

Концепція законодавчого врегулювання створення і діяльності житлово-будівельних товариств

Вікторія ПОГОРЕЛОВА,

експертка проекту
«Фінансові механізми, технічна
підтримка та моніторинг для
підвищення енергоефективності
будівель в Україні»

04 лютого 2026 року



Звідки взялася ідея житлово-будівельних товариств?



Наявних механізмів недостатньо

- На вторинному ринку житло в **безпечному** регіоні з достатньою кількістю **робочих місць - дороге**
- Інвестувати в первинний ринок («у котлован») – ризиково, особливо для людей, що вже втратили житло
- Наявність посередників у «фінансово-кредитних механізмах» будівництва житла не так гарантує безпеку «інвесторів» (довірителів), як віддаляє їх від реального контролю
- Горизонт планування більшості забудовників – «до здачі об'єкта в експлуатацію», від чого страждає якість (в т.ч. енергоефективність) і вартість обслуговування

Замкнене коло попиту й пропозиції енергоефективного житла

Філософія продавця/девелопера:
«швидше продати». Вкласти менше,
отримати більше.

У «енергосвідомих покупців» вибір
між дуже дорогим готовим житлом
і самостійним будівництвом.



Частка «енергосвідомих покупців»
на ринку незначна — девелопери
орієнтовані на масовий попит
(якому мало цікаві показники
енергоефективності).

Філософія власника: управління
життєвим циклом будівлі. Можна
початково вкласти більше, щоб потім
витратити менше.



Самостійне будівництво в чинних умовах —
майже завжди садиба.



Потрібен інструмент, щоб «енергосвідомі
власники» могли будувати й енергоефективні
багатоквартирні будинки.



Матриця ефективності

	Власні кошти	Чужі кошти
Власні потреби	Найвища ефективність	Сумнівна ефективність
Чужі потреби	Сумнівна ефективність	"Гарантована неефективність"

СВОЇ КОШТИ – НА СВОЄ ЖИТЛО!



Як бачимо вихід – що пропонуємо

- Системна альтернатива існуючим механізмам фінансування житлового будівництва – **ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ ТОВАРИСТВА**
- ЖБТ займуть нині порожню нішу **самоорганізації та самофінансування** в житловому будівництві та **власника будинку до його спорудження**
- Об'єднання фізичних осіб, що бажають спільно побудуватися
- Контроль фінансів і ходу будівництва – в руках тих, хто буде жити в будинку
- Здешевлення за рахунок відмови від бізнес-орієнтованих посередників
- Вища якість за рахунок зацікавленості замовників будівництва



Це ж було вже?

- Так – в **Українській РСР** були житлово-будівельні кооперативи (ЖБК)
- Нові юридичні особи в цій організаційно-правовій формі більше не можуть створюватися
- Тим не менше, термін ЖБК «зарезервований» у законодавстві за старою організаційно-правовою формою, створеною за радянським законодавством, для потреб «зворотньої сумісності»
- Тому не можна запровадити **нову** організаційно-правову форму **зі старою назвою**, яка вже використовується на позначення радянського конструкту
- Існуючі *споживчі, обслуговуючі, виробничі кооперативи* не пристосовані для особливостей спільного будівництва нерухомості (і вже використовувалися в шахрайських схемах)



Як бачимо ЖБТ: правовий статус

- Споживче непідприємницьке товариство
- Визначеною законом мета — придбання готового або будівництво нового житла
- Статус неприбуткової організації
- «Негосподарюючий суб'єкт» і «негосподарська» діяльність (самозабезпечення)
- Замовник будівництва і власник будинку
- Важливе завдання – не допустити використання ЖБТ як «неприбуткової оболонки» для бізнес-проектів і спекуляцій



Міжнародний досвід будівництва житла у складчину: приклади для України



Не “соціалізм”, а прагматична економіка

Існує “третій шлях” між орендою та комерційною іпотекою. Ми проаналізували три моделі, які найкраще відповідають українським реаліям:

DE Німеччина: Baugruppen - групи спільного будівництва

DK Данія: Andelsbolig - неприбуткові кооперативи

CH Швейцарія (Цюрих): муніципальна підтримка

Ці моделі - не “ексклюзивні”. Вони займають свою нішу та співіснують з ринком девелоперів, індивідуальним будівництвом, кондомініумами, управителями



Німеччина: Ваугруппен (групи спільного будівництва)

DE Принцип: “інвестор = замовник”

Суть: Фізособи об’єднуються до початку будівництва.

Економіка: Відсутність девелопера економить **15-25%** бюджету (маржа + маркетинг).

Контроль: Учасники самі обирають архітектора та матеріали.

Юридична форма: Спочатку просте товариство (GbR) → потім кондомініум (WEG).

Для України: Це доказ того, що фізичні особи можуть бути ефективним колективним замовником без посередників.



Данія: Andelsbolig (кооператив)

DK Юридична модель: “корпоративні права = житло”

Правова конструкція:

Власник будинку - юридична особа (кооператив).

Учасник володіє **часткою (паєм)** в юридичній особі.

Право проживання в конкретній квартирі **нерозривно прив’язане** до володіння часткою.

Статус учасника: Право користування житлом через корпоративні права.

Перевага: Цілісність будинку. Неможливо виділити частку в натурі, але можна продати своє місце в товаристві.

Для України: Добра альтернативна модель для уникнення фрагментації власності та спрощення управління спільними системами



Швейцарія, Цюрих: роль муніципалітету

сн Земля як інвестиція громади

Модель Цюриха: Місто не продає землю забудовникам.

Vaurecht (Право забудови): Земля передається кооперативам в довгострокову оренду (60–90 років).

Економічний ефект: Вартість землі вилучається з ціни квартири. Житло стає дешевшим на 15–20%.

Вимога міста: В обмін на землю — контроль за енергоефективністю та відсутністю спекуляцій.

Для України: Механізм для громад — давати землю не “за гроші”, а “під соціальні зобов’язання”.



Висновки для України (1)

UA Адаптація міжнародного досвіду до українських реалій

Синтез моделей замість копіювання

Кожна модель постала природно-історичним шляхом. Пряме перенесення іноземних моделей недоцільне через історичні відмінності

Україна має перевагу створення законодавства «з нуля», синтезуючи найкращі практики

Суб'єктність об'єднання («девелопмент без посередників»)

За прикладом німецьких *Vaughruppen*, фізособи об'єднуються до інвестування.

Колективний замовник без комерційного посередника → зниження собівартості та вища якість.



Висновки для України (2)

UA Адаптація міжнародного досвіду до українських реалій

Гнучкість форм власності

Необхідний гібридний підхід: можливість вибору між власністю юрособи (єдиний власник) та приватною власністю на квартири (з переходом в ОСББ)

Суспільний договір

Статус неприбутковості та податкові пільги надаються в обмін на обмеження спекуляцій та комерційного прибутку



Висновки для України (3)

UA Роль держави та фінансові інструменти

Роль ОМС

Перехід від «аукціонів ціни» до «аукціонів концепцій»

Цільове резервування ділянок для ЖБТ

Доступ до капіталу

Пільгове кредитування та державні гарантії (як у Данії та Швейцарії)

Інклюзивність та запобігання елітарності

ЖБТ не повинні стати «закритими клубами»

Механізми залучення ВПО та людей з нижчим доходом через допомоги та компенсації



Концепція правового врегулювання житлово-будівельних товариств



Правовий статус

- Споживче непідприємницьке товариство
- Визначеною законом мета — придбання готового або будівництво нового житла
- Статус неприбуткової організації
- «Негосподарюючий суб'єкт» і «негосподарська» діяльність (самозабезпечення)
- Замовник будівництва і власник будинку
- Важливе завдання – не допустити використання ЖБТ як «неприбуткової оболонки» для бізнес-проектів і спекуляцій



Управління ризиками: «один за всіх і всі за одного»

- **Мета:** захистити товариство від проблем одного учасника та водночас захистити кожного учасника від зловживань більшості
- **Стабільність будівництва:** гроші мають надходити вчасно, і ніхто не повинен мати можливості заблокувати процес
- **Рівність:** правила мають бути прозорими та однаковими для всіх, незалежно від розміру внеску

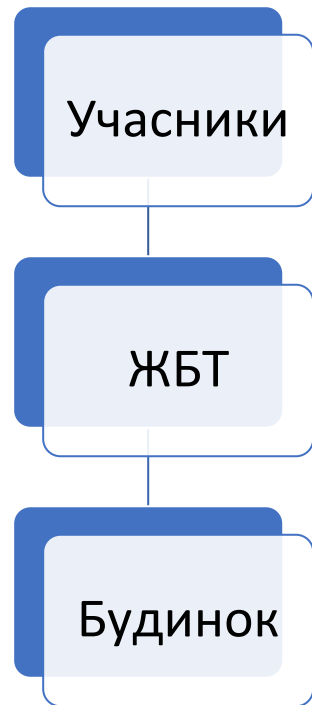


Учасники й управління

- Виключно фізичні особи (до 90-100 осіб)
- Обмеження одночасної участі однієї особи в кількох ЖБТ
- Обмеження щодо співвідношення часток/внесків учасників ЖБТ (наприклад, максимальний внесок – не більш як утричі більший за середній)
- Рівність учасників - відсутність «привілейованих», «асоційованих», «дійсних» учасників
- Органи управління: загальні збори, правління, ревізійна комісія, факультативні дорадчі органи (напр., комісія з нагляду за будівництвом)
- Ці обмеження допоможуть зберегти безпосередній контроль і керованість з боку учасників, зробити ЖБТ менш цікавими для спекулятивних «інвесторів»

Структура власності

- Власником будинку є ЖБТ як юрособа, а не учасники
- Учасники мають корпоративні права щодо ЖБТ і право користування приміщенням (відповідно до внеску)
- Заборонено заставу, відчуження будинку чи його частин
- Заборонено «виділення» приміщень з будинку
- Після завершення будівництва, *за рішенням кваліфікованої більшості*, будинок може бути «поділений» на квартири, які стають власністю учасників – з одночасною реорганізацією ЖБТ в ОСББ





Фінансові відносини

- Всі бажаючі домовляються ДО установчих зборів (допустиме відхилення кількості учасників від потреби та нерозподілених квартир, наприклад, 10%)
- Установчі збори засновують ЖБТ, затверджують статут, обирають органи управління, затверджують розміри внесків (= площі квартир)
- Учасники вносять внески (власні заощадження, кредит – справа учасника)
- Будинок і квартири не можуть бути заставою чи відчужуватися, але корпоративне право учасника + право користування квартирою - можуть
- Можливо дозволити ЖБТ будувати частину приміщень понад власну потребу для забезпечення соціально-побутових потреб і для здачі в оренду на комерційних засадах: магазини, дитячі кімнати, клініки тощо

Що після завершення будівництва?

Завершення будівництва: після введення об'єкта в експлуатацію ЖБТ не припиняє свою діяльність автоматично

Вибір моделі: загальні збори мають прийняти рішення щодо подальшого правового статусу будинку та управління ним

Варіант 1: Збереження ЖБТ



Збереження статусу ЖБТ для спільної експлуатації майна без виділення окремих об'єктів права власності



Варіант 2: Реорганізація в ОСББ




Реорганізація ЖБТ в ОСББ з реєстрацією права власності на індивідуальні квартири



Державна підтримка

- Прозорі правила гри потрібні більше, ніж пільги
- Достатня підтримка – неприбутковий статус, звільнення від земельного податку і податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки
- Для тих, хто втратив житло – правильно дати те, на що вони й так мають право: компенсацію, яку можна внести в ЖБТ
- Безкоштовна передача землі – на розсуд громад відповідно до інтересів громад
- Є ризик, що спеціальні програми субсидування ЖБТ приваблять корупціонерів. Ми цього не хочемо



Чи реалістично побудувати енергоефективний будинок в складчину?



Фінансова логіка моделі ЖБТ

- **Принцип «Власні ресурси на власні потреби»:** модель базується на найвищому рівні ефективності використання капіталу, коли суб'єкт фінансує будівництво для задоволення власних потреб
- **Пряме фінансування:** ЖБТ виступає замовником будівництва, що дозволяє учасникам заощадити на прибутку й ризиках забудовника, його витратах на маркетинг тощо
- **Акумуляція приватного капіталу:** ЖБТ є інструментом для безпечного об'єднання фінансових ресурсів фізичних осіб, які наразі інвестують у ризикові схеми первинного ринку
- **Неприбутковий статус:** заборона на розподіл доходу та звільнення від низки податків дозволить реінвестувати кошти в енергоефективні заходи без податкового навантаження



Джерела формування капіталу ЖБТ

- **Власні заощадження громадян:** прямі пайові внески учасників, що формують основний капітал для початку проектних та будівельних робіт
- **Державні компенсації (житлові сертифікати):** використання коштів, отриманих за програмами компенсації за знищене або пошкоджене майно, як внесків до статутного капіталу ЖБТ
- **Залучений кредитний ресурс:** учасники можуть самостійно залучати іпотечні кредити, спрямовуючи ці кошти як пайові внески до ЖБТ
- **Місцеві гранти та програми:** найкраще через цільову підтримку (майбутніх) членів ЖБТ, а не самим ЖБТ



Державна компенсація як елемент фінансування

- **Право на відбудову:** особи, які втратили житло внаслідок збройної агресії, мають законне право на компенсацію, яку держава повинна дозволити конвертувати у пайову участь у ЖБТ
- **Колективне використання сертифікатів:** ЖБТ має дозволити декільком власникам сертифікатів об'єднати свої ресурси для будівництва сучасного багатоквартирного будинку замість купівлі окремих об'єктів на вторинному ринку
- **Прозорість для держави:** використання ЖБТ як отримувача коштів компенсації гарантує цільове спрямування грошей на реальне будівництво під наглядом ревізійної комісії



Вихідні умови моделювання

- Будівництво очима того, хто хоче мати житло, а не “інвестора”
- Енергоефективне житло (клас А)
- Житло комфорт-класу (не найдешевше, але й не “преміум”)
- Умовно 65 м.кв. (для 2-к квартири)
- Готовність - під чистове оздоблення (“брудні” роботи виконано)
- Електроопалення (теплові насоси) - без підключень до газмереж
- Централізоване водопостачання і каналізація
- Є безпека, робота й інфраструктура - хороша ділянка в передмісті Києва / обласного центру



Вихідні умови моделювання

- “Базова” вартість - **840 €/м²**

Складова	Вартість
Будівництво (“коробка”)	~572 €/м ²
Оздоблення	+130 €/м ²
Енергоефективність (Клас А)	+140 €/м ² (+20%)
РАЗОМ (База)	~840 €/м²

- Додатково:
 - земельна ділянка - **10.000 €/сотка**
 - проєкт, адміністрування, підключення до мереж - залежно від складності

Стаття витрат	4 квартири	12 квартир	48 квартир	96 квартир
Земля	50 000 € <i>(5 соток)</i>	100 000 € <i>(10 соток)</i>	270 000 € <i>(27 соток)</i>	540 000 € <i>(54 сотки)</i>
Мережі	7 880 €	21 540 €	73 660 €	136 320 €
Будівництво	262 080 €	786 240 €	3 144 960 €	6 289 920 €
Адміністрування/проєкт	26 208 €	62 899 €	188 697 €	314 496 €
ВСЬОГО ВИТРАТ	346 168 €	970 679 €	3 677 317 €	7 280 736 €
<i>Вартість 1 м.кв. для квартири</i>	<i>1 331,42 €</i>	<i>1 244,46 €</i>	<i>1 178,63 €</i>	<i>1 166,78 €</i>
<i>Площа всіх квартир (м.кв.)</i>	<i>260</i>	<i>780</i>	<i>3 120</i>	<i>6 240</i>
Вартість квартири 65 м.кв.	86 542,00 €	80 889,92 €	76 610,77 €	75 841,00 €



А якщо відняти землю?

Стаття витрат	4 квартири	12 квартир	48 квартир	96 квартир
<i>ВСЬОГО ВИТРАТ</i>	296 168 €	870 679 €	3 407 317 €	6 740 736 €
Вартість 1 м.кв. квартири	1 139,11 €	1 139,11 €	1 092,09 €	1 080,25 €
Здешевлення 1 м.кв. квартири	-192,31 €	-128,20 €	-86,54 €	-86,53 €
Вартість квартири 65 м.кв.	74 042,00 €	72 556,58 €	70 985,77 €	70 216,00 €
Здешевлення квартири	-12 500,00 €	-8 333,34 €	-5 625,00 €	-5 625,00 €



Підсумки моделювання сценаріїв

- Вартість будівництва в ЖБТ є прийнятною і конкурентною з варіантами, що пропонує ринок (особливо якщо врахувати енергоефективність та клас комфорту)
- Маленькі проекти програють через високе навантаження вартості землі та мереж на кожного учасника
- Можна додати до “рівняння” інший клас комфорту, дешевшу землю тощо



Фактор безкоштовної землі

Безкоштовна земля - “game changer” для малих проектів

Якщо громада надає землю безкоштовно:

- Малі ЖБТ (4 кв): ціна падає на **12 500 €** (до 74 000 €).
- Великі ЖБТ (96 кв): ціна падає лише на **5 600 €**
- **Результат:** різниця в собівартості між малим і великим будинком скорочується до **~5%**.

Висновок: безкоштовна земля робить малоповерхову забудову конкурентною з багатопверховою



Оптимальна модель: “золота середина”

Для ЖБТ оптимальним вбачається 24-48 квартир

- **Інженерія:** 3-5 поверхів = **немає ліфтів** (величезна економія на закупівлі та обслуговуванні)
- **Мережі:** Не потрібні складні насосні станції та ГРП
- **Соціум:** До 100 дорослих людей - усі знають усіх. Зберігається керованість
- **Економіка:** Собівартість **~1100 €/м²** за комфортне енергоефективне житло (при безкоштовній землі)



Енергоефективність: інвестиції та окупність

- Додаткові витрати на старті: +10 900 € (на квартиру 65 м²)
- Щорічна економія: зниження споживання енергії на **83,5%**
- Витрати на опалення за рік (за чинними тарифами на е/енергію):
 - **Клас С (газ/електрика): ~28 000 грн**
 - **Клас А (Тепловий насос): ~4 700 грн**
- Окупність: 10–12 років (при ринкових (підвищених) тарифах)
- ЖБТ будує енергоефективний будинок, який не боїться блекаутів
- Джерело коштів - економія на “посереднику” (досвід Vaugruppe)



Графік фінансування

- Модель передбачає **швидке будівництво (18-24 місяці)**:
 - Старт (місяць 1-2): **20%** (купівля землі, проєкт, аванси, підключення до мереж)
 - Нульовий цикл (місяць 3-5): **15%** (фундамент)
 - Каркас (місяць 6-12): **35%** (зведення поверхів, покрівля)
 - Інженерія та фасад (місяць 13-17): **20%** (вікна, утеплення, встановлення теплових насосів)
 - Фініш (місяць 18-24): **10%** (оздоблення, благоустрій, введення в експлуатацію)
- Виклик для учасників: **35% для старту, 70% у перший рік**



Підсумки

- **Юридично:** беремо данську модель (корпоративні права = житло) + німецький захист активів
- **Організаційно:** зберігаємо гнучкість (після будівництва можемо лишитися ЖБТ або реорганізуватися в ОСББ, “розібравши” квартири)
- **Економічно:** будуємо за собівартістю (~1100-1200 €/м² за клас А)
- **Стратегічно:** орієнтуємось на середню поверховість (до 48 квартир) та землю від громади



**ЖБТ здатні природно зайняти нішу
“малого” будівництва
на невеликих ділянках,
не конкуруючи з іншими учасниками ринку**



Дякую за увагу!