
- зведений борг власників квартир не може перевищувати 10% від суми виданих рахунків.

Під час складання переліку будівель муніципалітети оцінювали вплив економії теплової енергії відремонтованих будівель на систему централізованого теплопостачання та призначили управителя проекту. Ним може бути:

- менеджер житлового підрозділу;
- муніципальна неприбуткова організація;
- муніципальна установа.

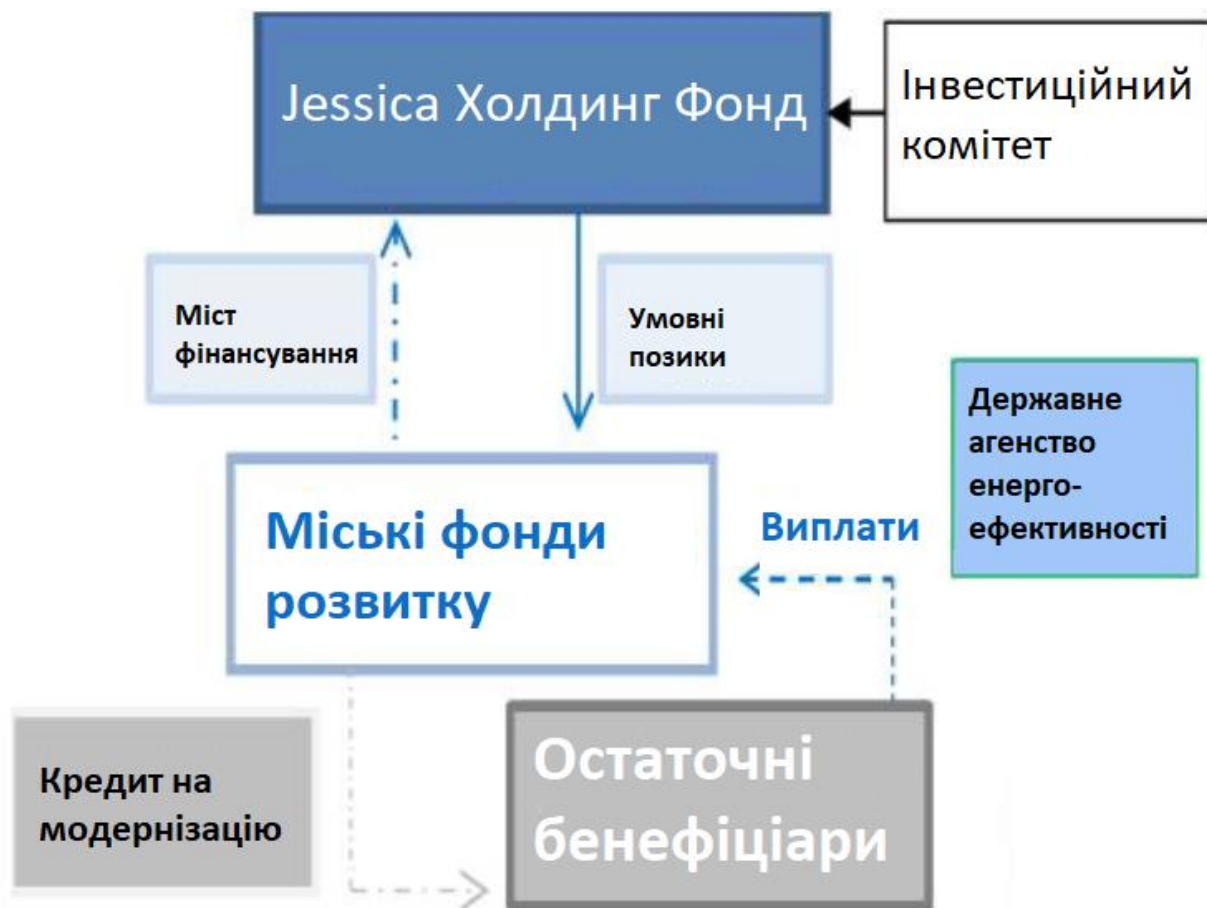
Адміністратор проекту, як і представник, уповноважений власниками квартир, відповідальний за реалізацію проекту та погашення кредиту комерційному банку.

**Гранти.** Крім надання кредитів з низьким відсотком було запропоновано державну підтримку:

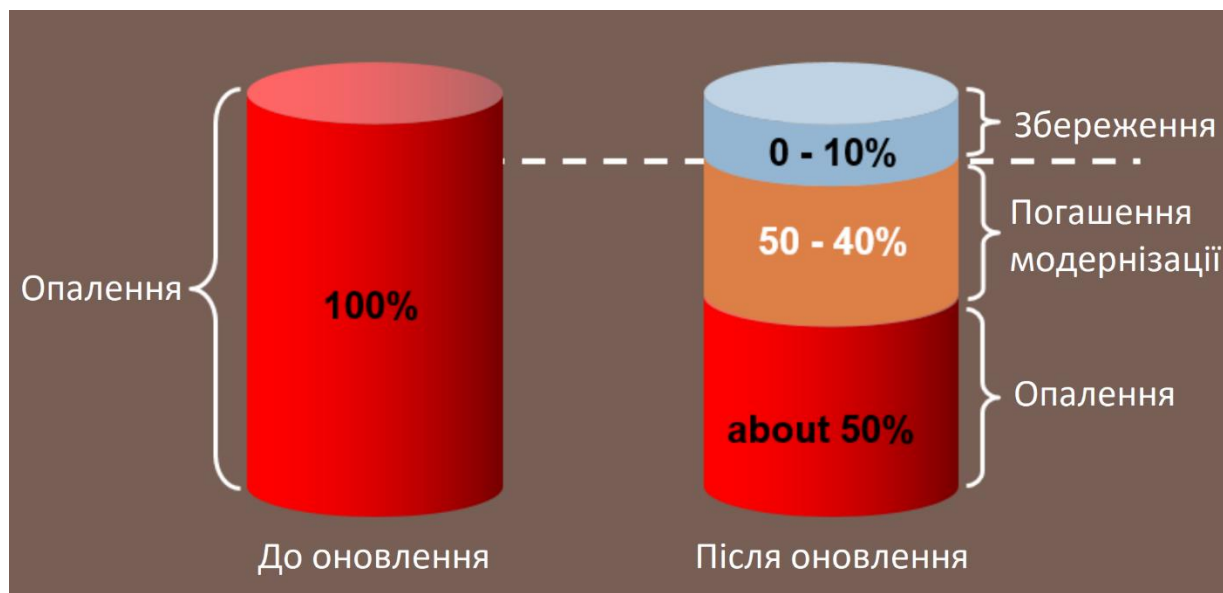
- надання до 100% витрат на підготовку проекту та управління проектом (фінансується з державного бюджету);
- надання грантів до 40% вартості проекту для досягнення енергоефективності (для підвищення ефективності використання енергії на 20%, гранти у розмірі 15% від вартості кредиту були покриті з фондів ЄС, для економії енергії щонайменше на 40% було надано додатковий грант на 25% з фінансування Французько-Литовської торговельної палати);
- грант для осіб з низьким рівнем доходу, що охоплює 100% вартості проекту (фінансується з державного бюджету).

**Моніторинг.** Відповідальність за моніторинг та контроль проекту розподілялася комерційними банками та Агентством житла та енергозбереження (державне агентство "Būsto energijos taupymo agentūra"). Агентство, наприклад, забезпечувало/надавало візуальний огляд технічних документів проекту та будівельних робіт. Агентство також здійснює управління компонентами підтримки, що фінансуються з державного бюджету. Решта завдань, пов'язаних з видачею кредитів та моніторингом, здійснювались комерційними банками.

Литва – одна з перших держав ЄС, яка використовує ініціативу JESSICA для підвищення енергоефективності у багатоквартирних будинках. JESSICA є ініціативою Європейської комісії у співпраці з Європейським інвестиційним банком (ЄІБ) та банком розвитку Ради Європи з метою сприяння сталому інвестуванню та збільшенню робочих місць у міських районах Європи.



Мал. 4 Фінансова модель JESSICA з 2007 року<sup>7</sup>



Мал. 5 Основна ідея фінансової моделі для власників житла<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Джерело: Презентація «Законодавство і практика впровадження термомодернізації житлового сектора Литви», Даїва Матонієне, 30 січня 2018 року м. Львів.

<sup>8</sup> Джерело: Презентація «Законодавство і практика впровадження термомодернізації житлового сектора Литви», Даїва Матонієне, 30 січня 2018 року м. Львів.

Основна ідея фінансової моделі для власників житла - без додаткових платежів власникам квартир після термомодернізації. Законодавчий механізм захисту, який може мати вплив квазізахисту:

- кредити включаються до реєстру юридичних осіб;
- у випадку продажу квартири, згідно із законом, спочатку слід використовувати суму боргу за кредитом. Це забезпечується шляхом нотаріального посвідчення договору купівлі- продажу;

платежі за кредитами на модернізацію для найбільш ризикованих кінцевих бенефіціарів (соціально незахищених осіб) на 100% покриваються державою.

У **2007-2013** роках **Фонд JESSICA** забезпечив ефективне управління різними фінансовими посередниками та зумів залучити приватне фінансування. Його було визнано успішним, з попитом на фінансування переважаючих пропозицій, а також завдяки його діяльності був встановлений сильний імпульс з продовженням розширення проекту.

У **2014-2020** роках **Фондом «JESSICA II»** було гарантовано продовження державної програми та існуючого проекту, а також було залучено більше фінансування від фінансових посередників.

**Фондом залучення інвестицій у 2014-2020** було введено гарантійний фінансовий інструмент, призначений для залучення додаткових коштів з приватних джерел з очікуваними важелями впливу 1:5.

#### **Основні напрямки діяльності Менеджера Фондів:**

- створення та розвиток фінансового продукту;
- подальший аналіз правової та економічної ситуації та рекомендації щодо структури фінансового продукту, забезпечення законності та економічної життєздатності інструментів, а також безпека коштів;
- запуск дзвінків для висловлення інтересу, вибір фінансових посередників;
- розробка та ведення переговорів про операційні угоди;
- впровадження кампанії зі зв'язків із громадськістю (якщо є);
- допомога органам влади у створенні, підтримці та розвитку правової бази.

Допомога фінансовим посередникам у виявленні майбутніх питань, відносин з

кінцевими бенефіціарами та/або іншими учасниками відповідного процесу, консультування щодо угод з кінцевими бенефіціарами;

- допомога органам влади та кінцевим бенефіціарам, надання пояснень та уточнень різних правових аспектів процесу;
- моніторинг юридичних процедур та угод, що здійснюються фінансовими посередниками, для забезпечення того, щоб кошти були належним чином позичені та їх відшкодування забезпечувалося в достатній мірі.

### 3.5. ОСНОВНІ ВИКЛИКИ ТА УРОКИ ВИКОРИСТАННЯ ФІНАНСОВОЇ МОДЕЛІ

Основні виклики та висновки використання діючої фінансової моделі наведені у таблиці та розділені на два періоди.

Основні виклики		Висновки та запитання
2007–2013	2014–2020	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Інструкція ЄК з впровадження фінансових інструментів (ФІ) була видана занадто пізно (кошти вже були виділені, структурні інструменти тощо)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Інструкція ЄК з впровадження ФІ видана після створення фондів енергоефективності.</li> <li>Вимоги є більш обмеженими, ніж ті, що встановлені в Регламенті (наприклад, вибір органів, що впроваджують ФІ, підтримка).</li> </ul>	<p>Підготовка національних рекомендацій щодо відповідності видатків до керівних принципів ЄС.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Вибір органів, що впроваджують ФІ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Вибір органів, що впроваджують ФІ.</li> </ul>	<p>Призначення органів, що впроваджують ФІ, регулюється Законом про інвестиції та Постановою Уряду Литовської Республіки відповідно до Директиви 2004/18 / ЄС та закону про державні закупівлі.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Перевірка на місці ЄІБ (впровадження ст. 13 (2) Регл. 1828/2006).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Адміністративна перевірка у випадку ЄІБ та інших міжнародних фінансових установ.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Виконання вимог щодо прийнятності операцій залежно від місцезнаходження у випадку венчурного капіталу.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Комбінація фінансових інструментів з іншою підтримкою</li> <li>Технічна підтримка одиночних ФІ.</li> </ul>	

До **інших викликів** належать:

- повільний початок впровадження фінансових інструментів, що пов'язано з необхідністю роботи з громадськістю щодо підвищення рівня їх обізнаності, а також переорієнтацією мислення з "грантів" на "оборотні інвестиції";
- виклик «піти першим», адже перший, хто зважиться на такий крок, повинен бути сміливим і оптимістичним;
- необхідність забезпечення поточної політичної підтримки, що полягає у ретельній роботі з представниками політичних сил;
- недостатні правові гарантії, що пов'язані з складними та детальними вимогами ЄС, складними національними процедурами, а також з непривабливим та тривалим способом для кінцевого одержувача відчувати користь. Уникнення такого ризику можливе лише за спрощення правил на усіх рівнях;

- небажання фінансових установ виконувати нові адміністративні функції, пов'язані з європейськими фондами;
- невелика кількість прибуткових проектів;
- необхідність проведення національних реформ, оскільки необхідно провести відповідні стратегічні зміни, перш ніж потенційні фінансові інституції можуть практично працювати в інших секторах.

## **ОСНОВНІ ВИСНОВКИ**

Поєднання кредитів та грантів відіграє дуже важливу роль. З іншого боку, встановлення інвестиційних фондів та організація тендеру на проведення державних закупівель для фінансових посередників є тимчасовим способом: це зайняло 1,5 роки для запуску позикового продукту на ринок після того, як було підписано угоду з ЄІБ щодо створення інвестиційного фонду JESSICA. Громадськість за допомогою додаткових інформаційних заходів вважає, що позика є чинним інструментом механізму підтримки, оскільки раніше підтримка програми була надана через гранти.



## **IV. УКРАЇНСЬКЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЮ І ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЙОГО ВПРОВАДЖЕННЯ**

### **4.1. НОВИЙ ЗАКОН «ПРО ЕНЕРГЕТИЧНУ ЕФЕКТИВНІСТЬ БУДІВЕЛЬ» І ВПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ ДБН**

Енергетична ефективність будівлі - це властивість, що характеризується кількістю енергії, необхідної для створення належних умов проживання та життєдіяльності людей у такій будівлі. Дане визначення подане в прийнятому у 2017 році законі України «Про енергетичну ефективність будівель», що визначає правові, соціально-економічні та організаційні засади діяльності у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель і спрямований на зменшення споживання енергії у будівлях.

У цьому Законі також визначені наступні важливі поняття:

- Будівля з близьким до нульового рівнем споживання енергії - будівля з рівнем енергетичної ефективності, що перевищує встановлені мінімальні вимоги, в якій для формування належних умов проживання та/або життєдіяльності людей використовується енергія переважно з відновлюваних джерел;
- Мінімальні вимоги до енергетичної ефективності - сукупність вимог до огорожувальних конструкцій будівлі, інженерних систем та їх елементів (у тому числі обладнання), результатом дотримання яких є забезпечення належних умов проживання та/або життєдіяльності людей у такій будівлі протягом нормативного строку експлуатації будівлі при нормативно допустимому рівні витрат енергії;
- Клас енергетичної ефективності будівлі - розрахунковий рівень енергетичної ефективності будівлі або її відокремлених частин, визначений за інтервалом значень показників енергетичної ефективності, що встановлюються відповідно до вимог законодавства з урахуванням гармонізованих стандартів Європейського Союзу у сфері енергетичної ефективності будівель;
- Енергетичний сертифікат - електронний документ встановленої форми, в якому зазначено показники та клас енергетичної ефективності будівлі, наведено

сформовані у встановленому законодавством порядку рекомендації щодо його підвищення, а також інші відомості щодо будівлі, її відокремлених частин, енергетичну ефективність яких сертифіковано;

- Термомодернізація будівель - комплекс робіт, спрямованих на підвищення теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій будівель, показників споживання енергетичних ресурсів інженерними системами та забезпечення енергетичної ефективності будівель на рівні не нижчому, ніж встановлено мінімальними вимогами щодо енергетичної ефективності будівель, що здійснюється під час виконання робіт з реконструкції, капітального чи поточного ремонту будівель або робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Даний закон має тісну зв'язку із іншими раніше прийнятими законами України "Про енергозбереження", "Про архітектурну діяльність", "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", "Про альтернативні джерела енергії", "Про житлово-комунальні послуги", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про альтернативні види палива", "Про стандартизацію", "Про технічні регламенти та оцінку відповідності", "Про теплопостачання", "Про будівельні норми", "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", "Про комбіноване виробництво теплової та електричної енергії (когенерацію) та використання скидного енергопотенціалу".

Слід також зазначити, що дія цього Закону щодо мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель та сертифікації енергетичної ефективності будівель не поширюється на:

- 1) будівлі промислового та сільськогосподарського призначення, об'єкти енергетики, транспорту, зв'язку та оборони, складські приміщення;
- 2) індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки (крім випадків отримання державної підтримки на здійснення термомодернізації або сертифікації таких будинків за бажанням власника);

- 3) будівлі, призначені для проведення богослужінь та релігійних заходів релігійними організаціями;
- 4) будівлі, які є об'єктами культурної спадщини;
- 5) окремо розташовані будівлі з опалюваною площею менш як 50 квадратних метрів.

*Інформаційне забезпечення у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель.* З метою популяризації діяльності із забезпечення енергетичної ефективності будівель здійснюються такі заходи:

- 1) розроблення методичних рекомендацій, проведення навчань та поширення інформації щодо важливості підвищення енергетичної ефективності будівель, економічної доцільності здійснення заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель, технічних аспектів їх здійснення, впливу енергетичної ефективності будівель на екологічний стан населених пунктів, світових тенденцій та світового досвіду у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель, необхідності своєчасної оплати спожитих паливно-енергетичних ресурсів;
- 2) розроблення та розповсюдження методичних матеріалів з питань забезпечення енергетичної ефективності будівель;
- 3) поширення досвіду реалізації проектів у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель в Україні та за кордоном;
- 4) популяризація механізмів державної підтримки заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель.

Енергетична ефективність будівель визначатиметься відповідно до методики, що розробляється з урахуванням вимог актів законодавства Європейського Союзу, Енергетичного Співтовариства, гармонізованих європейських стандартів у сфері енергетичної ефективності будівель та затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва.

У процесі визначення енергетичної ефективності будівель обов'язково враховується інформація про:

- 1) місцеві кліматичні умови;

- 2) функціональне призначення, архітектурно-планувальне та конструктивне рішення будівлі;
- 3) геометричні (враховуючи розташування та орієнтацію огорожувальних конструкцій), теплотехнічні та енергетичні характеристики будівлі, а також енергетичний баланс будівлі;
- 4) нормативні санітарно-гігієнічні та мікрокліматичні умови приміщень будівлі;
- 5) нормативний строк експлуатації огорожувальних конструкцій та елементів (у тому числі обладнання) інженерних систем;
- 6) технічні характеристики інженерних систем;
- 7) використання відновлюваних джерел енергії, пасивних сонячних систем та систем захисту від сонця, а також енергії, виробленої шляхом когенерації.

### **Мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівель**

Мінімальні вимоги повинні встановлюватися центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва, і розраховуватимуться за методикою, з урахуванням вимог до теплотехнічних характеристик огорожувальних конструкцій та вимог до енергетичної ефективності інженерних систем (у тому числі обладнання) будівель відповідно до економічно доцільного рівня та диференціюються залежно від функціонального призначення будівель, висотності будівель, виду будівельних робіт (нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт).

Клас енергетичної ефективності будівель, що приймаються в експлуатацію, має бути не нижчим за чинні на дату початку виконання будівельних робіт мінімальні вимоги з енергетичної ефективності.

**Сертифікація енергетичної ефективності** є обов'язковою для:

- 1) об'єктів будівництва (нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту), що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками;
- 2) будівель державної власності з опалюваною площею понад 250 квадратних метрів, які часто відвідують громадяни і у всіх приміщеннях яких розташовані органи державної влади;

3) будівель з опалюваною площею понад 250 квадратних метрів, у всіх приміщеннях яких розташовані органи місцевого самоврядування (у разі здійснення ними термомодернізації таких будівель);

4) будівель, в яких здійснюється термомодернізація, на яку надається державна підтримка та яка має наслідком досягнення класу енергетичної ефективності будівлі не нижче мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівлі.

Сертифікація енергетичної ефективності об'єктів будівництва здійснюватиметься на замовлення та за рахунок замовника.

У разі укладення договорів купівлі-продажу, найму (оренди) будівлі, житлового або нежитлового приміщення будівлі продавець або наймодавець (орендодавець) на вимогу потенційного покупця або наймача (орендаря) має надати інформацію про енергетичний сертифікат будівлі (у разі якщо сертифікація енергетичної ефективності є обов'язковою та/або проведеною) або повідомити про відсутність такого сертифіката.

У разі надання державної підтримки для термомодернізації будівель, що має наслідком досягнення класу енергетичної ефективності будівлі не нижче мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівлі, сертифікація енергетичної ефективності будівлі здійснюється після завершення термомодернізації (крім випадків, якщо така термомодернізація здійснюється шляхом реконструкції або капітального ремонту) за рахунок коштів державної підтримки.

Сертифікація енергетичної ефективності здійснюється енергоаудитором, який є незалежним, не має конфлікту інтересів та прямо чи опосередковано не заінтересований у результаті сертифікації.

За результатами сертифікації енергетичної ефективності складається енергетичний сертифікат.

### **Енергетичний сертифікат**

В сертифікаті зазначаються:

1) адреса (місцезнаходження) будівлі;

- 2) клас енергетичної ефективності будівлі, визначений відповідно до методики, із зазначенням року відповідності встановленим мінімальним вимогам до енергетичної ефективності;
- 3) відомості про функціональне призначення та конструкцію будівлі, кількість поверхів, об'єм та загальну площу;
- 4) мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівлі;
- 5) фактичні або проектні характеристики огорожувальних конструкцій та інженерних систем будівлі;
- 6) фактичне питоме енергоспоживання будівлі (крім об'єктів нового будівництва);
- 7) рекомендації щодо забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівлі (крім об'єктів будівництва) в економічно доцільний спосіб, які враховують місцеві кліматичні умови, є технічно та економічно обґрунтованими та в яких зазначаються заходи, які необхідно здійснити для реалізації таких рекомендацій;
- 8) серія та номер кваліфікаційного атестата енергоаудитора, який склав енергетичний сертифікат;
- 9) інформація про рівень викидів парникових газів;
- 10) інформація про можливість отримання більш детальних відомостей, зазначених у сертифікаті, включаючи інформацію про економічну ефективність викладених у такому сертифікаті рекомендацій щодо забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель та/або їх відокремлених частин.

Енергетичний сертифікат будівлі є складовою частиною будівельного паспорта об'єкта будівництва, передбаченого законодавством. Строк дії енергетичного сертифіката будівлі становить десять років.

### **Основні заходи із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель**

Стимулювання та сприяння підвищенню рівня енергетичної ефективності будівель може забезпечуватися шляхом:

- 1) здійснення обстеження інженерних систем та запровадження незалежного моніторингу звітів про результати таких обстежень;

2) здійснення сертифікації енергетичної ефективності та запровадження незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів.

Енергетична ефективність будівель може забезпечуватися шляхом:

- 1) підвищення теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій будівель;
- 2) встановлення засобів обліку (в тому числі засобів диференційного (погодинного) обліку споживання електричної енергії) та регулювання споживання енергетичних ресурсів;
- 3) впровадження автоматизованих систем моніторингу і управління інженерними системами;
- 4) підвищення енергетичної ефективності інженерних систем будівлі;
- 5) використання відновлюваних та/або альтернативних джерел енергії та/або видів палива (з використанням інженерних систем будівлі);
- 6) застосування систем акумуляційного електронагріву в години мінімального навантаження електричної мережі.

Термомодернізація будівель здійснюється без розроблення проектної документації, отримання документів, що дають право на виконання будівельних робіт, та прийняття такого об'єкта в експлуатацію при виконанні робіт із:

- 1) існуючими заповненнями віконних, балконних та дверних блоків або інженерними системами (крім робіт з реконструкції або капітального ремонту інженерних систем);
- 2) огорожувальними конструкціями об'єктів із незначними наслідками (СС1);
- 3) заміни покриття покрівель будівель, які не передбачають втручання в огорожувальні та/або несучо-огорожувальні конструкції;
- 4) приєднання та підключення індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків до інженерних мереж.

Під час вибору джерел енергопостачання об'єкта будівництва пріоритет надається таким високоефективним альтернативним джерелам енергопостачання:

- 1) системи децентралізованого теплопостачання з використанням відновлюваних джерел енергії;
- 2) когенераційні установки;
- 3) системи централізованого теплопостачання та холодопостачання з використанням відновлюваних джерел енергії;
- 4) теплові насоси.

### **Національний план збільшення кількості будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії<sup>9</sup>**

Для поступового підвищення енергетичної ефективності будівель Кабінетом Міністрів України затверджується національний план збільшення кількості будівель з близьким до нульового рівнем споживання енергії. Національний план переглядається кожні п'ять років.

Фінансування заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель здійснюється за рахунок власника (співвласників) будівель, коштів державного і місцевих бюджетів, інших не заборонених законом джерел, а також на засадах державно-приватного партнерства або енергосервісу.

Державна підтримка заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель може здійснюватися шляхом:

- 1) бюджетних інвестиційних асигнувань;
- 2) здешевлення кредитів на здійснення заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель (відшкодування відсотків за кредитами та/або частини суми кредиту);
- 3) відшкодування частини вартості заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель;
- 4) пільгового кредитування;
- 5) надання державних та місцевих гарантій за кредитами;

---

<sup>9</sup> ЗУ «Про енергетичну ефективність будівель» від 2017 року



- 6) провадження стимулюючого тарифо- та ціноутворення на комунальні послуги та енергію;
- 7) здійснення державно-приватного партнерства;
- 8) запровадження механізмів стимулювання одержувачів соціальної допомоги, субсидій на оплату житлово-комунальних послуг до здійснення заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель.

Державна підтримка термомодернізації будівель надається відповідно до законодавства та виключно за умов:

- 1) наявності енергетичного сертифіката будівлі (у разі якщо сертифікація енергетичної ефективності є обов'язковою відповідно до цього Закону);
- 2) підвищення показників енергетичної ефективності будівель до більш високого класу енергетичної ефективності з урахуванням економічно доцільного рівня, але не нижче мінімальних вимог.

ріоритетними напрямками надання державної підтримки здійсненню заходів із забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності будівель є:

- 1) проведення термомодернізації будівель;
- 2) впровадження автоматизованих систем моніторингу і управління інженерними системами будівель;
- 3) реконструкція та модернізація систем опалення (із встановленням обладнання для автоматичного регулювання температури теплоносія залежно від погодних умов та обладнання для автоматичного регулювання температури повітря у приміщеннях);
- 4) встановлення у будівлях автономних систем з використанням:
  - а) повністю або частково відновлюваних джерел енергії;
  - б) теплових насосів;
  - в) когенераційних установок;
  - г) систем акумуляційного електроопалення.

**Державні будівельні норми «Теплова ізоляція будівель» - ДБН В.2.6-31:2016.** Цими нормами встановлюються вимоги до показників енергоефективності та теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій (теплоізоляційної оболонки) будівель і споруд під час їх

проектування та будівництва і порядку їх оцінювання з метою забезпечення раціонального використання енергетичних ресурсів на опалення, охолодження та гаряче водопостачання, забезпечення нормативних санітарно-гігієнічних параметрів мікроклімату приміщень, довговічності огорожувальних конструкцій під час експлуатації будівель.

«Теплова ізоляція будівель» — це встановлення мінімальних вимог до енергоефективності будівель. Цим актом відбувається імплементація Директиви Європарламенту і Ради ЄС 2010/31/ЄС «Про енергетичну ефективність будівель» і єдиних наявних з країнами ЄС стандартів для розрахунків показників енергоефективності. Крім того, впровадження цього ДБН дозволить використовувати єдине програмне забезпечення для всього технологічного процесу визначення енергоефективності, відтак всі учасники ринку зможуть працювати в єдиному полі.

Дані норми застосовують при проектуванні будівель, що опалюються, кондиціонуються та охолоджуються, при новому будівництві, реконструкції, капітальному ремонті, термомодернізації при складанні енергетичного паспорта та оцінюванні енергетичних показників при визначенні витрат паливно-енергетичних ресурсів для опалення, охолодження, вентиляції, гарячого водопостачання та освітлення будівель.

Положення цих норм не поширюються на:

- тимчасові будівлі і споруди;
- захисні споруди цивільної оборони;
- споруди, призначені для робіт з радіоактивними речовинами, джерелами іонізуючих випромінювань;
- у частині визначення енергоефективності на промислові і сільськогосподарські будівлі;
- вимоги до ефективного виробництва енергії для опалення, охолодження та кондиціонування будівель. Правила проектування систем опалення, вентиляції та кондиціонування встановлюються ДБН В.2.6-67;
- вимоги до ефективного використання електричної енергії. Правила проектування систем освітлення встановлюються ДБН В.2.5-28.

## **4.2 ТЕПЛІ КРЕДИТИ І МІСЦЕВІ КРЕДИТНІ ПРОГРАМИ**

З жовтня 2014 року для ОСББ діє розроблена Держенергоефективності та запроваджена урядом програма «тепліх кредитів».

Програмою передбачено відшкодування з держбюджету – 40% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн в розрахунку на одну квартиру) для ОСББ/ЖБК, як юридичних осіб, для загальнобудинкових заходів. Якщо в складі ОСББ є родини-отримувачі субсидії, таке ОСББ отримує відшкодування у середньозваженому розмірі між 40% і 70% — залежно від кількості квартир-субсидіантів.

В рамках програми працюють чотири державні банки: ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк та Укрексімбанк.

Для участі у програмі та отримання відшкодування необхідно здійснити наступні кроки:

1. ОСББ приймає рішення про впровадження енергоефективних заходів, звертається до уповноваженого банку та надає необхідний пакет документів для отримання кредиту на придбання енергоефективного обладнання чи матеріалів (перелік документів визначається банком).
2. Отримує кредитні кошти.
3. Надає банку рахунки фактури, акти виконаних робіт, тощо. Таким чином, позичальник має підтвердити цільове використання кредитних коштів.
4. Банк щомісячно формує та подає до Держенергоефективності реєстри позичальників, які мають право на отримання відшкодування.
5. Протягом п'яти днів Держенергоефективності перераховує відповідні кошти на банківські рахунки для їх подальшого перерахування позичальникам.

Завдяки програмі «тепліх» кредитів новостворені ОСББ мають реальні шанси стати енергонезалежними.

**Фінансова допомога надається ОСББ, яке планує провести заходи з енергозбереження:**

- утеплення;
- облаштування ІТП;
- модернізацію освітлення;

- заміну вікон, дверей у під'їздах;
- встановлення приладів обліку;
- встановлення теплонасосних систем, сонячних колекторів тощо.

Учасниками програми стали більше 1250 ОСББ з різних міст України (дані - станом на грудень 2017 року). Разом вони залучили «тепліх» кредитів на суму більше 210,5 млн гривень.

Якщо у 2016 році учасниками програми ставали 10-15 ОСББ на тиждень, то у 2017 році — вже 20-30 ОСББ.

Окрім отримання фінансової допомоги, ОСББ приваблюють й інші переваги програми, які роблять її прозорою і ефективною, а участь — простою та фінансово вигідною. Учасники програми не контактують з чиновниками, не обмежені у виборі виробника чи постачальника обладнання, а відшкодування здійснюється регулярно та у максимально короткі терміни — у середньому через два місяці з моменту отримання «теплого» кредиту.

У тому, що програма ефективна, а держава дійсно повертає частину залучених на утеплення коштів, на власному досвіді переконалося вже чимало ОСББ.

За підрахунками Держенергоефективності, якщо кредити оформлено на суму 100-500 тисяч грн на 5 років, то виплати однієї родини у багатоквартирному будинку складуть від 30 до 100 грн на місяць.

У випадку кредиту на суму 1 млн грн разом з відсотками на 10 років — витрати ОСББ складуть лише 55 % цього кредиту. Решту компенсує державна та місцева допомога. Виплати за кредитом для кожної сім'ї складуть максимум 129 грн на місяць, а економія складе 413 грн на місяць.

Після цього на співвласників чекає значна економія коштів при оплаті за комунальні послуги, а в квартирах термомодернізованого багатоквартирного будинку буде тепло і затишно.

### **Місцеві програми підтримки ОСББ**

В багатьох містах України націлені на термомодернізацію ОСББ мають нагоду отримати додаткову допомогу за рахунок коштів місцевого бюджету (на додачу до державної допомоги).

На початку 2015 року Держенергоефективності ініціювало надання фінансової підтримки на енергоефективні заходи всім, хто цього потребує, і долучило до цього місцеві органи влади. У результаті за сприяння Агентства на місцях почали розробляти та впроваджувати місцеві програми здешевлення «тепліх кредитів».

Понад три роки з різних місцевих бюджетів населенню та ОСББ надається компенсація частини тіла або відсотків за «теплыми» кредитами.

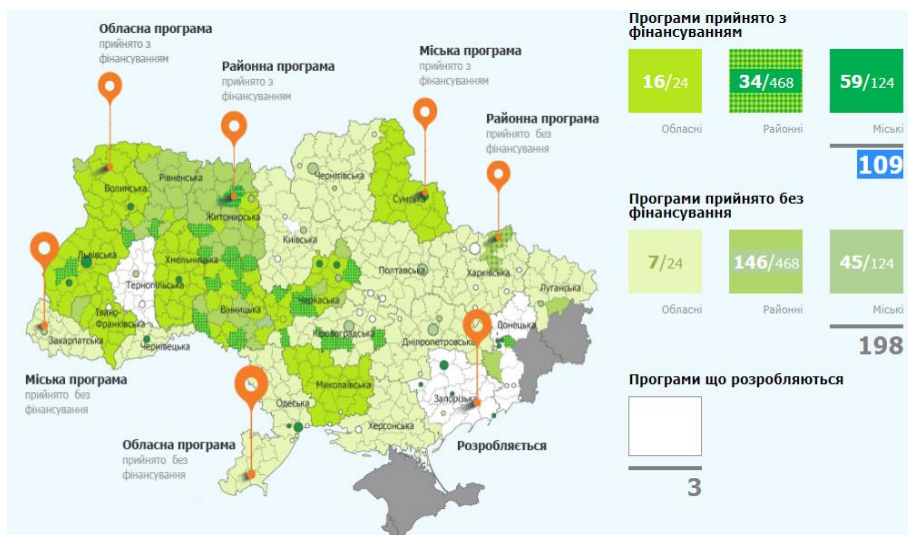
Завдяки такій підтримці ви можете швидко утеплити багатоквартирний будинок з мінімальними власними капіталовкладеннями і отримати зменшені комунальні рахунки.

Умови програм різні, але дуже привабливі у будь-якому варіанті. З місцевих бюджетів відшкодовується від 5% річних до повного погашення відсоткової ставки за кредитом. Компенсація суми кредиту складає в середньому від 10% до 40%.

## Статистика

У 2017 році запроваджено 156 місцевих програм здешевлення «тепліх кредитів», що вдвічі більше порівняно із 2015 роком. Фінансування цих програм зросло у понад 3 рази: з 34 млн грн у 2015 р. до 115 млн грн у 2017 р. Збільшилися й компенсації за «теплыми кредитами». Якщо у 2015 р. з місцевих бюджетів відшкодовано 14 млн грн, то у 2017 р. – вже 4 рази більше, а саме - 57 млн гривень.

Інтерактивна карта Держенергоефективності [www.sae.gov.ua/uk/programs/map](http://www.sae.gov.ua/uk/programs/map)



## **4.3 МЕТОДИКА ПРИЙНЯТТЯ РІШЕНЬ НА РІВНІ СПІВВЛАСНИКІВ (ОСББ)**

### **Управління багатоквартирним будинком співвласниками (без створення ОСББ)**

Відповідно до законодавства багатоквартирні будинки в Україні перебувають у спільній сумісній власності співвласників (власників квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку). Положення цивільного законодавства, зокрема Стаття 369. ЦКУ *Здійснення права спільної сумісної власності* встановлює порядок здійснення такого права. Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом. Для прийняття будь-якого рішення у багатоквартирному будинку Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. Як було зазначено, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Однак, спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. Також, кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки із спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї.

Права співвласників багатоквартирного будинку передбачають:

- 1) вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень;
- 2) брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника;

- 3) одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання;
- 4) безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень;
- 5) ознайомлюватися з рішеннями (протоколами) зборів співвласників, листками опитування, робити з них копії;
- 6) на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у розмірі, що відповідає частці кожного співвласника;
- 7) інші права, визначені законом.

Відповідно обов'язками співвласників багатоквартирного будинку є:

- 1) забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;
- 2) забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку;
- 3) використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням;
- 4) дотримуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- 5) виконувати рішення зборів співвласників;
- 6) забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- 7) відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку;
- 8) дотримуватися чистоти в місцях загального користування і тиші;
- 9) забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного

будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію;

10) своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх прав та обов'язків попереднього власника як співвласника.

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у визначеному порядку. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;
- 4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;
- 5) проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- 6) визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;
- 7) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

### **Порядок проведення зборів співвласників**

1. Збори співвласників скликаються ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників. Повідомлення про дату та місце проведення зборів



співвласників має бути вручено не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку. Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

2. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань: *визначення управителя; обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників для укладання договору з управителем*, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

*Виняток!* Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення приймається кількістю співвласників.

Якщо під час проведення зборів співвласників рішення не набрано відповідної кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими. Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за

бажанням. Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.

За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування. Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.

Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування ("за", "проти", "утримався").

У протоколі обов'язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення.

Протокол зборів співвласників з питань: *визначення управителя; обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників для укладання договору з управителем*, складається не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в управителя, а другий передається на зберігання виконавчому комітету сільської, селищної, міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку.

Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду. Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно спільного майна приймаються зборами зазначеної групи співвласників у порядку зазначеному вище.

### **Управління багатоквартирним будинком через статутні органи ОСББ**

Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що відповідно регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку це юридична особа, створена власниками квартир, нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій.

Слід зазначити, що в одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання, однак власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, що відповідають одному із таких критеріїв: об'єднані спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори, які скликаються не рідше одного разу на рік. Рішення, прийняті на загальних зборах, є обов'язковими для всіх співвласників та обов'язково оприлюднюються.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;

- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- інші.

Кожний співвласник під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, однак якщо одна особа є власником загальної площі яких становить більш як 50% загальної площі, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Слід зазначити, що статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Співвласник має право:

- брати участь в управлінні об'єднанням;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства.

Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання.

Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання:

- приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;
- укладати договори;

- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади;
- використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.

Об'єднання зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників.

Одним із способів утримання багатоквартирних будинків залишається *житлово-будівельний кооператив*, який діє на основі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу і зареєстрованого в установленому порядку. Членам ЖБК, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна, такі приміщення та майно належать на праві приватної власності. ЖБК можуть реорганізуватися в ОСББ за рішенням загальних зборів. Органом управління ЖБК є загальні збори членів ЖБК.

Співвласники багатоквартирних будинків, утримання яких до дня набрання чинності Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» здійснювали житлово-будівельні (житлові) кооперативи, продовжують відшкодовувати витрати на утримання відповідних будинків і споруд та прибудинкових територій таким кооперативам до моменту створення в багатоквартирному будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (у тому числі шляхом реорганізації кооперативу)

або прийняття співвласниками рішення про форму управління багатоквартирним будинком.



## ВИСНОВКИ

В даному розділі наводиться порівняння ключових особливостей прийняття рішень у багатоквартирних будинках стосовно проведення термомодернізації та її фінансування. Раніше в брошурі описано українське, польське та литовське законодавство про термомодернізацію та різні аспекти його впровадження. Це дозволить скласти більш повну картину реальної ситуації у даній сфері і провести порівняння українського досвіду із, відповідно, польським та литовським.

В Україні багатоквартирні будинки перебувають у спільній сумісній власності співвласників, тобто власників квартир або нежитлових приміщень. Так, розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється всіма співвласниками і для прийняття будь-якого рішення у багатоквартирному будинку проводяться загальні збори співвласників. До повноважень зборів співвласників належать проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт. Також кожен співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника. Практично ідентичну ситуацію можна спостерігати в Польщі та Литві, за однієї лише відмінності - в Польщі в момент появи співвласника багатоквартирного будинку автоматично виникає ОСББ, на відміну від України і Литви, де ОСББ створюється за бажанням співвласників.

Порядок прийняття рішення для проведення термомодернізації:

- Прийняття співвласниками рішення про здійснення енергоаудиту. Даний етап присутній в Польщі та Литві і дозволяє оцінити наявний стан втрат та в подальшому вивести досягнутий рівень ефективності проведених заходів (є необхідним для отримання компенсації). Однак такий етап відсутній в Україні.
- Далі приймається рішення щодо проведення термомодернізації та вибір методу фінансування. Цей етап є обов'язковим у всіх зазначених країнах і

вважається основоположним в організації модернізації будинку. В Україні рішення приймається 2/3 голосів (однак в статуті може бути встановлена інша норма). В Польщі існує розподіл на дві категорії: якщо не більше семи квартир - потрібна одностайність, тоді як у більших - достатньо 51% голосів. В Литві достатньо 50% +1 голосів для всіх будинків. Сама процедура проведення зборів досить однакова в всіх, оголошення зборів, проведення, голосування і документальне оформлення. В Польщі також існує можливість звернення до суду у випадку, коли термомодернізація є необхідною і рішення суду в такій ситуації є обов'язковим для всіх. У Литві існує ще один спосіб прийняття рішення про проведення термомодернізації, а саме органом місцевого самоврядування в рамках прийнятої Програми з оновлення багатоквартирних будинків. З ініціативи ОМС розробляється проект відновлення енергонеефективних будинків, далі адміністратор програми (ОМС) звертається в банк за отриманням кредиту на користь співвласників. Також адміністратор відповідає за організацію будівельних робіт та технічний нагляд за їх якістю.

- Виконання аудиту є обов'язковою умовою для отримання компенсації чи дофінансування у формі премії в Польщі і Литві. В Україні цей етап на даний момент необов'язковий.

- Дозвіл на виконання термомодернізації. В Польщі у випадку будинків, висота яких перевищує 12 м, необхідно отримати будівельну ліцензію. Для цього треба просто подати свою заявку та очікувати 30 днів. У деяких випадках потрібно ще й отримати оцінку міського реставратора. Це відбудеться не лише тоді, коли сам будинок внесений до Реєстру Пам'яток, але також якщо він знаходиться в межах охоронної зони історичного середовища. Стосовно історичних пам'яток (охоронної зони) в Україні та Литві також існує необхідність отримання відповідного дозволу.

- Фінансування може реалізовуватися двома способами: з власних ресурсів співвласників, якщо такі, наприклад, накопичені у відповідній сумі в ремонтному фонді, або з кредитів. В другому варіанті можна подати заявку на отримання фінансової допомоги (так званої термомодернізаційної премії в Польщі), яка становить в Україні 40%, та компенсації із місцевих програм, в

Польщі максимум 16% (якщо планується провести лише термомодернізацію) або 15% (якщо одночасно планується проведення й інших ремонтних робіт) від загального обсягу інвестицій. В Литві існує відмінно інша система компенсації, а саме 35% компенсація, якщо економія енергії складе не менше 40% (підтримка Програми з кліматичних змін) та 100% компенсація від усієї вартості для малозабезпечених верств населення. На відміну від України, в Польщі визначальним є вік будинку: термомодернізація з ремонтною премією стосується лише тих будинків, експлуатацію яких було розпочато до 14 серпня 1961 року. В Литві схожа до Польщі ситуація, але компенсація на термомодернізацію стосується лише тих будинків, що були побудовані до 1993 року.

В всіх зазначених країнах можливе поєднання термомодернізаційних робіт з роботами, які безпосередньо не пов'язані з заощадженням тепла: ремонтом даху, ремонтом балконів і т.д., зберігаючи при цьому право на компенсацію (премію), розраховану від сукупної вартості робіт (інвестиції).

Про призначення часткової компенсації вартості проведення термомодернізації рішення приймається в Україні і Литві спеціально створеними державними агентствами, які відповідають за реалізацію відповідних програм енергоефективності. В Польщі відповідне рішення приймає Банк господарства крайового. Всюди заявка подається за посередництвом банку, який кредитує реалізацію енергоефективних заходів. Таким чином, у всіх країнах потрібно спочатку переконатися чи банк, до якого маємо намір звернутися з проханням кредитування робіт, реалізує кредити із компенсацією на термомодернізацію. Щоб подати заявку на отримання компенсації (премії з термомодернізації), не обов'язково мати власні кошти на рахунку, але в Польщі і Литві необхідним є проведення аудиту заздалегідь.

Чи може так статися, що компенсацію не виділять? Звичайно так, але лише при умові, коли буде вичерпано пул коштів, які знаходяться в розпорядженні відповідних установ на проведення термомодернізації. В Польщі також позитивним є те, що в цьому випадку черга не втрачається, і лише відбувається відкладання до часу, коли будуть перераховані наступні кошти. У Литві всі

проблемні моменти вирішуються на підставі Програми з оновлення багатоквартирних будинків. Також ведеться постійний облік будинків, що потребують оновлення, і у разі необхідності з бюджету виділяються потрібні кошти (часткова компенсація).

Проте може статися так, що час очікування буде досить тривалим, тому навіть якщо є готовий проект, з початком робіт краще почекати до призначення компенсації. В Україні компенсації не покривають витрат, здійснених до отримання кредиту із компенсацією. У Польщі премія не покриває витрат на обслуговування кредиту, з іншого боку, можна скористатися можливістю і виконати інші ремонтні роботи, на які також отримаємо премію (ремонт даху чи сходової клітки), та проводити їх незалежно від термомодернізаційних заходів.

Однак, якщо співвласники мають кошти для фінансування енергозберігаючих заходів без залучення кредиту, це безумовно, більш вигідний спосіб.

Отже, у Польщі діють закони «Про термомодернізаційні заходи» та «Про підтримку термомодернізаційних заходів і ремонтів». Також у Польщі є такі моделі фінансування заходів з термомодернізації житлового фонду: термомодернізаційна премія, ремонтна премія та компенсаційна премія.

У Литві підтримка підвищення енергоефективності у багатоквартирних будинках здійснюється різними способами – кредити, гранти, основним з яких є фонд JESSICA.

В Україні дані питання регулює Закон «Про енергетичну ефективність будівель» та ДБН, а підтримка надається шляхом надання теплих кредитів та місцевих кредитних програм.

## **МІСЦЕ ДЛЯ НОТАТОК**

**ЦЕНТР ДОСЛІДЖЕНЬ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ**

**ЛЬВІВ – 2018**