



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

ПРОЄКТ

**Про деякі питання діяльності
комунального підприємства «Фонд
модернізації та розвитку житлового
фонду міста Києва»**

Відповідно Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою підтримки здійснення заходів, спрямованих на підвищення енергоефективності, будівництва, реконструкції, реставрації, модернізації житлової та інженерної інфраструктури, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу в місті Києві, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі 50 відсотків плюс одна акція (частка), що додається.

2. Дія цього рішення не обмежена в часі.

3. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

4. Рішення Київської міської ради набирає чинності з дня його оприлюднення.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу та на постійну комісію Київської міської ради з питань ради бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутати Київської міської ради-
постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу:

Голова постійної комісії
Секретар постійної комісії
Перший заступник голови постійної комісії
Член постійної комісії
Член постійної комісії

Олександр БРОДСЬКИЙ
Тарас КРИВОРУЧКО
Юрій ТИХОНОВИЧ
Олександр ПОПОВ
Ігор ШПАК

ПОГОДЖЕННЯ:

Постійна комісія Київської
міської ради з питань житлово-комунального
господарства та паливно-енергетичного
комплексу

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Постійна комісія Київської міської
ради з питань бюджету, соціально-
економічного розвитку та інвестиційної
діяльності

Голова

Андрій ВІТРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Положення
про надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва,
підприємствам у статутному капіталі яких територіальна громада міста
Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі 50 відсотків
плюс одна акція (частка)

1. Це Положення визначає умови та порядок надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам, у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі 50 відсотків плюс одна акція (частка) (далі — Позичальники), з метою реалізації соціально важливих проєктів з урахуванням принципів економічної доцільності та ефективності у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

2. Кредити надаються Фондом у межах його статутної діяльності за рахунок власних коштів Фонду (далі — Фонд), сформованих, зокрема, за рахунок внесків до статутного капіталу, відповідно до цього Положення, рішень Кредитного комітету та умов кредитного договору.

3. Це Положення діє постійно.

4. Кредити згідно цього Положення надаються з метою реалізації проєктів, спрямованих на житлове будівництво, підвищення енергоефективності, реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення та модернізації об'єктів житлової та інженерної інфраструктури, необхідних для покращення житлових умов мешканців міста Києва, та на інші соціально важливі проєкти з урахуванням принципів економічної доцільності та ефективності у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

5. Кредити надаються на принципах повернення, строковості, платності, майнового забезпечення, цільового використання, прозорості та ефективності використання коштів безпосередньо Фондом або Уповноваженим Фондом банком.

6. Уповноважений банк — банк, віднесений Національним банком України до переліку системно важливих банків відповідно до нормативно-правових актів Національного банку України, який виявив зацікавленість у співпраці з Фондом, відповідає вимогам цього Положення та з яким Фонд уклав відповідний договір про співпрацю.

Фонд забезпечує можливість участі у реалізації цього Положення банків, віднесених Національним банком України до переліку системно важливих банків відповідно до нормативно-правових актів Національного банку України.

Банк, який відповідає зазначеним вимогам та виявив зацікавленість у співпраці з Фондом, може бути визначений Уповноваженим банком за умови погодження умов такої співпраці з Фондом.

Визначення Уповноваженого банку здійснюється на підставі пропозиції Фонду та затверджується Кредитним комітетом.

Фонд має право взаємодіяти з одним або декількома Уповноваженими банками одночасно.

Порядок взаємодії Фонду з Уповноваженими банками, у тому числі умови співпраці, визначається договорами між Фондом та відповідними банками.

7. Кредитний комітет — дорадчий колегіальний орган, утворений відповідно до рішення Київської міської ради від 07.10.2021 №2747/2788 «Про створення комунального підприємства "Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва"», який діє на підставі цього Положення, Статуту Фонду та внутрішніх документів Фонду та приймає рішення щодо надання кредитів відповідно до цього Положення.

8. Позичальниками можуть бути комунальні підприємства, засновані на комунальній власності територіальної громади міста Києва, підприємства, у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою 50 відсотків плюс одна акція (частка), які в установленому порядку визначені замовниками робіт, передбачених пунктом 9 цього Положення.

9. Позичальник повинен відповідати таким умовам:

- відсутність відкритих проваджень у справі про банкрутство Позичальника;
- відсутність простроченої заборгованості перед бюджетом, Фондом та Уповноваженим Фондом банком;
- наявність достатніх джерел для забезпечення, обслуговування та погашення кредиту

10. Кредити спрямовуються, зокрема, на:

- виконання робіт для підвищення рівня енергоефективності будівель, споруд та інженерних мереж, у тому числі теплових, водопровідних, каналізаційних, електричних, вентиляційних та інших внутрішньобудинкових та зовнішніх систем та мереж;
- житлове будівництво, реконструкцію, реставрацію, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення, будівництва зовнішніх інженерних мереж, модернізації об'єктів житлової та інженерної

інфраструктури, необхідних для покращення житлових умов мешканців міста Києва та інші суспільно значущі завдання, соціально важливі проєкти у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу;

– будівництво, реконструкцію, реставрацію, проведення капітальних ремонтів, технічне переоснащення, модернізацію, будівель, споруд та інженерних мереж, обладнання, у тому числі теплових, водопровідних, каналізаційних, електричних, вентиляційних та інших внутрішньобудинкових та зовнішніх систем та мереж;

– роботи по виконанню в повному обсязі всіх заходів, передбачених технічними умовами на підключення об'єктів житлового фонду міста до теплових, електричних, водопровідних мереж, мереж водовідведення та інших мереж, виданими надавачами відповідних послуг замовникам таких робіт у випадках, коли об'єкти житлового фонду не введено належним чином в експлуатацію у зв'язку з незабезпеченням їх належними комунальними послугами, у тому числі водо-, тепло-, електропостачанням та каналізуванням;

– закупівлю, модернізацію та заміну спеціалізованого обладнання або техніки, необхідних для забезпечення роботи систем житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу міста Києва.

11. Кредити надаються відповідно до граничних умов кредитування, визначених у Додатку 1 до цього Положення.

12. Строк кредиту обирається Позичальником в межах діапазону, визначеному у Додатку 1 до цього Положення, та зазначається у заявці на отримання кредиту.

13. Кредити надаються у національній валюті України – гривні.

14. Погашення кредиту здійснюється відповідно до графіка погашення, що є невід'ємною частиною кредитного договору.

15. Доходи, отримані Фондом від надання кредитів (проценти, комісії тощо), є доходами Фонду та використовуються для забезпечення його статутної діяльності.”

16. Позичальник має право на дострокове погашення кредиту відповідно до умов кредитного договору.

17. Кредити надаються за умови належного забезпечення. Допустимими видами забезпечення є:

- застава рухомого або нерухомого майна;
- застава майнових прав;
- гарантії або поруки третіх осіб;
- депозити;
- страхування ризиків невиконання зобов'язань;

- відхилити заявку;
- повернути заявку на доопрацювання із зазначенням зауважень.

Рішення Кредитного комітету оформлюється протоколом та є підставою для подальших дій Фонду.

У разі відхилення заявки у протоколі Кредитного комітету обов'язково зазначаються підстави такого рішення.

- Підставами для відхилення заявки, зокрема, можуть бути:
- невідповідність Позичальника вимогам цього Положення;
 - невідповідність проєкту цілям кредитування, визначеним цим Положенням;
 - невідповідність запитуваних умов кредиту граничним умовам, визначеним цим Положенням;
 - незадовільний фінансовий стан Позичальника або недостатня кредитоспроможність;
 - відсутність або недостатність джерел для обслуговування та погашення кредиту;
 - відсутність або неналежність забезпечення виконання зобов'язань;
 - виявлення суттєвих ризиків, пов'язаних із реалізацією проєкту або поверненням кредиту;
 - подання неповного пакета документів або недостовірної інформації.

Повернення заявки на доопрацювання застосовується у випадках, коли виявлені недоліки можуть бути усунуті Позичальником без зміни суті проєкту.

24. На підставі рішення Кредитного комітету Фонд укладає з Позичальником кредитний договір.

25. У разі надання кредиту за участю Уповноваженого банку контроль за цільовим використанням кредитних коштів може здійснюватися таким банком відповідно до умов договору про співпрацю між Фондом та Уповноваженим банком, а також кредитного договору з Позичальником.

Фонд здійснює моніторинг виконання Позичальником зобов'язань за кредитним договором, зокрема:

- контроль дотримання графіка погашення кредиту;
- аналіз виконання умов кредитного договору;
- отримання інформації про стан реалізації проєкту.

Позичальник зобов'язаний надавати Фонду інформацію та документи, необхідні для здійснення моніторингу, у порядку, визначеному кредитним договором.

У разі виявлення порушень умов кредитного договору Фонд має право застосовувати заходи впливу, передбачені договором, у тому числі вимагати дострокового повернення кредиту та застосовувати штрафні санкції.

Розподіл функцій між Фондом та Уповноваженим банком щодо контролю використання кредитних коштів та моніторингу виконання зобов'язань визначається відповідними договорами.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Додаток
до Положення про надання кредитів
комунальним підприємствам міста Києва,
підприємствам у статутному капіталі яких
територіальна громада міста Києва прямо
або опосередковано володіє часткою у
розмірі 50 відсотків плюс одна акція
(частка)

Граничні умови кредитування

1. Максимальний розмір кредиту одному Позичальнику не може перевищувати 20% сформованого (наявного) статутного капіталу Фонду на дату прийняття рішення Кредитним комітетом.

2. Строк надання кредиту встановлюється у межах від 1 до 10 років.

3. Процентна ставка визначається Кредитним комітетом у діапазоні, від 3% до 10 % річних, із врахуванням наступних критеріїв:

- пріоритетність типів проєктів (житлове будівництво, енергоефективність, зовнішні інженерні мережі);
- критична інфраструктура;
- строк кредитування (до 3 років – 3%, до 7 років – 5%, до 10 років – 10%).

4. Основні види забезпечення:

- застава рухомого або нерухомого майна;
- застава майнових прав;
- гарантії або поруки третіх осіб;
- депозити;
- страхування ризиків невиконання зобов'язань.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради «Про деякі питання
діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку
житлового фонду міста Києва».
(далі – проєкт рішення)

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення.

Комунальне підприємство «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва» розпочало діяльність у 2023 році та за цей час успішно реалізувало механізм Револьверного фонду- інструмент фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та житлово-будівельних кооперативів (ЖБК). Механізм є актуальним та ефективним у частині раціонального використання міських ресурсів, підвищення енергоефективності житлового фонду та прискорення темпів модернізації будинків столиці. Він гармонійно поєднується як з державними програмами ДУ «Фонд енергоефективності» так і з численними програми підтримки відповідальних співвласників багатоквартирних будинків, які реалізуються у столиці.

Отриманий досвід підтверджує доцільність масштабування та розширення функцій підприємства, в тому і числі з метою підтримки ініціатив у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу (ПЕК). Ці сфери є ключовими для забезпечення життєдіяльності столиці, проте потребують доступних і зручних механізмів фінансування.

Серед основних проблем, які пропонується розв'язати: обмежений доступ комунальних підприємств та підприємств міської форми власності до довгострокових інвестиційних ресурсів; відсутність гнучкого фінансового інструменту для реалізації соціально важливих інфраструктурних проєктів; значний обсяг недобудованих, зупинених або проблемних об'єктів, які потребують добудови з виконанням технічних умов.

Запропонованими змінами передбачається затвердити нове Положення, яке дозволить підприємству фінансувати соціально важливі проєкти у сферах ЖКГ та ПЕК.

Таким чином, цим проєктом рішення передбачається можливість надання кредитування для будівництва або добудови незавершеного будівництва житлових будинків, будівництва або добудови зовнішніх інженерних мереж об'єктів житлового будівництва, реконструкції, відновлення, модернізації об'єктів у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, що є критично важливими для мешканців Києва.

2. Мета та завдання прийняття проєкту рішення.

Цілі та завдання рішення полягають у створенні універсального міського інструменту фінансування реалізації проєктів, спрямованих на підвищення енергоефективності, будівництва, реконструкції, реставрації та модернізації житлової та інженерної інфраструктури, покращення житлових умов мешканців

міста Києва та інші суспільно значущі завдання у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Основні положення рішення полягають у затвердженні Положення про надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі 50 відсотків плюс одна акція (частка) з метою реалізації соціально важливих проєктів у сфері ЖКГ та ПЕК; встановленні прозорих граничних умов кредитування;

Очікувані результати полягають зокрема у модернізації застарілих інженерних мереж; реалізації проєктів теплозбереження; покращення доступу киян до якісних комунальних послуг. Серед потенційних економічних результатів є зменшення фінансового навантаження на бюджет завдяки поверненню коштів після реалізації проєктів до фонду для повторного використання. Правовим результатом прийняття рішення є зокрема створення регламентованого механізму проєктів, спрямованих на підвищення енергоефективності, будівництва, реконструкції, реставрації та модернізації житлової та інженерної інфраструктури, покращення житлових умов мешканців міста Києва та інші суспільно значущі завдання у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

3. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення.

Відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

4. Вплив проєкту рішення на осіб з інвалідністю.

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не впливатиме на життєдіяльність цієї категорії.

5. Відповідність проєкту рішення до Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

6. Відповідність проєкту рішення до Законів України «Про інформацію» та «Про захист персональних даних».

Проєкт рішення не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Прийняття та реалізація рішення не потребує виділення коштів із бюджету міста Києва.

8. Громадське обговорення.

Проект рішення не потребує громадського обговорення.

9. Суб'єкт подання проєкту рішення.

Суб'єктом подання проєкту рішення є постійна комісія Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, депутати Київської міської ради члени – постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, депутати Київської міської ради.

Відповідальним за супроводження проєкту рішення та доповідачем на всіх стадіях розгляду та пленарному засіданні Київської міської ради є голова постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу Бродський Олександр Якович, к.т. 202-73-11.

Депутати Київської міської ради-
постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу:

Голова постійної комісії
Секретар постійної комісії
Перший заступник голови постійної комісії
Член постійної комісії
Член постійної комісії

Олександр БРОДСЬКИЙ
Тарас КРИВОРУЧКО
Юрій ТИХОНОВИЧ
Олександр ПОПОВ
Ігор ШПАК

АНАЛІЗ ВПЛИВУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТУ

до проєкту рішення Київської міської ради «Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва»

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» та містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття регуляторного акту – рішення Київської міської ради «Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва», і визначає правові та організаційні засади реалізації вказаного проєкту рішення, як регуляторного акту.

1. Визначення проблеми

Робота комунальних підприємств та підприємств міської форми власності у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу (ПЕК) є ключовими для забезпечення життєдіяльності столиці, проте потребують доступних і зручних механізмів фінансування. На даний момент комунальні підприємства та підприємства міської форми власності мають обмежений доступ до довгострокових інвестиційних ресурсів, відсутність соціально важливих інфраструктурних проєктів та значний обсяг недобудованих, зупинених або проблемних об'єктів, які потребують добудови з виконанням технічних умов у зв'язку з неможливістю проведення швидкої модернізації через дефіцит обігових коштів та не ефективність існуючих моделей поворотного фінансування.

Проєктом рішення передбачається можливість надання кредитування для будівництва або добудови незавершеного будівництва житлових будинків, будівництва або добудови зовнішніх інженерних мереж об'єктів житлового будівництва, реконструкції, відновлення, модернізації об'єктів у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, що є критично важливими для мешканців Києва. У той же час, існуючий механізм залучення кредитних коштів комерційних банків покладає на підприємство зависокі зобов'язання зі сплати відсоткових ставок та складний процес отримання значних сум кредиту через проблематику регулювання застави майна комунальних підприємств та підприємства міської форми власності.

Основними проблемами, які покликане вирішити проєктом рішення є критичний знос теплових та водопровідних мереж, десятки житлових об'єктів, які фактично збудовані, але не введені в експлуатацію через невиконання технічних умов, втрати енергії в бюджетних установах та застарілому житловому фонді призводять до неефективного використання бюджету міста, відсутність

обігових коштів у стратегічних підприємств, що робить їх модернізацію неможливою та надання комунальним підприємствам та підприємства міської форми власності безповоротної допомоги з бюджету, що часто призводило до неефективності.

За даними профільного департаменту КМДА та звітів найбільших підприємств:

- Знос тепломереж: понад 80% трубопроводів (близько 2200 км) відпрацювали свій нормативний термін (25 років).
- Втрати в мережах: через застарілість систем втрати тепла та води можуть сягати 15–20%, що закладається в тарифи або покривається субсидіями.
- Енергоефективність: модернізація лише одного середнього тепловузла дозволяє знизити споживання енергії на 25–30%.

Загальна вартість потреб для модернізації інфраструктури Києва, яку охоплює це Положення, вимірюється сотнями мільярдів гривень. Виходячи зі стратегічних планів розвитку міста та звітів профільних департаментів КМДА, потреби розподіляються за такими ключовими напрямками:

Енергетика та теплопостачання (найбільша стаття витрат)

- Модернізація мереж: Заміна близько 2000 км аварійних тепломереж потребує понад 30–40 млрд грн.
- Реконструкція ТЕЦ та котельень: Встановлення сучасного енергоефективного обладнання на ключових об'єктах «Київтеплоенерго» оцінюється у 15–20 млрд грн.
- Енергонезалежність: Встановлення когенераційних установок (для одночасної генерації тепла та світла) — додатково 5–7 млрд грн.

Водопостачання та водовідведення

- Очисні споруди: Реконструкція Бортницької станції аерації (БСА) — стратегічний проект, вартість якого перевищує €1 млрд (частково фінансується за рахунок міжурядових кредитів, але потребує локального співфінансування).
- Заміна водопровідних мереж: Потреба складає близько 10–12 млрд грн для стабілізації аварійності.

Житлове будівництво та «проблемні» об'єкти

- Добудова та мережі: Виконання техумов для введення в експлуатацію недобудов та об'єктів з проблемними мережами — орієнтовно 5–8 млрд грн.

Відповідно до положень Комплексної міської цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2026 – 2028 рр. затвердженої рішенням Київської міської ради від 18.12.2025 № 298/10765 на виконання пунктів 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 Додатку 1, на комунальні підприємства та підприємства міської форми власності покладено обов'язок впроваджувати енергоефективні заходи у житлових будинках, забезпечити надійність роботи енергосистеми міста Києва, реконструкція та модернізація теплових мереж міста та інше, не тільки за рахунок бюджетних коштів міста Києва, а також з використанням інших джерел фінансування.

Основні групи (підгрупи), на які справляється вплив при підготовці проекту:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
У тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, оскільки регуляторних актів, які регулюють питання передбачені проектом рішення наразі немає.

2. Цілі державного регулювання

1. Реалізація Комплексної міської цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2026 – 2028 рр., а саме пунктів 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 Додатку 1.
2. Розробка прозорого, актуального та дієвого механізму надання кредитування для будівництва або добудови незавершеного будівництва житлових будинків, будівництва або добудови зовнішніх інженерних мереж об'єктів житлового будівництва, реконструкції, відновлення, модернізації об'єктів у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.
3. Підвищення енергоефективності житлового фонду
4. Прискорення темпів модернізації будинків столиці.
5. Запровадження поворотної моделі фінансування проектів житлово-комунального господарства

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Для вирішення проблеми модернізації інфраструктури та фінансування комунальних підприємств та підприємств міської форми власності існують чотири основні альтернативи.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Пряме безповоротне фінансування з бюджету (дотації)
Альтернатива 2	Розроблення проекту Положення
Альтернатива 3	Відсутність регулювання
Альтернатива 4	Залучення прямих кредитів від комерційних банків

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Нераціональне використання міських ресурсів, високі

		корупційні ризики, неможливість повторного використання грошей
Альтернатива 2	Підвищення енергоефективності житлового фонду та прискорення темпів модернізації будинків столиці. Зменшення фінансового навантаження на бюджет завдяки поверненню коштів після реалізації проєктів до фонду для повторного використання	Відсутні
Альтернатива 3	Відсутні	Нераціональне використання фінансів на усунення поточних проблем замість інвестування у модернізацію
Альтернатива 4	Можлива більша сума кредиту	Збільшення кінцевої вартості об'єктів через закладення у вартість високих відсотків по кредиту. При залученні держави гарантом по кредиту, у разі не виплати або банкрутства, боргові зобов'язання покладаються на бюджет

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Підвищення енергоефективності житлового фонду та покращення житлових умов мешканців.	Підвищене навантаження на бюджет, наповнювачами якого є громадяни.
Альтернатива 2	Підвищення енергоефективності житлового фонду та покращення житлових умов мешканців.	Відсутні

Альтернатива 3	Відсутні	Руйнування міської інфраструктури у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу
Альтернатива 4	Підвищення енергоефективності житлового фонду та покращення житлових умов мешканців.	Збільшені відсоткові ставки банку призведуть до підвищення вартості житла та збільшені тарифи на комунальні послуги

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Орієнтовна кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	14	150	490	1240	1894
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	1	8	26	65	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Отримання грошей без обов'язку повернення	Бюрократичні затримки, черга на бюджетне асигнування
Альтернатива 2	Гнучкий фінансовий інструмент для реалізації соціально важливих інфраструктурних проєктів, низькі відсоткові ставки, швидке отримання коштів	Оплата процентної ставки по кредиту/позиції
Альтернатива 3	Відсутні	Неможливість отримати кошти для реалізації необхідних проєктів, занепад інфраструктури міста

Альтернатива 4	Швидке отримання коштів, можливі більші суми кредитів	Підвищені відсоткові ставки, складний механізм застави
----------------	---	--

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Вид альтернативи	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	2	Альтернатива дозволить досягти поставлених цілей, проте з неефективним та високим навантаженням на бюджет
Альтернатива 2	4	Така альтернатива є оптимальною та дозволить досягти поставлених цілей в повній мірі (проблема більше існувати не буде).
Альтернатива 3	1	Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).
Альтернатива 4	2	Альтернатива дозволить досягти поставлених цілей, проте з великим фінансовим навантаженням на бюджет та позичальників

Вид альтернативи	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Держава: Відсутні Громадяни: Підвищення	Держава: Нераціональне використання міських ресурсів, високі корупційні ризики, неможливість повторного використання грошей	Альтернатива дозволить досягти поставлених цілей, проте з неефективним та високим навантаженням на бюджет.

	<p>енергоефективності житлового фонду та покращення житлових умов мешканців.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Отримання грошей без обов'язку повернення</p>	<p>Громадяни: Підвищене навантаження на бюджет, наповнювачами якого є громадяни.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Бюрократичні затримки, черга на бюджетне асигнування</p>	
Альтернатива 2	<p>Держава: Підвищення енергоефективності житлового фонду та прискорення темпів модернізації будинків столиці. Зменшення фінансового навантаження на бюджет завдяки поверненню коштів після реалізації проєктів до фонду для повторного використання</p> <p>Громадяни: Підвищення енергоефективності житлового фонду та покращення житлових умов мешканців.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Гнучкий фінансовий інструмент для реалізації соціально важливих</p>	<p>Держава: Відсутні</p> <p>Громадяни: Відсутні</p> <p>Суб'єкти господарювання: Оплата процентної ставки по кредиту /позиції</p>	<p>Така альтернатива є оптимальною та дозволить досягти поставлених цілей в повній мірі (проблема більше існувати не буде). Швидке отримання коштів, низька відсоткова ставка дозволять швидко та ефективно вирішувати проблеми у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу без навантаження на бюджет та підвищення тарифів для громадян. Можливість модернізації та підвищення енергоефективності житлової інфраструктури міста.</p>

	інфраструктурних проєктів, низькі відсоткові ставки, швидке отримання коштів		
Альтернатива 3	<p>Держава: Відсутні</p> <p>Громадяни: Відсутні</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутні</p>	<p>Держава: Нераціональне використання фінансів на усунення поточних проблем замість інвестування у модернізацію</p> <p>Громадяни: Руйнування міської інфраструктури у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу</p> <p>Суб'єкти господарювання: Неможливість отримати кошти для реалізації необхідних проєктів, занепад інфраструктури міста</p>	<p>Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати). Як наслідок спостерігатиметься велика частка не добудованих житлових об'єктів, руйнування критично важливої інфраструктури міста та підвищення тарифів на житлово-комунальні послуги для здійснення аварійного ремонту. Відсутність фінансового механізму для модернізації у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу</p>
Альтернатива 4	Держава: Можлива більша сума кредиту / позики.	Держава: Збільшення кінцевої вартості об'єктів через закладення у вартість високих відсотків по кредиту. При	Альтернатива дозволить досягти поставлених цілей, проте з великим фінансовим навантаженням підприємства – позичальників, у

<p>Громадяни: Підвищення енергоефективності житлового фонду та покращення житлових умов мешканців.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Швидке отримання коштів, можливі більші суми кредитів</p>	<p>залученні держави гарантом по кредиту, у разі не виплати або банкрутства, боргові зобов'язання покладаються на бюджет</p> <p>Громадяни: Збільшені відсоткові ставки банку призведуть до підвищення вартості житла та збільшені тарифи на комунальні послуги</p> <p>Суб'єкти господарювання: Підвищені відсоткові ставки, складний механізм застави</p>	<p>разі не виплати або банкрутства, боргові зобов'язання покладаються на бюджет, збільшені відсоткові ставки банку призведуть до підвищення вартості житла та збільшені тарифи на комунальні послуги</p>
--	---	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Нераціональне використання коштів бюджету.	Відсутні
Альтернатива 2	Швидке отримання коштів, низька відсоткова ставка дозволять швидко та ефективно вирішувати проблеми у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу без навантаження на бюджет та підвищення тарифів для громадян.	Відсутні

Альтернатива 3	Відсутність вирішення проблеми, що призведе до великих витрат та погіршення інфраструктури міста.	Відсутні
Альтернатива 4	Велике фінансове навантаження на підприємства – позичальників. Можливі фінансові витрати з бюджету та для громадян.	Відсутні

5. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Згідно з текстом Положення, механізм розв'язання проблеми переводить фінансування комунального сектору з моделі «бюджетних утримуваль» на модель інвестиційного кредитування.

Ось конкретні заходи та інструменти, закладені в документі:

1. Фінансовий механізм (Економічні заходи)

- Револьверний принцип: Гроші не зникають у статутних капіталах, а повертаються до Фонду з відсотками (3–10% річних). Це дозволяє місту повторно використовувати один і той самий капітал для нових проєктів.

- Гнучкість термінів: Кредити надаються на строк до 10 років, що дозволяє реалізовувати довгострокові капітальні проєкти (реконструкцію ТЕЦ, будівництво мереж), які неможливо окупити за рік.

- Цільове спрямування: Кошти не можна витратити на зарплати чи борги — лише на енергоефективність, будівництво, модернізацію та спецтехніку (п. 10).

2. Управлінський механізм (Організаційні заходи)

- Багаторівневий відбір: Проєкти проходять сито через:

1. Фонд (первинна перевірка та аналіз фінансового стану).

2. Кредитний комітет (колегіальне прийняття рішення для мінімізації корупції).

3. Уповноважені банки (залучення експертизи системно важливих банків для професійного супроводу кредитів).

- Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО): Позичальник зобов'язаний довести соціальну значущість та економічну доцільність проєкту (п. 18).

3. Механізм контролю та безпеки (Заходи мінімізації ризиків)

- Система моніторингу: Позичальник зобов'язаний звітувати про стан реалізації проєкту. У разі нецільового використання — штрафи та вимога дострокового повернення коштів (п. 25).

- Диверсифікація ризиків: Заборона видавати одному підприємству більше 20% коштів Фонду захищає міський капітал від дефолту одного великого гравця.

4. Правове забезпечення

- Постійна дія: Положення діє постійно, що дає підприємствам можливість планувати модернізацію на роки вперед, не залежачи від річних циклів прийняття бюджету (п. 3).

Результат застосування цих заходів: Місто отримує самодостатній інструмент, який «лікує» критичну інфраструктуру не за рахунок податків мешканців, а за рахунок підвищення ефективності самих підприємств.

6. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Оскільки питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регулювання перевищує 10 відсотків, буде здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва).

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта необмежений.

У разі виникнення потреби, у зв'язку зі змінами чинного законодавства України та за підсумками аналізу відстеження результативності регуляторного акту, вноситимуться зміни до запропонованого регуляторного акта.

8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показники результативності дії Положення поділяються на кількісні (економічні) та якісні (соціально-технічні), що дозволяють оцінити, наскільки ефективно працюють кошти громади.

Згідно з логікою документа, основними індикаторами будуть:

1. Економічні показники (Фінансова ефективність)

- Обсяг наданих кредитів: Сумарна вартість фінансування, спрямованого на проекти модернізації за рік – 100 млн грн.
- Рівень повернення коштів: Співвідношення вчасно погашених кредитів до загальної суми заборгованості – 100 %.

2. Технічні показники (Ефективність інфраструктури)

- Зниження рівня зносу мереж: Відсоток оновлених теплових, водопровідних та електричних мереж у зоні відповідальності позичальників – 15 %

- Енергоефективність: Реальне скорочення споживання енергоресурсів (газу, електроенергії) підприємствами після впровадження кредитованих заходів.

3. Соціальні показники (Результат для киян)

- Кількість будинків, які вдалося ввести в експлуатацію завдяки виконанню технічних умов за кредитні кошти за перший рік регулювання – 5.

4. Регуляторні показники (Прозорість)

- Кількість суб'єктів господарювання на яких розповсюджується дія цього акта 1894.

- Кількість підприємств-учасників: Охоплення суб'єктів господарювання (великих, середніх та малих) програмою кредитування – 10 за перший рік регулювання.

- Кількість суб'єктів господарювання, які отримали кредит – за умов дотримання вимог порядку – 10 за перший рік регулювання.

- Швидкість проходження заявок: Час від подання заяви Позичальником до прийняття рішення Кредитним комітетом – 60 днів.

Періодичність моніторингу:

Згідно з пунктом 25 Положення, Фонд здійснює постійний моніторинг. Звітування про результативність зазвичай відбувається:

1. Щоквартально — фінансові показники (виплата відсотків та погашення тіла кредиту).

2. Щорічно — технічні та соціальні показники (реальний вплив на стан міста).

9. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності дії Положення здійснюється через систему регулярного моніторингу та контролю, що закладена у розділі IV (п. 25) та вимогах до звітності.

Основними заходами є:

1. Операційний моніторинг (Поточне відстеження)

- Контроль графіків погашення: Щомісячний аналіз Фондом надходження платежів (тіло кредиту + відсотки). Це дає миттєву оцінку фінансової дисципліни підприємства.

- Банківський нагляд: Уповноважені системно важливі банки (п. 6 та 25) здійснюють контроль за кожною транзакцією, щоб переконатися, що кошти йдуть саме на цілі, визначені у ТЕО (наприклад, на закупівлю конкретних труб чи котлів).

2. Технічний та виїзний контроль

- Фото- та відеофіксація: Позичальники зобов'язані надавати підтвердження реалізації етапів проєкту згідно з поданою заявкою (п. 18).

3. Фінансовий та аудиторський аналіз

- Аналіз фінансової звітності: Позичальники зобов'язані щороку надавати оновлені фінансові звіти. Це дозволяє Фонду оцінити, чи покращився фінансовий стан підприємства після модернізації (наприклад, за рахунок економії енергоресурсів).

- Зовнішній аудит: Оскільки до програми залучені системно важливі банки, вони проводять власну оцінку ризиків та результативності використання коштів за банківськими стандартами.

4. Регуляторне відстеження (Періодичні звіти)

Згідно з вимогами законодавства про регуляторну діяльність, місто проводить:

- Базове відстеження: Здійснюється до моменту набрання чинності Положенням (збір вихідних показників).

- Повторне відстеження: Через рік після набрання чинності. Порівнюються планові показники (кількість виданих кредитів, обсяг енергозбереження) із фактичними.

- Періодичне відстеження: Раз на три роки. Оцінюється глобальний вплив на знос інфраструктури міста та ефективність Фонду як самоокупної структури.

5. Соціальний контроль (Публічність)

- Звітування перед Київрадою: Кредитний комітет та Фонд звітують про використання коштів перед профільними комісіями міської ради.

- Оприлюднення інформації: Публікація зведених даних про кількість реалізованих енергоефективних проєктів та суму інвестованих у місто коштів.

Головним інструментом відстеження є п. 25 Положення, який надає Фонду право вимагати будь-яку інформацію та документи, необхідні для моніторингу, та застосовувати штрафні санкції у разі виявлення порушень.

Відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (із змінами).

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з "15" січня 2026 р. по "15" травня 2026 р.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
	Робочі зустрічі	15	Проект підтримується в цілому. 1. Обговорено механізм, який надасть можливість врегулювати порушене питання

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 1730 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 490 (одиниць) та мікропідприємництва 1240 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 91 (відсотків) (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) Формула: <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	0	0	0

2	<p>Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування</p> <p>Формула:</p> <p><i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	0	0	0
3	<p>Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)</p> <p>Формула:</p> <p><i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	0	0	0
4	<p>Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)</p> <p>Формула:</p> <p><i>оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	0	0	0
5	Інші процедури (уточнити)	0	0	0
6	<p>Разом, гривень</p> <p>Формула:</p> <p><i>(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</i></p>	0	X	0

7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	0		
8	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом"</i> <i>X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)</i>	0	X	0
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</i>	1 год. X 52,00 грн. (вартість погодинної мінімальної заробітної плати станом на 01.01.2026) X 1 акт (кількість нормативно-правових актів, з якими необхідно ознайомитись) = 52,00 грн.	0 грн Розрахунково: ознайомлення відбувається в перший рік регулювання	52,00 грн Розрахунково: ознайомлення відбувається в перший рік регулювання
10	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	2 години X 1 процедуру X 52,00 грн = 104,00 грн	0 грн Розрахунково: ознайомлення відбувається в перший рік регулювання	104,00 грн X 5 років = 520,00 грн
11	Процедури офіційного звітування <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення</i>	0	0	0

	<p>органу, що приймає звіти та місяця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів – окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік</p>			
12	<p>Процедури щодо забезпечення процесу перевірок</p> <p>Формула:</p> <p>витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік</p>	0	0	0
13	Інші процедури (уточнити)	0	0	0
14	<p>Разом, гривень</p> <p>Формула:</p> <p>(сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)</p>	156,00	0	572,00
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	0	0	0
16	<p>Сумарно, гривень</p> <p>Формула:</p> <p>відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)</p>	0	X	0

Державне регулювання не передбачає створення нового державного органу. Бюджетні витрати не передбачаються.

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0	0
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	0	0
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	0	0
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0	0
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	0	0

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачається.

Повідомлення про оприлюднення

Відповідно до статей 9, 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою одержання зауважень та пропозицій від юридичних та фізичних осіб, їх об'єднань, постійна комісія Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу повідомляє про оприлюднення проєкту рішення Київської міської ради «Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва».

Головними розробниками проєкту регуляторного акта є постійна комісія Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу та комунальне підприємство «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва».

Проєктом регуляторного акта передбачається затвердити Положення про наданням кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі 50 відсотків плюс одна акція (частка).

Проєкт рішення Київської міської ради «Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва» розміщено в мережі Інтернет за адресою: www.kyivcity.gov.ua для отримання зауважень та пропозицій.

Зауваження та пропозиції до проєкту регуляторного акта приймаються від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань протягом одного місяця з дня оприлюднення у письмовому вигляді за адресою: 01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 або на електронну адресу: infofund@kyivcity.gov.ua.