

*effect of credit resources in economic development at the micro and macro level are identified.*

**Key words:** *finance, credit system, banking system, economic growth, lending, credit resources, bank, econometric model.*

*Янковский Игорь Анатольевич* – кандидат экономических наук, доцент, декан факультета банковского дела УО «Полесский государственный университет» (Республика Беларусь).

*Теляк Оксана Александровна* – кандидат экономических наук, заместитель декана факультета банковского дела УО «Полесский государственный университет» (Республика Беларусь).

УДК 336.717.061:332.872

М. А. Вознюк

## РОЗВИТОК БАНКІВСЬКОГО ФІНАНСУВАННЯ ПРОЕКТІВ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ

*Розглянуто проблеми фінансового забезпечення проектів енергоефективності житлово-комунального сектору України. Проведено аналіз зарубіжного досвіду у зазначеній сфері, розглянуто можливості та слабкі сторони фінансування банками проектів енергоефективності для об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Запропоновано модель фінансування проектів модернізації житлово-комунального сектору в Україні, в якій провідне місце відводиться банківським установам.*

**Ключові слова:** *банк, енергоефективність, житлово-комунальний сектор, кредитування, фінансування.*

**Постановка проблеми.** На нинішній день Україна є лідером нераціонального споживання енергоресурсів в Європі. Про це свідчать низькі показники енергоефективності, які становлять лише третину аналогічних показників європейських розвинутих країн. Незважаючи на багаторічну реформу житлово-комунального господарства (ЖКГ), ситуація загалом залишається незмінною. Питоме енергоспоживання житлового фонду України в 2–3 рази

© М. А. Вознюк, 2014

вище від рівня країн ЄС. Зростання цін на енергоносії (газ та електроенергію), які становлять близько 50% собівартості комунальних послуг, погіршують ситуацію. Понад 80% багатоквартирних будинків в Україні потребують негайного ремонту. Місцями зношеність будинків становить реальну загрозу для життя їх мешканців. Держава та органи місцевої влади часто змушені реагувати на ситуацію вже за фактом. Як наслідок, сума субсидій та збитків комунальних підприємств сягає 12 мільярдів гривень щорічно, що дорівнює 6,3% ВВП України.

Щоб привести більш ніж 200 000 багатоквартирних будинків українців у стан, що наближається до світових стандартів, необхідно витратити щонайменше 15 мільярдів доларів США. Очевидно, що за рахунок тільки державного бюджету це зробити неможливо.

Дослідження показали, що на сьогодні існує лише декілька джерел фінансування ремонтів та модернізації житлового фонду в Україні, серед яких: власні заощадження співвласників квартир та/або накопичення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) у ремонтному фонді; допомога міжнародних організацій, які надають кошти на створення пілотних та демонстраційних проектів; фінансування за лізинговими схемами; кошти, одержані в рамках співфінансування органами місцевої влади (приклад Львова та Вінниці); державне пільгове кредитування, яке здійснюється через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву.

Однак, на жаль, всі вищезгадані джерела фінансування покривають менше ніж 1% суми фінансування, потрібного для модернізації 80% житлового фонду країни.

За підрахунками експертів Міжнародної фінансової корпорації та Європейського банку реконструкції і розвитку, потреби на модернізацію житлового фонду України становлять близько 500 млрд гривень, натомість з державного бюджету щороку виділяється лише 5-6 млрд грн. Так, у прогнозованому обсязі фінансового забезпечення виконання завдань Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки за рахунок коштів Державного бюджету України на 2014 рік запропоновано 5,121 млрд гривень [2].

Свого часу з подібних фінансових підрахунків починали реформування свого ЖКГ Чехія, Польща та Угорщина. Уряди та населення цих країн зрозуміли, що реформування цієї сфери можливе за рахунок активізації банківського кредитування. Тому **метою статті** є розроблення практичних рекомендацій щодо фінансування комерційними банками проектів модернізації житлового фонду в Україні.

Сьогодні в Україні, на нашу думку, перспективним напрямом для банківського фінансування проектів енергоефективності в житлово-комуналь-

ній сфері є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)<sup>1</sup>, в управлінні яких перебуває більш ніж 15% багатоквартирних будинків. А до 2020 року, за прогнозами Міжнародної фінансової корпорації, мешканці більш ніж 30% багатопверхівок об'єднаються в ОСББ [3].

Створення ОСББ як спосіб вирішення проблем житлово-комунального господарства дає змогу: покращення утримання житлових будинків, у т.ч. неподільного загального майна та прибудинкової території; підвищення якості життя мешканців – учасників ОСББ; оптимізація використання внесків учасників ОСББ; можливість отримання фінансування для реалізації енергоощадних проектів, ремонтів тощо.

Таким чином, під контролем ОСББ перебуває великий і стабільний потік грошових коштів: платежі співвласників на утримання будинку та, в багатьох випадках, кошти на оплату спожитих комунальних послуг (тепла, води тощо). Як самостійна юридична особа, ОСББ зможе залучати фінансування, не наражаючи кредиторів на ризик невиконання зобов'язань або дефолту з боку окремих власників квартир.

Позитивний міжнародний досвід у кредитуванні ОСББ (Польща, Чехія, Словаччина, Угорщина та Східна Німеччина) демонструє низку переваг від такої співпраці: великий ринок кредитування, який постійно зростає; низький рівень ризику дефолту; надзвичайна стабільність платежів навіть в умовах кризи; всі кошти ОСББ зберігаються на єдиному рахунку банку-кредитора; держава компенсує проценти за отриманими ОСББ кредитами або частину вартості енергозберігаючого проекту; можливість привернути увагу до своїх послуг співвласників квартир.

Незнання основ часто породжує хибне уявлення про деталі. Це справедливо і для житлово-комунального сектору України. Поширюються думки, що багатоквартирні будинки не мають реального власника, мешканці вперто не платять за спожиті комунальні послуги, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це всього лише альтернатива ЖЕКу, і воно не може бути надійним клієнтом банку. Саме таке сприйняття перешкоджає розвитку процесів фінансування ОСББ.

*По-перше*, ОСББ може бути реальним клієнтом для банку. Відповідно до українського законодавства одночасно із приватизацією або купівлею квартири власник стає також і співвласником спільного майна в багатоквар-

---

<sup>1</sup> ОСББ – некомерційна організація, яку мешканці багатоквартирного будинку створюють для управління, належного утримання та експлуатації спільного майна в будинку, пов'язаної з ним інфраструктури та прибудинкової території. Об'єднання має повний контроль над грошовими коштами, які мешканці сплачують на утримання будинку та прибудинкової території, а в деяких випадках і за спожиті комунальні послуги (тепло, воду тощо). За розрахунками експертів, витрати на утримання будинку становлять близько 40% від усіх платежів, що сплачують українці за житлово-комунальні послуги.

тирному будинку (допоміжних приміщень, даху, підвалу, ліфтів, інженерних комунікацій тощо). А кількість співвласників у будинку залежить від кількості власників квартир та нежитлових приміщень, що в ньому розташовані. Відтак, на кожного співвласника покладено відповідальність за стан і утримання майна, а всі вони користуються та розпоряджаються належним їм майном за спільною згодою. В багатоквартирному будинку це відбувається або на загальних правових засадах, або в рамках створеного в будинку об'єднання співвласників.

*По-друге*, ОСББ – це правова форма та механізм прийняття рішень в умовах співвласності. ОСББ створюється для того, щоб реалізувати обов'язок співвласників належним чином утримувати багатоквартирний будинок та прибудинкову територію, щоб такі співвласники мали можливість отримувати житлово-комунальні та інші послуги належної якості за обґрунтованими цінами.

Відповідно до законодавства ОСББ може прийняти рішення управляти багатоквартирним будинком власними силами (через статутні органи) або передати ці функції за договором іншій юридичній особі (в т.ч. і ЖЕКу).

*По-третє*, ОСББ має можливість представити належне забезпечення кредиту. Багаторічний досвід кредитування об'єднань співвласників в європейських країнах показує, що в більшості випадків банки не вимагають фізичної застави (рухомого чи нерухомого майна). Забезпеченням кредиту в такому випадку є потік грошових коштів на банківському рахунку об'єднання та своєчасність сплати власниками квартир належних платежів. Подекуди банк може просити в об'єднання спеціальний депозит у розмірі 3–6 місячних платежів за кредитом.

Відповідно до законодавства ОСББ повинно мати рахунок у банку, на якому акумулюються: внески та платежі співвласників на утримання спільного майна; внески та платежі співвласників за спожиті комунальні послуги; кошти, отримані об'єднанням від здачі в оренду допоміжних приміщень; добровільні внески фізичних та юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, тощо. Крім того, для накопичення коштів на ремонт спільного майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, ОСББ в обов'язковому порядку створює резервний та ремонтний фонди, кошти яких також акумулюються на банківському рахунку. За рішенням загальних зборів ОСББ може створити й інші спеціальні фонди з цільовим призначенням (на капітальний ремонт будинку, на обладнання засобами обліку та регулювання споживання енергоресурсів тощо). Джерелами формування таких фондів окрім внесків співвласників можуть бути: цільове фінансування за рахунок місцевих бюджетів, внески юридичних та фізичних осіб тощо. Отже, ОСББ може мати досить

суттєвий потік грошових коштів на банківському рахунку, який, власне, і можна використовувати як забезпечення зобов'язань по кредиту.

*По-четверте*, в Україні низький рівень заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги. За даними Державної служби статистики України, середній рівень оплати за житлово-комунальні послуги в Україні становить 95,9% від нарахованих сум. А в деяких регіонах перевищує 100% (за рахунок погашення населенням боргів попередніх періодів). Для порівняння: в багатьох європейських країнах рівень оплати спожитих житлово-комунальних послуг вважається високим, якщо він перевищує 97%. На цей критерій орієнтуються банківські установи при проведенні оцінки ОСББ як позичальника. У свою чергу, експертні опитування підтверджують, що в будинках, де створено ОСББ, рівень оплати житлово-комунальних послуг протягом року становить у середньому 98% (через так звані «сезонні коливання» – в грудні – січні та липні – серпні рівень оплат дещо знижується) [4].

*По-п'яте*, незначна ймовірність дефолту ОСББ. Міжнародний досвід показує, що за більш ніж 20 років кредитування в країнах Центральної та Східної Європи не стало відомо хоча б про один випадок дефолту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Цікавим у цьому плані є досвід Польщі, де відсоток неповернення таких кредитів становить не більше 2% [2].

Нині назріла об'єктивна потреба розвитку кредитування проектів модернізації житлово-комунального сектору в Україні за новою моделлю, в якій провідне місце відводиться банківським установам.

При цьому слід зазначити, що вкладати кошти державного та місцевого бюджету в об'єкти житлового фонду, що перебувають у комунальній власності, є неефективним. Значно ефективніше стимулювати власників житла вкладати такі ресурси самостійно (або за допомогою ОСББ). Вдалий приклад такої моделі – пільгове кредитування ОСББ за державною програмою + компенсування відсотків за кредитами з коштів відповідної програми місцевої адміністрації. Завдяки поєднанню коштів муніципалітету та залучених коштів відсоткова ставка для ОСББ на фінансування заходів з модернізації будинку може бути зменшена.

Позитивним у цьому плані є приклад Вінниці, де існує спеціальна програма кредитування проектів енергоефективності, згідно з якою фінансування проекту здійснюється у таких частках: первинний внесок у сумі не менше 10% від вартості проекту + щомісячні платежі – ОСББ; грантова допомога у розмірі до 10 % від вартості проекту, але не більше 100 тис. грн – міський бюджет м. Вінниці; кредитування в розмірі до 20 % від суми проекту, але не більше 200 тис. грн – Вінницький фонд муніципальних інвестицій; кредитування решти коштів (60%) – банківська установа. Така схема, на нашу думку, є логічною і доцільною, адже за підрахунками експертів, пропорція віддачі від

вкладення державних коштів у підтримку продуктів комерційних банків для сфери енергоефективності становить приблизно від 1 до 10, (1/10 вкладених бюджетних коштів, стимулює залучення 9/10 – коштів комерційних банків) [5, с. 4].

Доцільно також згадати про досвід Львівської області. Так, впродовж тривалого часу з 2006 року банк «Львів» співпрацює з Львівською обласною державною адміністрацією (ЛОДА) із відшкодування відсотків за кредитами для населення. Клієнт отримує кредит, надає банку акт виконаних робіт, банк подає ці документи в обласну адміністрацію для повернення клієнту відсотків за кредитом. ЛОДА відшкодовує 15%, а районні держадміністрації відшкодовують 10%. При цьому фактично існує можливість отримання кредиту з нульовою кредитною ставкою. У таку програму залучено більше ніж 10 банків і 15 кредитних спілок у Львівській області [1, с. 10].

Необхідна державна лінія підтримки ОСББ (або через компенсування відсотків за кредитами, або відшкодування тіла кредиту). Розробка державної програми відшкодування для обласних бюджетів – це складна процедура, якщо говорити безпосередньо про кредитування громадян (складний процес бюджетування). Є негативний досвід – три рівні передачі коштів, які контролюються бюджетним законодавством. Використати їх достатньо важко. Більш доцільними виглядають програми підтримки банків по проектах з енергоефективності для населення. Програма була доведена до фінансування у 2012 р., однак коштів не виділено. Зараз є намагання отримати фінансування на 2014 р. Програма молодіжного кредитування не виправдала себе, коли закінчилися кошти на компенсацію відсотків. Оптимальний варіант – одноразове компенсування в тіло кредиту або відсотків на кілька років наперед.

Що ж стосується погашення кредитів, основним джерелом погашення боргу є щомісячні платежі співвласників на рахунок ОСББ, розмір яких буде збільшено на суму зобов'язань з обслуговування кредиту. Більшість банків розглядають проекти з точки зору регулярності платежів і внесків в ОСББ (не звертають увагу на потенційну економію як на джерело виплати тіла кредиту).

При цьому рахунок ОСББ має бути відкритий у банку-кредиторі. ОСББ також може відкрити рахунок у банку для накопичення та зберігання коштів ремонтного або резервного фондів. Кошти цих фондів можуть бути використані банком як застава під кредит. Інколи ОСББ може мати додаткові джерела доходів, наприклад, плату за надання приміщень в оренду, площ під рекламу тощо, які також можуть спрямовуватись на обслуговування боргу за кредитом. Також не слід забувати про таке джерело, як кошти, що були зекономлені внаслідок попередніх енергоефективних заходів.

Крім того, необхідно провести кардинальні зміни у чинному законодавстві, перш за все у напрямі створення відповідального власника (клієнта).

Потрібно чітко визначити юридичний статус об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Для цього необхідно закріпити на законодавчому рівні наступне: учасниками ОСББ (з моменту його створення) є всі без винятку власники квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку; всі співвласники спільного майна у багатоквартирному будинку несуть відповідальність за утримання такого майна – один перед одним і перед третіми особами; розмір відповідальності співвласника визначається пропорційно належній йому площі до загальної площі приміщень у багатоквартирному будинку; співвласники багатоквартирного будинку ухвалюють рішення більшістю голосів на загальних зборах; рішення загальних зборів є обов'язковим до виконання всіма співвласниками багатоквартирного будинку.

По-друге, потрібно відкрити для банків можливість фінансувати проекти з енергоефективної модернізації будинків. Ця група змін до нормативно-правових актів передбачає: спрощення оцінки ОСББ як позичальника; скорочення вимог до боргового забезпечення комерційних банків.

Для більшості громадян в Україні квартира є найбільшим і, в багатьох випадках, єдиним капітальним активом. Вони готові вкладати кошти в модернізацію свого будинку, чітко розуміючи, що такі інвестиції не тільки підвищать рівень комфорту, а й збільшать ринкову вартість їхнього житла. Тому банкам доцільно розробити спеціальну методику оцінки ОСББ як позичальника, яка враховуватиме специфіку їх діяльності та рівень платіжної дисципліни.

Розвиток банківського сектору і механізми стимулювання інвестиційних операцій банків не можуть повністю розвиватися без вирішення головного завдання – досягнення економічної стабільності в країні. При цьому мають бути задіяні не лише зусилля уряду і Національного банку України, а й усіх гілок державної влади. На наш погляд, збільшення обсягів фінансування банками енергозберігаючих проектів, загалом може бути досягнуто за рахунок реалізації низки таких заходів: звільнення від оподаткування прибутку банків, отриманого від кредитування інвестиційних проектів у сфері енергозбереження терміном понад 5 років (за рахунок інвестиційних кредитів та фінансового лізингу), а також запровадження диференційованого підходу до оподаткування прибутку банків від таких вкладень терміном від 3 до 5 років; часткове (50%) формування резервів для відшкодування можливих втрат за активними операціями (насамперед інвестиційними кредитами на фінансування енергозберігаючих проектів у житловому секторі); надання державних гарантій банкам за кредитами на фінансування енергозберігаючих проектів у житловому секторі; запровадження державного відшкодування (часткового) процентних ставок за інвестиційними кредитами, що спрямовуються на фінансування енергозберігаючих проектів у житловому секторі, та передбачення обсягів відшкодування у Державному та місцевих бюджетах; організа-

ція державного страхування кредитних вкладень банків, спрямованих ОСББ на впровадження енергоощадних технологій; звільнення від ввізного мита і податку на додану вартість енергозберігальних матеріалів, комплектуючих, а також відповідного енергоощадного обладнання, призначеного для фінансового лізингу.

Не менш актуальним завданням є формування інформаційно-роз'яснювальної кампанії для підвищення рівня попиту на ринку фінансових послуг, яка повинна передбачати: програми / кампанії підняття рівня обізнаності населення; пілотні та демонстраційні проекти та програми; підтримка спеціалізованих ресурсних центрів допомоги ОСББ. Особливо важливим у межах такої підтримки є широке інформування громадян про кредитні продукти банків на цілі енергозбереження, систематичне відображення у засобах масової інформації роз'яснювального матеріалу щодо переваг і можливостей використання таких продуктів, інформаційні заходи для громадян з метою популяризації кредитних продуктів фінансових посередників на потреби енергозбереження.

**Висновки.** Дослідження показали, що для ефективного розвитку банківського кредитування проектів енергоефективності в житловому секторі України необхідна державна лінія підтримки ОСББ (або через компенсування відсотків за кредитами, або відшкодування тіла кредиту).

Держава може відігравати важливу роль завдяки своїм програмам відшкодування кредитів. Необхідно розробляти цільові програми підтримки банків та працювати з обласними адміністраціями щодо програм компенсування відсотків за кредитами. При цьому слід зазначити, що державна підтримка – каталізатор, поштовх для запуску моделей такого типу. Проте основне джерело кредитування – комерційні банки, що мали б створювати відповідні продукти. Причому кредитні продукти для однієї квартири мають набагато менший енергозберігальний ефект, ніж комплексні продукти для будинку в цілому.

Необхідна системна просвітницька робота з населенням та ОСББ для розуміння можливостей залучення кредитних коштів, а також загальна координація процесу із залученням ключових гравців, міжсекторна платформа для розробки механізму підтримки банків та ОСББ, тиражування кращих практик, ведення просвітницької роботи та інформування.

Поєднання усіх цих компонентів створить можливості для: відкриття кредитних ліній комерційними установами для ОСББ; створення ефективної державної схеми співфінансування проектів з модернізації будинків разом із комерційними установами; отримання українськими банками доступу до пільгового цільового фінансування у гривнях від міжнародних фінансових установ (IFIs); отримання українськими банками за підтримки IFIs доступу



до фінансування міжнародними програмами з енергоефективності, зокрема Фонду чистих технологій (CTF) і Східноєвропейським партнерством з енергоефективності та екології (E5P).

### Список використаних джерел

1. Енергоефективність: міжсекторна співпраця та фінансові моделі : Практикум із бізнес-моделювання // Матеріали V Міжнародного інвестиційного бізнес-форуму з питань енергоефективності та відновлюваної енергетики (6 листопада 2013 року) – К., 2013. – С. 16.
2. Кредитування ОСББ в Україні: досвід Укргазбанку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [minregion.gov.ua/.../content.../Ukrgazbank.pdf](http://minregion.gov.ua/.../content.../Ukrgazbank.pdf).
3. Модернізація житлового сектору в Україні: новий напрямок у банківському бізнесі. – К.: IFC, 2014. – С. 4.
4. Можливості фінансування проектів модернізації житлового фонду України : Дорожня карта. – К.: IFC, 2014. – С. 4.
5. Фінансування енергоефективності в житловому секторі: новий «блакитний океан» для банків. – К.: IFC, 2014. – С. 12.
6. Энергосбережение в жилищном фонде: проблемы, практика и перспективы. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004. – 108 с.

**Вознюк Н. А.**

#### *Развитие финансирования проектов энергоэффективности в жилищно-коммунальном секторе Украины*

*Рассмотрены проблемы финансового обеспечения проектов энергоэффективности жилищно-коммунального сектора Украины. Проведен анализ зарубежного опыта в данной сфере, рассмотрены возможности и слабые стороны финансирования банками проектов энергоэффективности для объединения совладельцев многоквартирных домов. Предложена модель финансирования проектов модернизации жилищно-коммунального сектора в Украине, в которой ведущее место отводится банковским учреждениям.*

**Ключевые слова:** банк, энергоэффективность, жилищно-коммунальный сектор, кредитования, финансирования.

**Voznyuk M.**

#### *Development of financing of the energy-efficient projects in housing-municipal sector of Ukraine*

*In this article are described the problems of financing energy-efficient projects in housing-municipal sector of Ukraine. Although foreign experience was analyzed and was shown the advantages and disadvantages of banking crediting for joint owners of a house. Author proposed a model of financing the projects of housing-efficient modernization and the leading role in this process is given to banks.*

**Key words:** bank, energy-efficiency, housing-municipal sector, crediting, financing.

*Вознюк Микола Андрійович* – кандидат економічних наук, доцент, директор Львівського інституту банківської справи Університету банківської справи Національного банку України (м. Київ).