

Як стимулювати термомодернізацію багатоквартирних будинків без ОСББ

Висновки дослідження Екодії

1. Проблематика

В Україні близько 80% багатоквартирних житлових будинків (БКБ) не має об'єднань співвласників — ОСББ. Це означає, що мешканцям складно ухвалювати колективні рішення щодо ремонту чи термомодернізації своїх будинків. Без цього вони часто не можуть скористатися державними або місцевими програмами енергоефективності. У результаті мільйони громадян залишаються поза механізмами фінансової та організаційної підтримки для оновлення житла. Найбільше це стосується застарілого житлового фонду, який потребує модернізації першочергово. Адже саме у старих будинках витрачається більше енергії на опалення та гарячу воду, а отже, зростають викиди парникових газів.

Саме тому постає питання розробки державних політик та нових механізмів підтримки енергоефективних заходів у багатоквартирних житлових будинках, де не створені ОСББ. Через аналітичне дослідження, соціопитування та інтерв'ю з експертами в галузі, ГО “Екодія” спробувала відповісти на такі питання:

1. Які бар'єри перешкоджають проведенню термомодернізації у багатоквартирних житлових будинках без ОСББ?
2. Наскільки мешканці житлових будинків без ОСББ готові до участі у заходах з енергоефективності та які фактори впливають на їхню активність?
3. Які інструменти державної та місцевої політики можуть забезпечити доступ таких житлових будинків до фінансування та технічної допомоги?

2. Поточний стан

Станом на 1 липня 2024 року, за [даними](#) Державної служби статистики України, в країні зареєстровано понад 40 тисяч ОСББ (з яких майже 2,5 тисячі утворилися під час війни), що складає близько 20% всіх багатоквартирних будинків. ОСББ часто створюють співвласники нових багатоквартирних будинків, тоді як саме застарілий житловий фонд з низькими показниками енергоефективності потребує термомодернізації.

Житлові будинки, термін експлуатації яких перевищує 30 років, перебувають у незадовільному технічному стані. За [даними](#) Мінрозвитку, понад 18 000 багатоквартирних будинків забудови 1971-1980 рр. і понад 22 000 будівель, зведених в 1981-1990 рр., потребують негайної термомодернізації. Більшість з них

не відповідають сучасним вимогам нормативно-правових актів щодо енергоефективності, що обумовлює значні перевитрати енергетичних ресурсів.

В Україні діють національні програми підтримки термомодернізації багатоквартирних будинків — Енергодім, ГрінДІМ, ВідновиДІМ, банківські програми пільгового кредитування та фінансового лізингу. Також існують місцеві механізми: співфінансування, часткове відшкодування вартості робіт та обладнання, револьверні фонди. Однак більшість із них орієнтовані на організованих співвласників: ОСББ, ЖБК або кооперативи, і не охоплюють будинки без ОСББ.

Винятком є окремі місцеві ініціативи, що дозволяють мешканцям брати участь у проєктах через ініціативні групи. Проте такі механізми залишаються поодинокими й поки не мають системного масштабу.

Ще один приклад — програма відновлення пошкодженого житла, яку реалізують через Фонд ліквідації наслідків збройної агресії. У ній не вимагається створення ОСББ чи ініціативної групи: основним заявником може бути орган місцевого самоврядування, наприклад відділ житлово-комунального господарства, який подає проєкт навіть для будинку без об'єднання співвласників.

Проте на практиці мешканці часто погано поінформовані про стан, обсяг і темпи відбудови, не мають можливості впливати на якість ремонтів і фактично усунуті від процесу, який безпосередньо стосується їхніх домівок.

Одним із перших практичних кроків до модернізації всього житлового фонду може стати ініціатива щодо обов'язкового встановлення індивідуальних теплових пунктів у будинках із централізованим опаленням. Вона поширюється і на будівлі без ОСББ. Кабінет Міністрів України подав до Верховної Ради [законопроєкт](#) з відповідним положенням восени 2025 року.

Запровадження подібних рішень є важливим етапом на шляху до масової термомодернізації. За оцінками експертів, доступні заходи з підвищення енергоефективності мають потенціал зменшити енергоспоживання в секторі будівель [на 42%](#). Крім того, термомодернізація житлового фонду призведе до покращення умов проживання і зменшення витрат населення на оплату комунальних послуг, подовження терміну експлуатації цих будівель, скорочення викидів парникових газів тощо.

Водночас досягнення кліматичних цілей та виконання міжнародних зобов'язань України у сфері енергоефективності опиняється під загрозою без масової термомодернізації житлового фонду. А вона неможлива без залучення мешканців багатоквартирних будинків, у яких не створено ОСББ. Відсутність організованої форми управління є не лише соціальною чи організаційною

проблемою, а й серйозним бар'єром для реалізації державної політики у сфері енергоефективності.

3. Результати соціологічного дослідження

Київський міжнародний інститут соціології (KMIC) на замовлення Представництва Фонду імені Фрідріха Еберта в Україні та Екодії, провів соціологічне опитування жителів багатоквартирних будинків без ОСББ.

За результатами опитування виявилось, що серед респондентів:

- 91% хочуть впроваджувати заходи з енергоефективності;
- 74% не знають жодної державної та місцевої програми підтримки;
- 48% хотіли б створити ОСББ у своєму будинку; підтримка створення ОСББ тісно пов'язана з оцінкою якості роботи їхніх УК/ЖБК, а головним бар'єром для створення ОСББ люди називають пасивність мешканців.

Діяльність управляючих компаній у сфері ЖКГ регулюється законодавством, зокрема ЗУ "Про житлово-комунальні послуги", постановами Кабінету Міністрів України, ліцензійними умовами та стандартами якості.

Втім, як показало соціологічне опитування, ефективність регулювання діяльності управляючих компаній часто ставиться під сумнів через слабкий контроль якості послуг, недостатню конкуренцію на ринку та обмежені можливості співвласників впливати на діяльність управителів. Зокрема, йдеться про відсутність обов'язкової звітності, складність організації зборів, низьку активність мешканців і слабкі юридичні механізми реагування на порушення. Крім того, низька поінформованість про процедури зміни управителя ускладнює реалізацію права співвласників на вибір якісного управителя.

За результатами опитування:

- 22% добре оцінюють діяльність своєї УК/ЖБК;
- 35% погано оцінює;
- 41% "середньо" оцінили якість роботи.

Управляючі компанії як юридичні особи, що діють на підставі договору з власниками, не є прямими отримувачами державної підтримки. Це пов'язано з тим, що державні кошти спрямовані на співвласників, які ухвалюють рішення про модернізацію будинку колективно, а не через посередника. Управляюча компанія може ініціювати енергоефективні заходи для багатоквартирного будинку без ОСББ, але для отримання державної підтримки, окрім вищезгаданого Фонду ліквідації наслідків збройної агресії, потрібна згода співвласників і оформлення відповідних

рішень. Тобто, управляюча компанія не може самостійно подати заявку на участь у програмі — це має робити або ОСББ, або ініціативна група співвласників.

4. Рекомендації на основі інтерв'ю з експертами

Екодія провела 14 інтерв'ю з українськими експертами, що працюють у сфері ЖКГ та енергоефективності. Думки експертів стосовно підходів до термомодернізації будинків без ОСББ розділилися, серед запропонованих загальних підходів та стратегій можна виділити основні:

1. Запровадження на законодавчому рівні обов'язковості створення ОСББ в багатоквартирних житлових будинках. Такий підхід дозволить забезпечити управління будинками, полегшити доступ до програм енергоефективності та підвищити відповідальність співвласників за технічний стан будівель.
2. Реформування нормативно-правового регулювання діяльності управляючих компаній (посилити засоби забезпечення виконання взятих зобов'язань через фінансові гарантії, заставу тощо) та надання їм доступу до існуючих державних програм підтримки.
3. Стимулювання створення револьверних фондів на рівні громад, які зможуть фінансувати енергоефективні заходи для будинків без ОСББ, залучаючи кошти мешканців та місцевих бюджетів.
4. Забезпечення підтримки з боку органів місцевого самоврядування шляхом реформування системи енергетичного менеджменту на рівні громад. Це дозволить їм виконувати функції навчання, технічного супроводу та організаційної підтримки багатоквартирних будинків без ОСББ — зокрема, допомагати у підготовці технічних завдань, проведенні тендерів, оцінювати якість енергоаудитів і технічних рішень у проєктній документації.

5. Висновки

1. Які бар'єри перешкоджають проведенню термомодернізації у багатоквартирних будинках без ОСББ?

- Відсутність організованої форми управління (ОСББ або подібних форм) позбавляє мешканців можливості колективно ухвалювати рішення щодо термомодернізації та подавати заявки на фінансування;
- Державні та місцеві програми енергоефективності здебільшого орієнтовані на ОСББ, ЖБК та індивідуальних власників, тому будинки без ОСББ фактично залишаються поза рамками підтримки;
- Управляючі компанії не мають прямих повноважень подаватися на державні програми, а механізми контролю за їхньою діяльністю обмежені;

- Слабка конкуренція та низька прозорість роботи управляючих компаній посилюють недовіру мешканців і знижують їхню готовність до колективних дій.

2. Наскільки мешканці будинків без ОСББ готові до участі у заходах з енергоефективності та які фактори впливають на їхню активність?

- Соціологічне опитування (KMIC, 2023) показало високий рівень потенційної готовності: 91% мешканців хочуть впроваджувати енергоефективні заходи.
- Водночас 74% опитаних не знають жодної державної чи місцевої програми підтримки, що свідчить про критично низький рівень інформованості;
- 48% респондентів висловили бажання створити ОСББ, але головним бар'єром називають пасивність співвласників та відсутність ініціативних лідерів.
- Оцінка діяльності управляючих компаній впливає на позицію мешканців: негативний досвід співпраці підвищує мотивацію до створення ОСББ.

3. Які інструменти державної та місцевої політики можуть забезпечити доступ таких будинків до фінансування та технічної допомоги?

- Одним з варіантів (підходів) є розробка окремих програм фінансової підтримки для будинків без ОСББ із можливістю участі управляючих компаній та ініціативних груп співвласників.
- Іншим варіантом є розширення вже наявних програм підтримки:
 - покриття витрат на енергоаудити, проєктну документацію та інші базові заходи з енергоефективності, наприклад через Фонд декарбонізації;
 - револьверні фонди на рівні громад для співфінансування енергоефективних заходів;
 - при цьому доступ до більших коштів для впровадження комплексних заходів з енергоефективності варто пропонувати лише ОСББ, щоб і надалі заохочувати створення об'єднань співвласників.
- Для підвищення довіри мешканців потрібні механізми прозорості: фінансові гарантії, посилений контроль якості послуг управляючих компаній.
- Важливу роль мають відігравати органи місцевого самоврядування як центри підтримки (надання консультацій, технічного супроводу тощо) та потенційна реформа системи енергетичного менеджменту задля цього.

- Реалізація масштабних національних та місцевих інформаційних кампаній щодо існування різних програм та можливостей для реалізації термомодернізації БКБ.

Додаткова інформація:

Ірина Климась

Фахівчиня з енергетичної політики

ik@ecoaction.org.ua

www.ecoaction.org.ua

