

Фінансування енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках: можливості та перешкоди

Сергій Пінчук,

голова правління ГО

Рівненський центр “Соціальне партнерство”,

радник Голови Рівненської ОДА

Стан енергоефективності в багатоквартирних будинках

- Житловий сектор – один з найбільших споживачів енергії в Україні: на його рахунок припадає близько 25 % від загального обсягу спожитої електроенергії та 40 % теплових ресурсів.
- Погано ізольовані будинки переважно старого та неефективного житлового фонду країни втрачають від 30 до 50 % тепла.
- За оцінками експертів, на модернізацію багатоповерхового житлового фонду необхідно до \$50 мільярдів інвестицій.

Дані Інституту газу НАН України:

- Санація будівель може забезпечити зменшення втрат тепла на 41%. В грошовому еквіваленті – це 150-600 млрд. грн. зекономлених коштів.
- Модернізація теплогенеруючого обладнання в джерелах (котельнях) дозволить зекономити лише 4% тепла або 141 млрд. грн.
- Модернізація теплових мереж дозволяє зекономити 14%, що складає 33 млрд. грн.

Джерело: <http://www.teplydim.com.ua/>

Джерела фінансування заходів з енергозбереження:

- кошти місцевого бюджету
- залучення приватних інвестицій
- отримання кредиту
- кошти співвласників будинку
- Програма “Пільгове кредитування юридичних осіб, в тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітальних та поточних ремонтів об’єктів житлово-комунального господарства”, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України №599 від 31.05.2012 р. "Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об’єктів житлово-комунального господарства"

Кошти місцевого бюджету

З місцевого бюджету виділяються кошти для ОСББ на часткове фінансування витрат на капітальний ремонт будівлі (енергозберігаючих заходів)

Приклади:

Муніципальна програма сталого розвитку в м. Рівне. Бюджет – 6 млн.грн. на 2014 рік. Частка фінансування з бюджету – 80 %

Програма підтримки ОСББ у м. Черкаси діє вже 7 років. Частка фінансування міста – 50 %

Програма стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів у будинках ОСББ у м. Вінниця «Енергоефективний будинок. Крок за кроком» на 2012-2020 рр.

Кошти місцевого бюджету. Приклади.

- Програма "Теплий дім" щодо виконання капітального ремонту з утеплення зовнішніх стін житлових будинків, у яких створено ОСББ, на 2012-2017 рр. у Кривому Розі. Схема співфінансування: 50% - з міського бюджету, 50% - від ОСББ
- Програма сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Луцька.
- Програма енергозбереження для населення Львівщини на 2013-2016 рр. Кредити на енергозбереження з відшкодуванням 15% річних за кредитами, отриманими на заходи з енергозбереження, та 20% за кредитами, отриманими на заходи, орієнтовані на використання альтернативних до газу джерел енергії.

Програма енергозбереження для населення Львівщини на 2013-2016 рр.

- Протягом 2006-2014 років (станом на 28 травня 2014р.) Програмами стимулювання населення на здійснення енергоощадних заходів скористались 11 616 родин, які отримали кредити на загальну суму понад 98,2 млн. грн. Сума відшкодування з обласного бюджету за наростаючим підсумком за 2006 – 2014 роки склала 11,6 млн. грн.
- У зв'язку із розпорошеністю позичальників по усій території області, визначити цифрові дані щодо економії електроенергії та газу внаслідок виконання заходів з енергозбереження є неможливим.
- Програма сприяє підвищенню культури населення у питаннях комплексного вирішення проблеми енергозбереження.
- Наприкінці 2013 р. було підписано меморандум про поширення цієї програми на ОСББ

Залучення приватних інвестицій

Через ЕСКО:

- ОСББ укладає договір “енергоефективного підряду” з ЕСКО компанією
- ЕСКО вкладає ресурси на впровадження заходів з енергозбереження
- Вартість проведених заходів ЕСКО відшкодовує за рахунок зекономлених енергоресурсів

Залучення приватних інвестицій

Через управляючу компанію:

- ОСББ укладає договір управління з управляючою компанією
- Управляюча компанія вкладає залучені ресурси на впровадження заходів з енергозбереження
- Вартість проведених заходів управляюча компанія додає до тарифу на обслуговування будинку

Отримання кредиту

Банки, що кредитують ОСББ:



Отримання кредиту

ОСББ має подати до банку такий пакет документів:

- підтвердження платоспроможності членів об'єднання: довідка з банку про надходження на поточний рахунок за останні 12 місяців, фінансовий план ОСББ на весь термін кредитування, довідка про відсутність заборгованості перед іншими організаціями, документи про оплату послуг комунальних підприємств, що раніше замовляються об'єднанням мешканців, і порядок збору платежів з мешканців будинку.

Банк аналізує платоспроможність кандидата у позичальники. У разі позитивного рішення потрібно надати:

- техніко-економічне обґрунтування доцільності проекту;
- проектно-кошторисну документацію, яка повинна пройти експертну оцінку.
- план фінансування та кошторис ремонтних робіт.

Отримання кредиту

Позичальник має надати документи, що підтверджують його повноваження для отримання кредиту:

- 80 – 90 % власників приміщень є членами ОСББ;
- рішення про необхідність отримати кредиту прийняли не менше 60%.
- якщо ОСББ працює від 6-ти до 12-ти місяців, рішення повинні прийняти більше 80% власників

У разі позитивного вирішення питання про кредит ОСББ відкриває два рахунки у банку – на поточне обслуговування та для акумулювання коштів для погашення по кредиту

УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ

Банк	Сума	Процентна ставка	Комісія	Пільговий період користування
ПриватБанк	500000	24% річних	0,9% щомісяця	35 днів
Укргазбанк	На розсуд банку	16% річних - строком до 1 року 17,5% річних - строком від року	1% від суми кредиту - разова	—
Національний Кредит	Від 10 000 строком на 1 рік	16% річних	—	—

Джерело: www.banki.ua

Кошти співвласників будинку

На зборах членів ОСББ приймається рішення про проведення заходів з енергозбереження в будинку та визначається розмір фінансового внеску співвласників.

Проблеми:

- Не члени ОСББ відмовляються виконувати рішення зборів ОСББ
- Не всі члени ОСББ хочуть виконувати рішення зборів щодо фінансового внеску
- Малозабезпечені співвласники готові робити внески, але лише в межах сум, на які надається субсидія

Проблеми: Не члени ОСББ відмовляються виконувати рішення зборів ОСББ

- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна (ст.1)
- Балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом (ст.11)
- Відносини власників приміщень і управителя регулюються договором між ними, який укладається на основі Типового договору (ст.13)
- Укладення договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком випадку, коли власник і управитель є однією особою (ст. 13 закону та п.8 Типового статуту ОСББ)
- У разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна об'єднання має право звернення до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.
- Право на звернення до суду виникає у об'єднання через 60 днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

Проблеми: Не всі члени ОСББ хочуть виконувати рішення зборів по фінансовому внеску

Ст. 10: Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання.

Ст.15: Власник - член об'єднання зобов'язаний:

- виконувати вимоги статуту об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі; виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням.

Проблеми: Малозабезпечені співвласники готові робити внески, але лише в межах сум, на які надається субсидія

Адреса будинку		Тариф на послуги, грн. /м ²								
		Прибирання прибудинкової території	Технічне обслуговування ліфтів	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем	Технічне обслуговування будинку	Освітлення місць загального користування	Мінімальний тариф	Прибирання сходових кліток	Утримання спортивних та дитячих майданчиків	Граничний тариф
24 Серпня	1	0,207	0,281	0,150	0,060	0,100	0,80	0,241	0,030	1,07
Бельведерська	53	0,179	0,000	0,150	0,060	0,100	0,49	0,126	0,030	0,65
Бельведерська	59	0,400	0,000	0,131	0,045	0,100	0,68	0,119	0,030	0,83
Берегова	25	0,131	0,000	0,134	0,045	0,100	0,41	0,113	0,030	0,55
В.Івасюка	52	0,178	0,281	0,127	0,049	0,095	0,73	0,217	0,030	0,98
В.Івасюка	24	0,350	0,281	0,143	0,049	0,100	0,92	0,156	0,030	1,11
В.Стуса	9	0,213	0,281	0,145	0,058	0,100	0,80	0,165	0,030	1,00
В.Стуса	17	0,226	0,281	0,148	0,058	0,100	0,81	0,172	0,030	1,01
В.Стуса	21	0,375	0,000	0,150	0,060	0,100	0,69	0,120	0,030	0,84
В.Стуса	37	0,111	0,281	0,134	0,055	0,086	0,67	0,112	0,030	0,81
В.Стуса	43	0,171	0,281	0,150	0,060	0,097	0,76	0,190	0,030	0,98
В.Стуса	45	0,176	0,281	0,141	0,056	0,096	0,75	0,125	0,030	0,91
Вагілевича	3	0,202	0,000	0,150	0,060	0,100	0,51	0,175	0,030	0,72

Проблеми: Малозабезпечені співвласники готові робити внески, але лише в межах сум, на які надається субсидія

Гранична місячна вартість послуг з утримання будинків і прибудинкових територій, що включається за фактом надання

Послуга	Гранична вартість, грн./м.кв.
1.3. Поточний ремонт внутрішньобудинкових системи холодного водопостачання, гарячого водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливної каналізації	5,00
1.4. Поточний ремонт конструктивних елементів, технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою	5,00
3.1. Прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівлі	2,00
3.5. Експлуатація номерних знаків на будинках	2,00
4.1. Капітальний ремонт будинку	5,00

Дякую за увагу!

