



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**Джерела фінансування заходів з
поточного та капітального ремонту.
Залучення банківського фінансування на
проведення енергоефективних заходів.**

Анна Кузуб,
консультант з питань ціноутворення та фінансового управління
Проект USAID "Муніципальна енергетична реформа в Україні"

Рівне, 28 липня 2016

Особливість поточного і капітального ремонтів



Поточний ремонт

- Систематичний і своєчасний характер
- Проводиться періодично і за результатом щорічних оглядів
- Забезпечує підтримку експлуатаційних якостей будинку



Капітальний ремонт

- Значний міжінтервальний період
- Передбачає заміну, відновлювання, модернізацію
- Передбачає поліпшення експлуатаційних показників

!!! Обсяги фінансування робіт з поточного і капітального ремонтів/періодичність виконання є різними



Фінансове забезпечення робіт з поточного та капітального ремонтів

Фінансування робіт з поточного ремонту

З джерел фінансових коштів, що поступають регулярно

Кошти співвласників

Будинки з ОСББ – внески

Плата за послуги утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (складова поточний ремонт)

Фінансування робіт з капітального ремонту

Джерела визначаються залежно від характеру робіт / проекту (ЕЕ проекти, модернізація, придбання)

Власні кошти співвласників

Залучені кошти

Поворотні (кредити)

Безповоротні (державні та місцеві програми, гранти)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Особливості джерел фінансування для ОСББ залежно від характеру робіт з ремонту

Поточний ремонт (за результатами планового огляду будинку та з метою підготовки будинку до експлуатації в весняно-літній / осінньо-зимовий періоди)

- Внески на утримання будинку та прибудинкової території
- Внески в ремонтний фонд

Капітальний ремонт: ЕЕЗ та інші роботи з улаштування нових та заміни існуючих об'єктів/елементів

<i>Джерела залучення коштів</i>	<i>Джерела погашення коштів</i>
Кредити	Внески в ремонтний фонд
ЕСКО-договір	Плата за послуги з ЦО та ЦПГВ
Державні /місцеві програми з енергоефективності на умовах співфінансування співвласників ББ	Внески в ремонтний фонд (накопичені)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Особливості джерел фінансування для будинків, які обслуговує ЖЕК залежно від характеру робіт з ремонту

Поточний ремонт (за результатами планового огляду будинку та з метою підготовки будинку до експлуатації в весняно-літній / осінньо-зимовий періоди)

- Сплата співвласниками за послугу на утримання будинків і споруд та прибудинкової території по тарифу на послугу (складова - поточний ремонт)

Капітальний ремонт: ЕЕЗ та інші роботи з улаштування нових та заміни існуючих об'єктів/елементів будинку

- Місцеві програми (в першу чергу з ЕЕ)
- Кошти співвласників (розмір внесків визначений на зборах співвласників)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Кошти виконавців послуг з централізованого опалення та постачання ГВ



- З практики спрямовується на **встановлення/ модернізацію ІТП**
- **ІТП стає невіддільною частиною спільного майна багатоквартирного будинку (поліпшенням спільного майна)**
- Витрати з утримання ІТП покладаються на співвласників відповідного багатоквартирного будинку

Джерела фінансування заходів з встановлення/ модернізації ІТП виконавцями послуг з централізованого опалення та постачання ГВ:

- Власні кошти підприємств (інвестиційна складова в тарифах на послуги з централізованого опалення та постачання ГВ)
- Залучені кошти: кредити МФО, гранти, місцеві програми



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Участь держави як джерела фінансування ЕЕЗ

- Існуючі програми енергоефективності – програми від «Ощадбанк», «Укргазбанк» для ОСББ/ЖБК, фізичних осіб

(<http://saee.gov.ua/sites/default/files/18%2007%202016.pdf/>)

- Урядом розроблена концепція Фонду енергоефективності
Розпорядження КМУ від 13 липня 2016 р. № 489-р. «Про схвалення Концепції впровадження механізмів стабільного фінансування заходів з енергоефективності (створення Фонду енергоефективності)»

- Фонд повинен розпочати свою роботу протягом 2016-2017 років з досягненням оптимальних результатів через 15 років.
- Одне із завдань Фонду - залучення інвестицій у здійснення ЕЕЗ, створення та впровадження інструментів для **погашення кредитів** на ЕЕЗ, зокрема за рахунок економії та заощаджень на рахунках за опалення (наприклад, **кредити із зниженою відсотковою ставкою** та пільговим періодом, а також гранти, які частково компенсують⁷ вартість проекту);



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Місцеві програми соціально-економічного розвитку як джерело фінансування робіт з ремонту

Місцеві програми згідно ЗУ «Про місцеве самоврядування»

Стаття 26. Виключна компетенція сільських, селищних, міських рад

- 22) затвердження **програм соціально-економічного** та культурного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць, цільових програм з інших питань місцевого самоврядування

Стаття 64. Видатки місцевих бюджетів

- 7. **Кошти бюджету розвитку спрямовуються** на реалізацію **програм соціально-економічного розвитку ...**

Місцеві програми м. Рівне

- Програма енергозбереження та енергоефективності міста Рівного на 2015-2019рр.
- Програма відшкодування відсотків за кредитами, залученими фізичними особами на впровадження енергозберігаючих заходів у місті Рівному, на 2016 – 2018 роки
- Муніципальна програма сталого розвитку м. Рівного на 2013-2017 роки.
- Програма облаштування багатоквартирних будинків сучасними засобами обліку і регулювання води та теплової енергії в місті Рівному на 2014-2017 роки.
- Програма утеплення житлових будинків Рівненської міської ради на 2015-2019 рр.

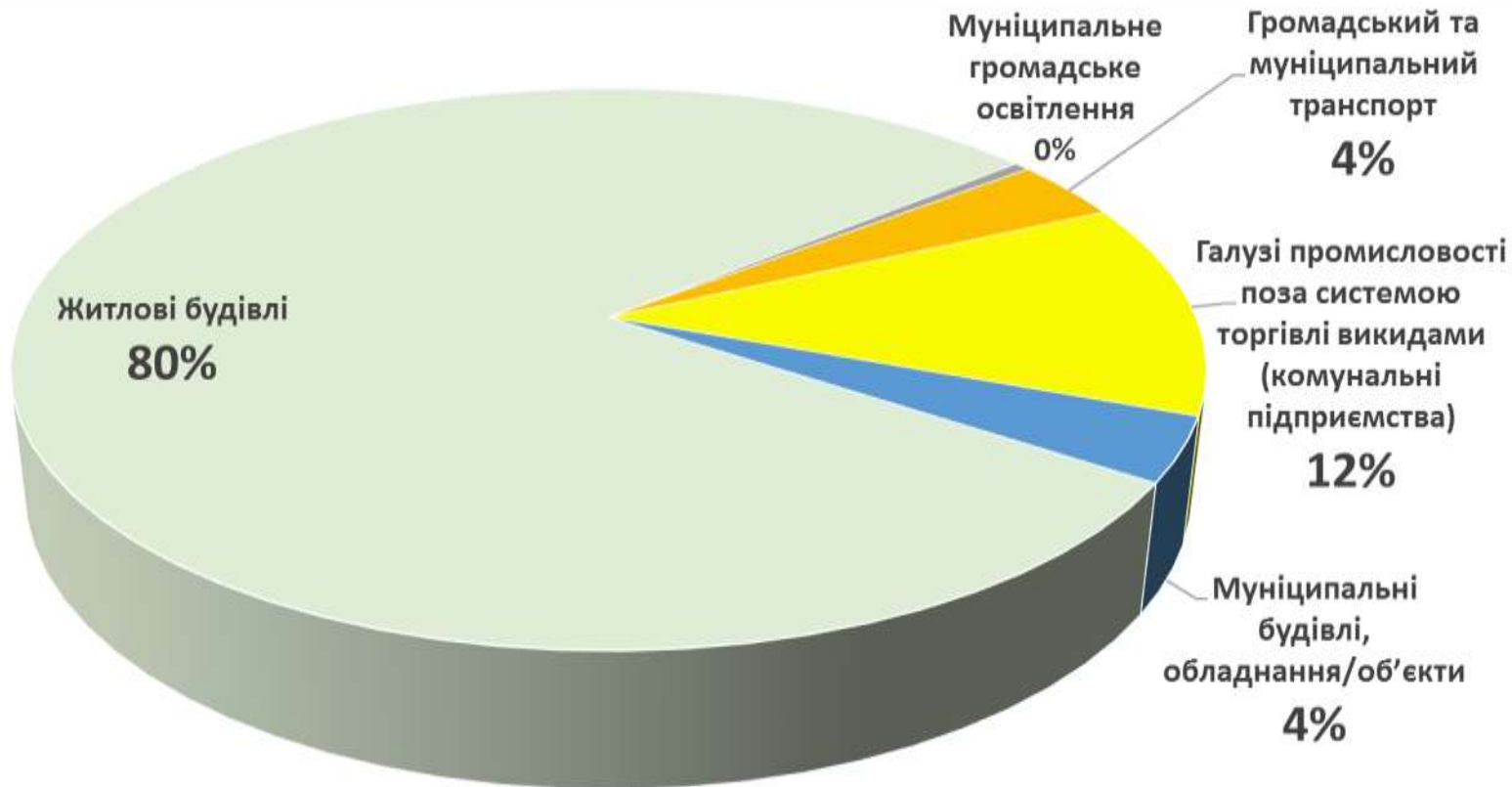


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

План дій сталого енергетичного розвитку міста Рівного до 2020 року

ПДСЕР затверджений 21 квітня 2016 року рішенням Рівенської міської ради № 780 від 21 квітня 2016 року.

Енергоспоживання основними секторами міста





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Програми енергоефективності з грантовою складовою

Програма від ЄБРР **IQ Energy** (<http://www.iqenergy.org.ua/>) передбачає:

- фінансування ЕЕЗ через кредити кількох українських банків – Мегабанк, ОТП-банк, Укрсиббанк)
- кредити можуть бути надані зацікавленим приватним власникам житла (окремим власникам житла, групам співвласників, ОСББ)
- надання своїм учасникам консультаційних послуг з питань, що стосуються енергозберігаючого обладнання та технологій.
- За відповідності умовам Програми надання заохочувальних платежів (грантів) у розмірі:

15%-20% від суми інвестицій для **фізичних осіб** та
25%-35% — **ОСББ**.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Особливість фінансування робіт з ремонту після 1 липня 2016 року (вимоги ЗУ №417)

- Витрати на капітальний і поточний ремонт – частина витрат співвласників на управління будинком
- Співвласники приймають рішення про:
 - 1) вибір **форми** управління (ОСББ, УПРАВИТЕЛЬ, СПІВВЛАСНИКИ БЕЗПОСЕРЕДНЬО)
 - 2) проведення **поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення** спільного майна ББ та визначення підрядників для виконання таких робіт;
 - 3) механізм формування джерела фінансових ресурсів для проведення робіт з ремонту в залежності від вибраної форми управління.

ОСББ визначає механізм фінансування робіт з ремонту (порядок прийняття рішень та затвердження розмірів відповідних внесків) згідно ЗУ «Про ОСББ»



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Послідовність прийняття рішень щодо фінансування робіт з ремонту за умови визначення Управителя

Визначення
управителя
багато-
квартирним
будинком



Визначення
переліку робіт з
поточного та
капітального
ремонтів
(складання ПКД)
та підрядників



Визначення
вартості
ремонтних
робіт як
частини
витрат на
управління

(Зазначаються в Договорі з Управителем)

Якщо співвласники ББ, в якому не створено ОСББ, не прийняли рішення про форму управління ББ, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом МР, на території якої розташований ББ.

У такому разі ціна послуги з управління ББ визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому Мінрегіоном, а договір про надання послуг з управління ББ строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної МР, за рішенням якого призначено управителя.



Відбір енергоефективних заходів для банківського фінансування

Основні питання:

- Чи доцільно залучати банківський кредит на впровадження ЕЕЗ?
- Як відібрати ЕЕЗ для банківського фінансування?

Критерії оцінки ЕЕ заходу

- NPV чиста поточна/приведена вартість
- PP/DPP простий/дисконтований термін окупності
- IRR внутрішня ставка прибутковості



Доцільність банківського фінансування ЕЕЗ

Критерії оцінки ЕЕЗ	Оцінка	Рішення банку
прибутковий (позитивний NPV)	дуже дорого фінансувати збиткові заходи за рахунок банківського кредиту – і від впровадження заходу втрачаємо і платимо банку за використання кредиту	банк відмовляється фінансувати збиткові проекти – ризик неповернення тіла кредиту
період окупності (PP/DPP) = періоду кредитування	коли період окупності > періоду кредитування , економії не вистачає для погашення кредиту – де взяти гроші? коли період окупності < періоду кредитування , платимо за користування грошми, але їх не використовуємо	потенційна згода банку при період окупності (PP/DPP) = < періоду кредитування
прибутковість заходу (IRR)	IRR > ставки банку за кредитом захід фінансує сам себе з економії, інакше потрібне додаткове (крім економії) фінансування	потенційна згода банку



Чиста поточна/приведена вартість

Чиста поточна/приведена вартість – визначає проект прибутковий чи збитковий

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + R)^t}$$

де

NPV – чиста приведена вартість

CF_t - чистий ефективний грошовий потік за період t планування

R - ставка дисконтування (у частках одиниці)

t – період планування, виражений в інтервалах планування

R (або RD) - ставка дисконтування = вартість капіталу

- вартість інвестування в альтернативний безризиковий (або того ж рівня ризику проект) – депозит в Ощадбанку – ≈16% річних
- вартість капіталу в НБУ (для банку) – 16,5% річних (червень 2016 р.)
- середньозважена вартість капіталу (WACC) для власника проекту



Термін окупності проекту

простий термін окупності проекту (PP) – це кількість років, яка необхідна для повного повернення початкових інвестицій, які були вкладені в певний інвестиційний проект.

- де I_0 – початкові інвестиції по проекту
- CF_t – річна сума економії

Простий термін окупності проекту = термін погашення кредиту

$$PP = \frac{I_0}{CF_t}$$

дисконтований термін окупності проекту (DPP) – визначення моменту часу, коли **поточна вартість економії** дорівнюватиме обсягу інвестицій, де

- DPBP - дисконтований термін окупності інвестицій;
- NCF_i – чистий грошовий потік на i -ому періоді планування;
- RD - ставка дисконтування (у частках одиниці)

$$\sum_{i=0}^{DPBP} \frac{NCF_i}{(1+RD)^i} = 0$$

при цьому завжди **DPP > PP**



Приклад розрахунку термінів окупності PP/DPP

Простий термін окупності (PP) = 2 324 000 / 600 000 ≈ **3.9 року**

Дисконтований термін окупності (DPP): ставка дисконтування 11%

Рік	Грошовий потік	Коефіцієнт дисконтування	Дисконтований грошовий потік	Кумулятивний дисконтований грошовий потік
n	CF	$PV\$1=1/(1+i)^n$	$CF \times PV\$1$	
0	\$ -2,324,000	1.0000	\$ -2,324,000	\$ -2,324,000
1	600,000	0.9009	540,541	- 1,783,459
2	600,000	0.8116	486,973	- 1,296,486
3	600,000	0.7312	438,715	- 857,771
4	600,000	0.6587	395,239	- 462,533
5	600,000	0.5935	356,071	- 106,462
6	600,000	0.5346	320,785	214,323

Дисконтований термін окупності = 5 + (|-106,462| / 320,785) ≈ **5.3 року**



Внутрішня ставка прибутковості (IRR)

Внутрішня ставка прибутковості (IRR)

- максимальна ставка кредиту на фінансування заходу, при якій власник проекту не несе збитків
- ставка дисконтування, за якої NPV проекту дорівнює 0.

$$NPV = \sum_{i=0}^{n+1} \frac{NCF_i}{(1 + IRR)^i} = 0$$

де

NPV – чиста поточна вартість

NCF_i - чистий ефективний грошовий потік на i-ому інтервалі планування

IRR – внутрішня ставка прибутковості

n – період планування

Ефективним буде залучити кредит під ≈25% річних коли Проект матиме IRR вище 25%. Ви зможете повернути кошти банку і отримувати прибутки.



ЕЕ Заходи		Інвестиції	Економія	PP	DPP	IRR	NPV
		грн	грн/рік	років	років	%	грн
1	Заміна ламп розжарювання на сходових клітинах на світильники енергоефективні з світлодіодними лампами	17 500	37 688	0,46	0,46	215	422425
2	Встановлення автоматизованого ІТП	250 000	93 094	2,69	2,94	37	836661
3	Заміна старих дверей на енергозберігаючі	256 880	52 988	4,85	5,85	20	361637
4	Утеплення даху технічного поверху та герметизація стиків в конструкції технічного приміщення.	238 400	35 134	6,79	8,85	14	171715
5	Заміна старих вікон на енергозберігаючі	128 250	16 677	7,69	10,44	12	66413
6	Утеплення стін та цоколю, з попередньою гідроізоляцією стиків керамзитобетонних плит	4 735 648	392 316	12,07	21,28	5	-156253
Всього по всіх заходах		5 626 678	627 898	8,96			19



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Ризики банківського фінансування ЕЕЗ та їх запобігання

Ризики	Шляхи запобігання
<u>Несплата тіла кредиту</u>	вибираємо прибуткові заходи (чиста приведена вартість - NPV)
<u>Несплата відсотків за кредитом</u>	вибираємо заходи в яких внутрішня ставка прибутковості (IRR, максимальна вартість капіталу для фінансування заходу) вища % ставки за кредитом
<u>Несвоєчасне повернення кредиту</u>	визначаємо період окупності заходу (PP/DPP) та встановлюємо термін погашення кредиту



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Обґрунтування вартості ремонтних робіт для отримання згоди співвласників

- Як пояснити співвласникам Розмір внеску на виконання ремонтних робіт?
- Основні питання:
 - Чому саме «такий» перелік робіт визначено як необхідний?
 - Чому «такий» обсяг робіт і в «такі» строки?
 - Чому «така» вартість робіт?



Обґрунтована відповідь на 3 основних запитання прояснить ситуацію перед прийняттям рішення!



Обґрунтування переліку робіт, їх обсягів та строків

Мета / Необхідність	Вид робіт	Обсяги і строки
<ul style="list-style-type: none">• Скорочення витрат енергії і як наслідок зменшення плати за ЖКП	ЕЕЗ	На підставі <ul style="list-style-type: none">• оглядів/обстежень ББ (дефектних актів)• нормативних термінів експлуатації
<ul style="list-style-type: none">• Підтримання будинків в технічно справному стані• Врахування звернень співвласників щодо покращення умов проживання	<ul style="list-style-type: none">• утримання будинку• поточний/капітальний ремонт,• реконструкція,• переобладнання• санація будинку	Залежно від <ul style="list-style-type: none">• характеру робіт• сезонів року



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Обґрунтування вартості робіт

- Проектно-кошторисна документація (складання кошторису за допомогою програмних комплексів – АВК та ін.)
- Кошторис ремонтних робіт спеціалізованою організацією (фахівцями) складений за допомогою Excel, що складається з таких позицій:
 - вид ремонту;
 - найменувань робіт;
 - перелік і вартість необхідних матеріалів та обладнання;
 - вартість виконання кожного виду робіт;
 - загальна вартість ремонту.
 - непередбачувані витрати (за потреби)





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

		107 квартир			3608 загальна площа				
ЕЕ Заходи		Інвестиції	Інвестиції	Інвестиції	од. виміру	Чиста економія			Окуп- ність, роки
		грн	грн в рік /квартиру	грн в місяць/ квартиру		Базове енерго- споживан	одиниць	грн/рік	
1	Заміна ламп розжарювання на сходових клітинах на світильники енергоефективні з світлодіодними лампами	17 500	164	14	кВтг/рік	45 683	38 069	37 688	0,46
2	Встановлення автоматизованого ІТП	250 000	2 336	195	Гкал/рік	694	66	93 094	2,69
3	Заміна старих дверей на енергозберігаючі	256 880	2 401	200	Гкал/рік		37	52 988	4,85
4	Утеплення даху технічного поверху та герметизація стиків в конструкції технічного приміщення.	238 400	2 228	186	Гкал/рік		25	35 134	6,79
5	Заміна старих вікон на енергозберігаючі	128 250	1 199	100	Гкал/рік		12	16 677	7,69
6	Утеплення стін та цоколю, з попередньою гідроізоляцією стиків керамзитобетонних плит	4 735 648	44 258	3 688	Гкал/рік		277	392 316	12,07
Всього по всіх заходах		5 626 678	52 586	4 382	Гкал/рік			450	627 898



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Приклад розрахунку виплат по кредиту

Кредит КБ на 5 років - Встановлення автоматизованого ІТП

Сума	250 000				
Процентна ставка	25%				
Початковий взнос	20%				
Щомісячний платіж (ануїтет)	5 870	55	на квартиру	352215,6	1 квартира за 5 років
Початковий платіж	50 000	467	на квартиру		
Разова комісія	2 000	19	на квартиру		
Всього початковий платіж	52 000	486	на квартиру		
Здорожчання кредитної послуги	154215.88				



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Дякую за увагу!