

**КОНЦЕПЦІЯ**  
**створення Фонду фінансування енергоефективних заходів**  
**за принципом «револьверного фонду»**  
**на базі асоціації ОСББ**

## **1 Мета створення Фонду**

В умовах обмеженості фінансових ресурсів ОСББ та низької доступності для них кредитних коштів існує потреба забезпечити об'єднання фінансовим ресурсом, який був би доступним як з точки зору його вартості, так і з точки зору організаційної простоти отримання коштів.

Таким фінансовим інструментом може стати цільовий фонд, утворений асоціацією об'єднаних співвласників багатоквартирного будинку, кошти якого надаються ОСББ - членам такої асоціації. Оскільки першочерговим завданням такого фонду вбачається забезпечити ОСББ коштами на проведення енергоефективних заходів, у цьому документі будемо його умовно називати "Фондом фінансування енергоефективних заходів" (далі - Фонд).

## **2 Механізм роботи Фонду**

Фонд передбачається створити як окремий цільовий грошовий фонд асоціації ОСББ. Створювати окрему юридичну особу для адміністрування Фонду не передбачається.

Передбачається, що кошти Фонду надаватимуться на умовах безоплатної строкової позики об'єднанням - членам відповідної асоціації. У міру повернення об'єднаннями раніше отриманих із Фонду позик, за рахунок повернутих коштів надаватимуться нові позики ОСББ - членам асоціації. Цим буде забезпечено "револьверний" механізм функціонування Фонду.

Використання коштів Фонду асоціацією допускається лише на потреби надання позик (не допускається покриття адміністративних затрат за рахунок Фонду).

## **3 Принципи надання позик із Фонду**

Кошти фонду надаватимуться на таких принципах:

1. **Безоплатності:** за користування коштами позичальник не сплачуватиме асоціації жодних платежів;
2. **Строковості:** позики з Фонду надаватимуться на визначений асоціацією строк, достатній для окупності заходів, які за рахунок такої позики реалізовуватимуться (однак не більше 5 років);
3. **Поворотності:** позичальники повинні повертати отримані кошти асоціації, а асоціація - зараховувати повернуті кошти до Фонду;
4. **Цільового використання:** використання позики з Фонду позичальниками виключно на енергоефективні заходи, зазначені в договорі про позику;
5. **Співфінансування:** позика може становити не більш як 70% від загальної вартості заходів, що реалізовуватимуться;
6. **Контролю:** асоціація здійснюватиме контроль використання позики позичальниками.

## **4 Порядок надання коштів із Фонду**

### **4.1 Підходи**

Загалом, можливі два підходи до надання членам асоціації коштів із Фонду: на умовах договору позики або на умовах почергового виконання робіт в будинках ОСББ - членів асоціації.

Перший підхід передбачає укладання між асоціацією і ОСББ-позичальником договору позики та подальше перерахування коштів із Фонду на банківський рахунок такого позичальника. За таких умов

позичальник сам розпоряджається отриманими коштами, що створює теоретичний ризик нецільового їх використання. З другого боку, за такого підходу легко відслідкувати, хто з членів асоціації і на яку суму отримав позик із Фонду, чим забезпечується прозорість та спрощується контроль за використанням коштів Фонду.

Другий підхід передбачає виконання самою асоціацією функцій замовника тих чи інших робіт на будинках членів асоціації - почергово, в міру витрачання і наповнення Фонду. За таких умов асоціація зберігає повний контроль над витрачанням коштів Фонду. Однак при цьому саме витрачання коштів асоціацією стає менш прозорим, особливо якщо один і той же підрядник буде залучений до виконання робіт одночасно на різних об'єктах (з'являється ризик перехресного субсидування). Також за такого підходу існує ризик, що ОСББ, яке першим "отримає" виконані за рахунок коштів Фонду роботи, припинить членство в асоціації, щоб уникнути сплати членських внесків до Фонду (які мали би піти на фінансування робіт для інших членів Асоціації).

Тому для роботи ми обираємо перший підхід.

## **4.2 Механізм**

### **4.2.1 Прийняття рішення про надання позики**

Передбачається, що рішення щодо надання позики тому чи іншому члену асоціації ухвалюватиме в кожному конкретному випадку правління асоціації, на підставі звернення потенційного позичальника.

Критеріями для оцінки запиту і прийняття рішення будуть:

1. **Сума позики:** оскільки менша сума залишає більше коштів для надання позик іншим членам асоціації, перевага віддаватиметься меншим позикам;
2. **Строк окупності заходів і повернення позики:** швидша окупність і, як наслідок, швидше повернення коштів буде розглядатися як перевага;
3. **Історія членства в асоціації:** за інших рівних умов, перевага віддаватиметься позичальнику, що довший час є членом асоціації.

### **4.2.2 Укладання договору**

За результатами прийнятого рішення з позичальником укладатиметься договір про надання позики за рахунок коштів Фонду. Договір передбачатиме повернення позики рівними частинами протягом визначеного строку, однак не більш як протягом 5 років, та дозволитиме дострокове погашення позики. Договір передбачатиме обов'язок позичальника достроково повернути всю суму позики в разі виходу або виключення з асоціації, а також у разі неповернення чергової частини позики, несплати членських внесків до асоціації, невиконання позичальником інших фінансових зобов'язань перед асоціацією.

За рішенням правління асоціації, умовою укладання договору позики може бути одночасне укладання договору застави грошових коштів на банківських рахунках позичальника або іншого договору про забезпечення зобов'язань позичальника за договором позики.

### **4.2.3 Перерахування і повернення позики**

Після укладання договору сума позики перераховуватиметься на спеціально відкритий для цієї мети позичальником банківський рахунок. На цей рахунок повинні будуть також надходити цільові внески співвласників у відповідному ОСББ, які потім спрямовуватимуться на погашення позики. Позичальник зобов'язується щомісяця надавати асоціації копії банківських виписок за зазначеним рахунком.

## **5 Наповнення Фонду**

Джерела наповнення Фонду визначаються статусом асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку як неприбуткової та членської організації.

Основним джерелом наповнення Фонду є цільові внески ОСББ - членів асоціації. Передбачається, що внески членів асоціації до Фонду будуть сплачуватися окремо від інших внесків, які ними сплачуються асоціації (внески на утримання будинків, на утримання адміністративного апарату асоціації тощо), на окремий банківський рахунок.

Крім того, суттєвим джерелом наповнення Фонду передбачаються добровільні внески (пожертви) фізичних і юридичних осіб, а також гранти.

Такі кошти не підлягають оподаткуванню згідно з чинним законодавством, що сприятиме збереженню коштів Фонду.

## **6 Забезпечення прозорості використання коштів Фонду**

Прозорість використання коштів Фонду забезпечуватиметься:

- обраним підходом до порядку надання коштів із Фонду (див. розділ 4.1),
- колегіальним прийняттям рішень правлінням асоціації,
- контролем ревізійної комісії асоціації за діяльністю правління асоціації,
- контролем асоціації за використанням позики позичальником,
- зберіганням коштів Фонду на окремому банківському рахунку,
- обліком отриманих із Фонду позик та сплачених у Фонд цільових внесків у розрізі кожного члена Асоціації;
- наданням благодійникам, грантодавцям та іншим особам, що надали кошти для формування Фонду, у будь-який час доступу до документів про використання коштів Фонду.

## **7 Кроки зі створення Фонду**

Створення фонду потребує наявності асоціації ОСББ, яка зареєстрована і діє згідно з чинним законодавством України, а також зареєстрована як неприбуткова організація. Якщо Фонд створюватиметься на базі існуючої асоціації, її статутні документи підлягають внутрішній перевірці на предмет відповідності чинному законодавству; за необхідності повинні бути внесені відповідні зміни (це може відбуватися паралельно із затвердженням положення про Фонд, про яке йдеться нижче).

Органами управління асоціації, уповноваженими на це її статутом, повинне бути затверджене положення про Фонд фінансування енергоефективних заходів. Одночасно повинно бути прийняте рішення про запровадження відповідного цільового внеску для членів асоціації і визначений його розмір. Також, до видачі перших позик, повинні бути розроблені форми договору з позичальником, договору застави, заявки на надання позики, інших документів за необхідності.