

КОМПЕНСАТОРНА СТРАТЕГІЯ ФІНАНСУВАННЯ КОМПЛЕКСНОЇ ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬ

Київський національний університет будівництва і архітектури

Анотація. Досліджено проблематику комплексної термомодернізації будівель, що в умовах енергетичної кризи є актуальною. Запропоновано компенсаторну стратегію фінансування заходів термомодернізації будівель. Інкorporація зарубіжного досвіду реалізації будівельних проектів на основі TIF в українських реаліях потребує певних адаптаційних процесів, урахування проблем пошуку джерел фінансування, у тому числі зацікавленості приватних інвесторів у довгострокове вкладення капіталу, ризиків застосування механізму відкладених податкових платежів, а також слабкості фінансової бази більшості регіонів. Використовувані в міжнародній практиці моделі фінансування інфраструктурних проектів та страхування ризиків мають бути адаптовані до специфіки розвитку національної економіки.

Ключові слова: енергозбереження, фінансування, компенсаторна технологія фінансування, механізм управління.

COMPENSATORY STRATEGY FOR FINANCING BUILDINGS COMPLEX THERMOMODERNIZATION

Abstract: The problem of complex thermal modernization of buildings, which is relevant in the energy crisis, has been studied. The compensatory strategy of financing of measures of thermal modernization of buildings is offered. The incorporation of foreign experience of TIF-based construction projects in Ukrainian realities requires certain adaptation processes, taking into account the problems of finding sources of financing, including the interest of private investors in long-term investment, risks of deferred tax payments and weak financial base of most regions. The models of financing infrastructure projects and risk insurance used in international practice must be adapted to the specifics of the national economy development.

Keywords: energy saving, financing, compensatory financing technology, management mechanism.

Енергозбереження є домінантним вектором розвитку засад «зеленої» економіки, її сталості. Розробка та імплементація системних заходів політики енергозбереження надасть можливість підвищити рівень конкурентоспроможності реального сектору економіки, забезпечить енергоефективність, енергонезалежність та безпеку країни. В сучасних формаціях постіндустріального розвитку суспільства, як пріоритет актуалізується трансформація парадигми енергозбереження на основі симбіозу економіки й навколишнього середовища [2-3]. Пріоритетним є вирішення проблематики реалізації потенціалу комплексної термомодернізації багатоквартирних житлових будинків, що за оцінками експертів надасть можливість економити його мешканцям до 50 % коштів, які витрачаються на опалення.

Термомодернізація житлового фонду у відповідності до сучасних вимог енергоефективності та комфорту є однією з найактуальніших проблем економічної, екологічної, соціальної безпеки міст України. Нагальні потреби сьогодення як пріоритет обумовлюють перегляд підходів до формування житлової політики шляхом запровадження на законодавчому рівні комплексної термомодернізації багатоквартирних житлових будинків та продовження активної діяльності щодо декарбонізації економіки в рамках Паризької Угоди, Цілей сталого розвитку ООН до 2030 року та Угоди про асоціацію з ЄС [5; 7-8].

Автори у своєму дослідженні [7] стану житлового фонду м. Києва та перспектив його реконструкції виокремили основні рівні впровадження екоенергоефективних заходів з урахуванням зростання співвідношення витрати/ефективність, що включають оцінку проблеми, оптимізацію енерговитрат, екоенергоефективну реконструкцію житла, застосування інноваційних технологій. На основі національного та міжнародного досвіду реконструкції та капітального ремонту запропоновано концепцію 6Е, що акцентує увагу на енергоефективності, екобезпеці, економії, екології, ергономічності та естетиці процесу реконструкції житлових споруд.

За інформацією Державної служби статистики [9] станом, на 1 січня 2020 р. в Україні нараховувалось 200 тис. багатоквартирних будинків майже 12 % було зведено в 1919–1945 рр., кожен четвертий будинок – у 1946–1960 рр., ще майже чверть – у 60-х рр. Понад 67 тис. будинків збудовані протягом 1960–1980 рр. Переважна більшість таких будівель трьох-п'яти поверхів, панельні або цегляні, споруджені у післявоєнні роки у великих містах включно до середини 70-х рр. минулого сторіччя і, на сьогодні мають критичні показники фізичного зносу.

За даними Мінрегіону [10], на 1 січня 2021 року в Україні близько 6 тисяч будівель отримали енергетичні сертифікати, з яких майже 44 % мають найнижчий клас енергоефективності "G", а найвищий клас "A" – 1,4 %. Експерти та фахівці переконані, що питання розробки комплексної термомодернізації багатоквартирних житлових будинків в Україні є актуальним та потребує вирішення на основі оновлення законодавчої бази із врахуванням існуючого досвіду.

У цьому році розпочинається програма «Велика термомодернізація», метою якої є зменшення втрати тепла та споживання газу, що допоможе знизити вартість комунальних послуг та зміцнити енергетичну незалежність України. Тому уряд підготував та подав до парламенту законопроект «Про внесення змін до деяких законів України щодо створення умов для запровадження комплексної термомодернізації будівель» (№ 6485). Підготовка законопроекту № 6485 обумовлена тим, що, наприклад, Закон «Про Фонд енергоефективності» містить норми, які ускладнюють процедуру розробки та реалізації проектів термомодернізації, а Закон «Про енергетичну ефективність будівель» фактично унеможливує реалізацію часткових проектів, адже досягнення визначених законодавством мінімальних вимог енергоефективності можливе лише за умови капітального ремонту [11].

Тож законопроект передбачає внесення змін до низки законів, зокрема, «Про Фонд енергоефективності», «Про енергетичну ефективність будівель» та «Про запровадження нових інвестиційних можливостей, гарантування прав та законних інтересів суб'єктів підприємницької діяльності для проведення масштабної термомодернізації», які передбачають скорочення кількості процедур та часу їх здійснення в ході реалізації проектів із термомодернізації житлових будівель, а також визначає критерії для реалізації часткових проектів. При цьому термомодернізація будівлі не передбачає часткового утеплення фасаду та повинна мати системний характер, єдиний для всього будинку.

З метою консолідації та узгодження державних політик з усунення бар'єрів для запуску комплексної термомодернізації будівель та узгодження пріоритетних напрямів роботи всіх стейкхолдерів потребує розробки та впровадження Стратегія термомодернізації будівель.

Стратегія термомодернізації будівель надасть можливість виокремити довгострокові цілі до 2050 року для зменшення втрат енергоресурсів та посилення енергетичної безпеки держави, формування умов для підтримки малого та середнього бізнесу зі створенням робочих місць, залучення інвестицій в регіонах та громадах на покращення технічного стану будівель, імплементації нових положень Директиви 2010/31/EU щодо енергоефективності будівель [12].

Важливим є активізація роботи з підготовки окремого «Порядку розробки та затвердження проектної документації при здійсненні термомодернізації будівель», який передбачений ч. 2 ст. 12 закону України «Про енергетичну ефективність будівель». З метою уникнення бар'єру фрагментарності /відсутності актуальної статистичної інформації щодо кількості будівель, їх енергетичних та експлуатаційних характеристик доцільно розробити та впровадити базу даних енергетичних і експлуатаційних характеристик будівель.

Одним з ключових елементів в механізмі імплементації статті 5 «Зразкова роль будівель органів виконавчої влади» Директиви 2012/27 / ЄС «Про енергоефективність» є База даних енергетичних і експлуатаційних характеристик будівель і комплексний аналіз їх стану. Таку базу даних можна використовувати при розробленні державної довгострокової стратегії термомодернізації будівель з відповідними державними програмами, виконання яких доцільно моніторити, використовуючи базу, як технічний інструмент, також відстежувати ступінь досягнення певної на державному рівні цілі з енергоефективності тимчасово коригувати політику при необхідності. Вже зараз відомості бази будівель можуть використовуватися обласними бюджетними установами для цілей середньострокового планування енергоефективних заходів [1].

Застосування механізму ТІФ у сфері фінансування інфраструктурних проектів за кордоном [2] обумовлює доцільність вивчення перспектив інкорпорації даної фінансової компенсаторної технології у вітчизняній практиці реалізації будівельних проектів. Економічне обґрунтування використання ме-

ханізму TIF і його практичне застосування в умовах бюджетно-податкової системи нададуть змогу визначити нові вектори зростання національної економіки, до числа яких можна віднести інвестування будівельних проектів.

Пошук результативних інструментів компенсаторного типу щодо витрат господарюючих суб'єктів, пов'язаних з переоснащенням факторів відтворення і впровадження нових інноваційних технологій, а також щодо формування дієвої системи управління ризиками – завдання складне через допущені прогалини та фрагментарні управлінські рішення в процесі залучення інвестицій як на макро, так і на мікрорівнях. Однією з перспективних форм компенсаторного фінансування будівельних проектів є використання механізму відкладених податкових платежів (*Tax Increment Financing – TIF*) [3; 5].

Сутність компенсаторного фінансування полягає в забезпеченні відшкодування витрат інвестора через спеціальні фонди, що поповнюються за рахунок податкових надходжень від доходів створених і введених в експлуатацію інфраструктурних об'єктів. Основою цього механізму є редевелопмент, для фінансування якого залучається інвестор, що вкладає кошти в термомодернізацію будівель та відшкодовує свої витрати зі спеціального фонду, куди акумулювали податки, що сплачуються власниками нових зведених об'єктів. Така схема фінансування інвестиційних проектів використовує ефект зростання податків у результаті реалізації проектів, метою яких є збільшення вартості будівель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Directive 2012/27/EU of the European Parliament and of the Council of 25 October 2012 on energy efficiency. OJ L 315, 14.11.2011, p. 1–56. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1399375464230&uri=CELEX:32012L0027>.

2. Guzhva I., Klymchuk M., Klochko A., Ivanov E. Digitalization, Energy Saving and Innovation in Public and Private Sectors.: Monograph. – Ivano-Frankivsk city, Foliant publishing house, 2021 – 201 pages.

3. Klymchuk M. Compensatory financing of energy saving projects in construction: modification of «TIF» / V. Tkachenko, M. Klymchuk, I. Ivakhnenko, A. Ploska // Research papers in economics and finance, 2018. – Vol. 3 (1) – P. 47-52.

4. Встановлення нових вимог до енергоефективності будівель дасть поштовх масштабній термомодернізації житла <https://eefund.org.ua/vstanovlennya-novikh-vimog-do-energoefektivnosti-budivel-dast-poshtovkh-masshtabniy>

5. Климчук М. М. Формування механізму управління ризиками будівельних проектів на засадах компенсаторної технології «Tax Increment Financing» / М. М. Климчук, Т. А. Ільїна, В. О. Поколенко // Бізнес Інформ. – 2019. – №2. – С. 218–223.

6. Климчук М.М. Науково-прикладні засади управління енергозбереженням на будівельних підприємствах : автореф. дис. ... д-ра екон. наук: спец. 08.00.04 / Климчук М. М. - Київ : КНУБА, 2020. - 38 с.

7. Кривомаз Т.І. Підвищення рівня екологічної безпеки в процесі енергоефективної реконструкції житлового фонду в м. Києві /Т. І. Кривомаз, Д. В. Варавін // Екологічна безпека та збалансоване ресурсокористання, № 2 (16)–2017.- С. 78-85.

8. Куліков П.М. Управління енергозбереженням на будівельних підприємствах: теорія, методологія, практика : Монографія / П. М. Куліков, М. М. Климчук. – Івано-Франківськ, вид-во «Фоліант», 2017. – 365 с. – Бібліогр.: С. 327-366.

9. Офіційний веб-сайт Державної служби статистики України.- [Електронний ресурс]. <http://www.ukrstat.gov.ua>.

10. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку громад та територій України.- <https://www.minregion.gov.ua>

11. Проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо створення умов для запровадження комплексної термомодернізації будівель. - [Електронний ресурс]. http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=73538

12. Процедура термомодернізації має бути чіткою та ефективною. - [Електронний ресурс]. <http://www.golos.com.ua/article/355099>

Климчук Марина Миколаївна – доктор економічних наук, професор, професор кафедри організації та управління будівництвом, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, e-mail: klimarinchuk@gmail.com

Климчук Марына М. – Doctor of Economics, Professor, Professor of the Department of Organization and Management of Construction, Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, e-mail: klimarinchuk@gmail.com