

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНИЙ ІСТИТУТ

Факультет будівництва та цивільної інженерії
(повна назва)

Кафедра промислове та цивільне будівництво
(повна назва)

Кваліфікаційна робота

рівень вищої освіти Магістр
(рівень вищої освіти)

на тему: Аналіз методів вдосконалення капітального ремонту, реконструкції
житлового фонду

Виконав: студент 2 курсу, групи 8.1922-пцб

Морозов Дмитро Сергійович.
(прізвище та ініціали)

спеціальність

192 Будівництво та цивільна інженерія
(шифр і назва напрямку підготовки, спеціальності)

освітньо-професійна програма

промислове і цивільне будівництво
(шифр і назва)

Керівник Шуваєв А.А.,

(посада, вчене звання, науковий ступінь, прізвище та ініціали)

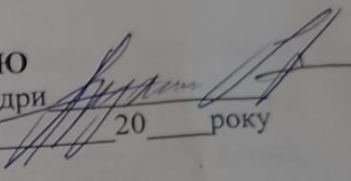
Рецензент к.т.н., Мішук К.М.

(посада, вчене звання, науковий ступінь, прізвище та ініціали)

Запоріжжя – 20 ____ року

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНИЙ НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ім. Ю.М.
ПОТЕБНІ

Кафедра Промислового та цивільного будівництва
Рівень вищої освіти магістерський
Спеціальність 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
(код та назва)
Освітня програма «Промислове і цивільне будівництво»
(код та назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри 
« » 20 року

ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТОВІ

Морозов Дмитро Сергійович
(прізвище, ім'я, по батькові)

1 Тема роботи (проекту) Аналіз методів вдосконалення капітального ремонту, реконструкції житлового фонду

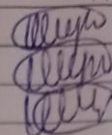
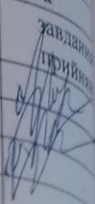
керівник роботи Шуваєв А.А.
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затвержені наказом ЗНУ від « 01 » 05 2023 року
№ 635-с

2 Строк подання студентом роботи _____
3 Вихідні дані до роботи нормативно-технічна документація, вихідні дані стосовно будівельних проєктів

4 Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) 1. Аналіз теоретико-методологічних засад капітального ремонту та реконструкції житлового фонду України. 2. Дослідження моделей управління ефективності житлового фонду на прикладі ОСББ в розрізі капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації. 3. Вдосконалення капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації житлових будинків на прикладі ОСББ.

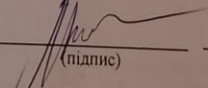
5 Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень) 8 листів _____

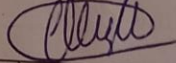
6 Консультанти розділів роботи		Підпис, дата	
Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Шуваєв А.А.		
Розділ 2	Шуваєв А.А.		
Розділ 3	Шуваєв А.А.		

7 Дата видачі завдання _____

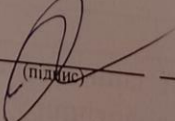
КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Прізвище
1	Аналіз теоретико-методологічних засад капітального ремонту та реконструкції житлового фонду України.	з 01.09 по 24.09.2023	
2	Дослідження моделей управління ефективності житлового фонду на прикладі ОСББ в розрізі капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації.	з 25.09 по 15.10.2023	
3	Вдосконалення капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації житлових будинків на прикладі ОСББ.	з 16.10 по 28.11.2023	

Студент  (підпис) _____ Д.С. Морозов (ініціали та прізвище)

Керівник роботи (проекту)  (підпис) _____ А.А. Шуваєв (ініціали та прізвище)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер  (підпис) _____ Данкевич Н.О. (ініціали та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Морозов Д.С. Аналіз методів вдосконалення капітального ремонту, реконструкції житлового фонду.

Кваліфікаційна випускна робота для здобуття ступеня вищої освіти магістра за спеціальністю 192 – Будівництво та цивільна інженерія, науковий керівник А.А. Шуваєв, Інженерний навчально-науковий інститут Запорізького національного університету, 2023.

Капітальний ремонт та реконструкція житлового фонду є важливими аспектами житлової інфраструктури. Збереження та поліпшення житлових приміщень відіграють ключову роль у забезпеченні комфорту та безпеки жителів. Відтак, розробка та застосування ефективних методів вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду стає важливим завданням.

У даній науковій роботі будуть розглянуті різні методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду, їх переваги та недоліки. Дослідження здійснюватимуться з урахуванням сучасних тенденцій у будівельній галузі та орієнтованості на стале покращення якості житла.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, житловий фонд, комунальна власність, система управління, грошові кошти, капітальний ремонт, реконструкції, модернізація

Список публікацій магістранта:

1. Морозов Д.С., Арутюнян І.А., Аналіз методів вдосконалення капітального ремонту, реконструкції житлового фонду. *Збірник наукових праць III Всеукраїнської науково-практичної конференції за участю молодих науковців «АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ СТАЛОГО НАУКОВО-ТЕХНІЧНОГО ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ»*. Запоріжжя: ІННІ ЗНУ, 2023.

ABSTRACT

Morozov D. Analysis of methods of perfection of major repairs, reconstruction of housing fund.

Qualifying final work for the receipt of degree of higher education of master's degree after speciality 192 is Building and civil engineering, scientific leader A. Chuvaev, Engineering educational-scientific institute of the Zaporizhzhya national university, 2023.

Major repairs and reconstruction of housing fund are the important aspects of housing infrastructure. Maintenance and improvement of housing apartments play a key role in providing of comfort and safety of habitants. Consequently, development and application of effective methods of perfection of major repairs and reconstruction of housing fund become an important task.

The different methods of perfection of major repairs and reconstruction of housing fund, their advantage and defects will be considered in this advanced study. Researches will come true taking into account modern tendencies in building industry and oriented to the permanent improvement of quality of accommodation.

Keywords: housing and communal services, housing fund, community property, control system, monetary resources, major repairs, reconstructions, modernisation

Список публікацій магістранта:

1. Морозов Д.С., Арутюнян І.А. Аналіз методів вдосконалення капітального ремонту, реконструкції житлового фонду. *Збірник наукових праць III Всеукраїнської науково-практичної конференції за участю молодих науковців «АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ СТАЛОГО НАУКОВО-ТЕХНІЧНОГО ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ»*. Запоріжжя: ІННІ ЗНУ, 2023.

ЗМІСТ

	Вступ.....	6
1	АНАЛІЗ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНИХ ЗАСАД КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ	12
1.1	Сучасний стан житлового фонду в Україні.....	13
1.2	Проблеми та недоліки якості обслуговування житлового фонду в Україні	16
1.3	Аналіз нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні	28
2	ДОСЛІДЖЕННЯ МОДЕЛЕЙ УПРАВЛІННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ НА ПРИКЛАДІ ОСББ В РОЗРІЗІ КАПІТАЛЬНИХ РЕМОНТІВ, РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА МОДЕРНІЗАЦІЇ	38
2.1	Аналіз проблеми своєчасного проведення ремонтів та модернізації житлового фонду на прикладі ОСББ м. Запоріжжя .	38
2.2	Характеристики житлових будинків які потребують ремонту для збільшення якості функціонування.....	44
2.3	Дослідження основних потоків надходжень грошових коштів на обслуговування, ремонт, реконструкцію та модернізацію на прикладі ОСББ м. Запоріжжя.....	46
3	ВДОСКОНАЛЕННЯ КАПІТАЛЬНИХ РЕМОНТІВ, РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА МОДЕРНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ НА ПРИКЛАДІ ОСББ	60
3.1	Обґрунтування проведення заходів з ремонту, реконструкції та модернізації щодо покращення функціонування житлових будинків (ОСББ).....	60

3.2	Практичні підходи та методи проведення капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації житлових будинків ОСББ в м. Запоріжжя.....	72
3.3	Запропоновані теоретичних підходів вирішення проблем ОСББ з енергоефективності житлового будинку на прикладі серійного житлового будинку побудови 50-х ---70-х років.....	78
	ВИСНОВКИ.....	90
	Список використаних джерел.....	91

ВСТУП

Житловий фонд є однією з важливих складових будівельної інфраструктури сучасного суспільства. Проте багато житлових будівель, які були побудовані десятиліття тому, потребують реконструкції. Реконструкція житлового фонду відіграє ключову роль у покращенні комфорту мешканців та збереженні навколишнього середовища. У цьому тексті ми розглянемо важливість реконструкції житлового фонду, її переваги та виклики, а також різні підходи до реалізації цього процесу.

Основні проблеми сучасного житлового фонду:

Багато житлових будівель, зведених у минулому, страждають від різних проблем, які виникають через зношеність, застарілість та недосконалість конструкцій. Основні проблеми, які потребують реконструкції, включають:

1. Енергоефективність: Багато старих будівель мають низьку енергоефективність через погану ізоляцію, застарілу систему опалення та вентиляції. Це призводить до збільшення енергоспоживання та викидів шкідливих газів, що негативно впливає на довкілля та збільшує витрати на опалення та кондиціонування.

2. Безпека: Старі будівлі можуть мати проблеми з безпекою, такі як дефектні електричні системи, пошкоджені конструкції та ненадійні сантехнічні системи. Це може призвести до аварій, пожеж та інших небезпек.

3. Комфорт: Старі будівлі часто мають недоліки у звуку до звукоізоляції, вентиляції та освітлення. Це може призводити до незадовільного рівня комфорту для мешканців, зокрема до нездатності забезпечити нормальний сон та відпочинок, а також до збільшення ризику розвитку проблем зі здоров'ям.

4. Функціональність: Багато старих житлових будівель не задовольняють поточним потребам мешканців. Наприклад, вони можуть мати обмежені просторові можливості, недостатню кількість санвузлів, відсутність

сучасних побутових систем та послуг. Це обмежує комфорт та зручність проживання.

Переваги реконструкції житлового фонду:

Реконструкція житлового фонду має багато переваг, які сприяють як мешканцям, так і суспільству в цілому. Деякі з головних переваг включають:

1. **Покращення комфорту:** Реконструкція дозволяє оновити житлові приміщення, забезпечуючи кращу звукоізоляцію, оптимальне освітлення, ефективну систему опалення та кондиціонування, а також сучасні сантехнічні системи. Це створює комфортні умови проживання та підвищує якість життя мешканців.

2. **Енергоефективність:** Реконструкція дозволяє впровадити енергоефективні технології та матеріали, що зменшують енергоспоживання та викиди шкідливих газів. Наприклад, можна встановити ізольовані вікна, добре ущільнені двері, енергоефективну систему опалення та вентиляції, а також сонячні панелі для вироблення електроенергії. Це сприяє зменшенню витрат на опалення та кондиціонування, знижує навантаження на джерела енергії та допомагає зберегти довкілля.

3. **Підвищення безпеки:** Реконструкція дозволяє виявити та усунути будівельні дефекти, замінити застарілі електричні системи, оновити сантехнічні мережі та поліпшити структурну міцність будівель. Це забезпечує безпеку мешканців і запобігає можливим аваріям, пожежам та іншим небезпекам.

4. **Збереження культурної спадщини:** Реконструкція старих будівель дозволяє зберегти культурну спадщину та історичну цінність. Багато старих будівель мають архітектурну та історичну цінність, і їх реконструкція дозволяє зберегти ці унікальні особливості, адаптувати їх до сучасних потреб та зберегти наслідки минулих епох для майбутніх поколінь.

5. **Економічний розвиток:** Реконструкція житлового фонду сприяє економічному розвитку регіонів. Це створює робочі місця для будівельних компаній, підприємств з виробництва будівельних матеріалів та послуг, а також сприяє збільшенню вартості нерухомості. Крім того, зниження

енергоспоживання та витрат на утримання будівель допомагає зменшити витрати мешканців.

Виклики реконструкції житлового фонду:

Реконструкція житлового фонду також стикається з певними викликами, які можуть ускладнити процес:

1. Фінансові обмеження: Реконструкція може бути дорогим процесом, особливо в разі великого мас

штабу будівель або комплексних реконструкцій. Фінансування може бути проблемою для власників будинків, органів влади та інших зацікавлених сторін.

2. Соціальні проблеми: Реконструкція житлового фонду може вимагати переміщення мешканців на час ремонтних робіт. Це може створити нестабільність та соціальні проблеми, зокрема для людей з обмеженими можливостями, літніх людей або незахищених соціальних груп.

3. Технічні виклики: Великі масштаби реконструкції можуть зустрічати технічні виклики, особливо при роботі зі старими будівлями. Необхідно враховувати особливості конструкцій, відповідність будівельних матеріалів нормам та стандартам, а також дотримуватись вимог безпеки та збереження культурної спадщини.

4. Легіслативні питання: Реконструкція житлового фонду може потребувати виконання ряду легіслативних вимог, будівельних норм та процедур. Це може затримати процес реконструкції і вимагати співпраці з відповідними органами влади та адміністративними установами.

5. Управління процесом: Координація реконструкції житлового фонду може бути складною задачею, особливо при великому обсязі робіт та взаємозв'язку різних сторін і зацікавлених учасників. Вдале управління процесом реконструкції є ключовим для успішного виконання проекту.

Капітальний ремонт та реконструкція житлового фонду є важливими аспектами житлової інфраструктури. Збереження та поліпшення житлових приміщень відіграють ключову роль у забезпеченні комфорту та безпеки

жителів. Відтак, розробка та застосування ефективних методів вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду стає важливим завданням.

У даному науковому тексті будуть розглянуті різні методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду, їх переваги та недоліки. Дослідження здійснюватимуться з урахуванням сучасних тенденцій у будівельній галузі та орієнтованості на стале покращення якості житла.

Методологія капітального ремонту та реконструкції. Перед тим як розглядати методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції, важливо розуміти загальну методологію цих процесів. Капітальний ремонт включає в себе широкий спектр робіт, таких як заміна систем опалення, водопостачання та електропроводки, ремонт фундаменту та даху, заміна вікон та дверей, а також внутрішні оздоблювальні роботи. Реконструкція житлового фонду включає більш глибокі зміни в будівлях, зокрема перепланування приміщень, збільшення кількості поверхів тощо.

Необхідність дослідження процесу формування комунального господарства міста в сучасних умовах господарювання зумовило актуальність вибраної теми магістерської роботи, її мету та задачі.

Тому **метою роботи** є аналіз теоретико-методологічних засад та практичних рекомендацій з вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду.

Основні задачі дослідження:

- Аналіз нормативно-правових джерел в розрізі ефективного функціонування житлового фонду.
- Дослідити методи матеріального забезпечення для проведення капітальних ремонтів та реконструкції житлового фонду.
- Запропонувати шляхи удосконалення житлового фонду в процесі капітальних ремонтів та реконструкції.

Об'єкт досліджень: процеси впровадження інноваційних підходів при проведенні капітальних ремонтів та реконструкції, для підвищення якості функціонування житлового фонду.

Предметом досліджень є методи впровадження інноваційних технологій при проведенні капітального ремонту та реконструкції житлового фонду.

Методи досліджень є аналіз інноваційних підходів з вирішення проблем, які дозволяють удосконалити шляхи підвищення ефективного функціонування житлового фонду, його ремонтів, реконструкції та модернізації.

Наукова новизна одержаних результатів дослідження полягає у розробці механізму управління реформами в сфері житлового фонду, який узгоджує державні інтереси соціальної стабільності та необхідність ринкових перетворень у галузі:

- вперше здійснено об'єктивну оцінку відповідності наявної інформації специфіці житлового фонду як слабоструктурованої системи, запропоновано системологічний підхід до формування інформаційної бази, яка змістовно відображає об'єкт управління;

- розроблено матричну модель управління житловим фондом, яка поєднує необхідність та ресурсні можливості рішення проблем ;

- дістали подальшого розвитку обґрунтування головної ролі органів місцевого самоврядування у вирішенні комплексу проблем житлового фонду міста та структурування основних функцій управління ним;

- управлінські методи подолання протиріччя між соціальними, неринковими по суті цілями функціонування житлового фонду та економічними, ринковими засобами його розвитку;

- уточнено порядок переходу від теоретично обґрунтованих управлінських задач житлового фонду до упорядкованої сукупності практичних заходів щодо її поступового реформування;

- інформаційне відображення слабоструктурованої системи житлового фонду для цілей її соціально безпечного ринкового реформування.

Практичне значення полягає у побудові моделі управління, теоретично обґрунтованій і адаптованій до особливостей функціонування житлового фонду міста. Це дозволить змістовно розкрити сукупність і послідовність взаємоузгоджених дій у сфері капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації

1 АНАЛІЗ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНИХ ЗАСАД КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ ТА РЕКОНСТРУКЦІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

1.1 Сучасний стан житлового фонду в Україні

Україна, як країна з багатою історією та культурним спадком, має величезний житловий фонд, який відображає різноманіття архітектури та житлових умов у різних регіонах країни. Однак, сучасний стан житлового фонду в Україні відображається на багатьох проблемах та викликах, з якими суспільство зіштовхнулося у зв'язку зі змінами в економіці, демографії та стані інфраструктури. У цій статті ми розглянемо деякі аспекти стану житлового фонду в Україні і шляхи його поліпшення.

Однією з основних проблем сучасного житлового фонду в Україні є низька якість житла. Багато будинків та квартир потребують серйозного ремонту та модернізації, оскільки були побудовані десятиліття тому і не відповідають сучасним стандартам комфорту та безпеки. Багато мешканців житлових будинків стикаються з проблемами з опаленням, водопостачанням та системами вентиляції. Також існують проблеми з екологічною стійкістю будівель, яка часто відсутня через застарілі технології будівництва та використання шкідливих матеріалів.

Дефіцит житла є ще однією серйозною проблемою, з якою стикаються багато українців. Незважаючи на те, що країна має значні резерви житлового фонду, багато людей не мають можливості придбати власне житло через високу ціну на нерухомість та недостатню к

Наявність доступного та якісного житла є однією з основних потреб громадян. Проте, в Україні існує дефіцит доступного житла, особливо в

мегаполісах та швидко зростаючих регіонах. Це ставить під загрозу житлову безпеку та комфорт багатьох людей.

Демографічні тенденції також мають великий вплив на стан житлового фонду в Україні. Значний відтік населення з сільських районів до міст, а також зниження народжуваності, спричиняють зменшення попиту на житло в деяких регіонах, тоді як у інших попит перевищує пропозицію. Це призводить до нерівномірного розподілу житлового фонду та виникнення проблем з перенаселеністю у деяких місцевостях та відсутністю розвинутої інфраструктури.

Державна політика та правове регулювання також мають значний вплив на стан житлового фонду в Україні. Однією з головних ініціатив у цій сфері є реформа житлового господарства, спрямована на створення умов для розвитку житлового будівництва та покращення умов проживання населення. Уряд активно працює над впровадженням програм, спрямованих на підтримку молоді, сімей з дітьми та малозабезпечених верств населення в отриманні житла.

Також важливою частиною політики у сфері житлового фонду є підтримка розвитку житлового будівництва та стимулювання інвестицій у цей сектор. Україна активно співпрацює з міжнародними організаціями та фінансовими установами, щоб забезпечити фінансування для житлового будівництва, зокрема за допомогою кредитних програм, інвестиційних стимулів та державних субсидій. Це сприяє збільшенню обсягів нового житлового фонду та поліпшенню його якості.

Одним з інноваційних напрямків розвитку житлового фонду в Україні є впровадження енергоефективних технологій та "зелених" будівельних стандартів. Це дозволяє зменшити енергоспоживання житлових будівель, знизити екологічний вплив та забезпечити комфортні умови проживання для мешканців. Уряд сприяє цьому шляхом введення податкових пільг та інших заохочень для розробників, які будують енергоефективні будинки та використовують сталі енергетично-економічні рішення.

Крім того, розвиток житлового фонду пов'язаний із соціальною сферою. Україна активно розширює програми соціального житлового будівництва для малозабезпечених верств населення, молоді, ветеранів та інших соціально вразливих груп. Це включає будівництво доступного житла за пільговими цінами, надання соціальних кредитів та підтримку оренди житла. Такі заходи спрямовані на забезпечення соціальної справедливості та підвищення якості життя населення.

Окрім внутрішніх факторів, важливим аспектом розвитку житлового фонду в Україні є сприятливий інвестиційний клімат та залучення іноземних інвесторів у цей сектор. Уряд активно працює над поліпшенням бізнес середовища та правового регулювання, щоб залучити іноземні інвестиції у житлове будівництво. Запровадження прозорих та привабливих умов для інвесторів, спрощення процедур отримання дозволів на будівництво, а також гарантування захисту прав власності та інвестицій створюють сприятливий клімат для іноземних інвесторів.

Однак, на шляху до поліпшення стану житлового фонду в Україні є деякі виклики та перешкоди. Одна з найважливіших проблем полягає у недостатній координації та співпраці між різними рівнями влади, а також між державними та приватними секторами. Важливо забезпечити ефективну взаємодію між урядом, місцевими органами самоврядування, розробниками та громадськістю для спільного вирішення проблем і забезпечення розвитку житлового фонду.

Також важливим аспектом є підвищення фінансування у житловому секторі. Необхідно збільшити інвестиції у житлове будівництво, а також забезпечити доступ до кредитів населенню для придбання власного житла. Для цього потрібно розробити ефективні фінансові механізми, включаючи державну підтримку, стимули для банків та інші заходи, які сприятимуть зростанню інвестицій у житловий сектор.

Зростання усвідомлення про екологічні аспекти та сталі будівництво є ще одним важливим аспектом розвитку сучасного житлового фонду. Впровадження енергоефективних технологій, використання відновлюваних

джерел енергії, введення екологічних стандартів та зелених будівельних практик сприятимуть створенню стійкого та екологічно чистого житлового фонду. Необхідно активно популяризувати ці практики серед розробників, архітекторів та мешканців, а також створювати стимули для впровадження екологічної інфраструктури.

Питання соціальної справедливості та соціального житлового будівництва також мають велике значення для розвитку житлового фонду в Україні. Важливо забезпечити доступ до якісного та доступного житла для всіх верств населення, зокрема для малозабезпечених груп, молоді, ветеранів та інших соціально вразливих категорій. Для цього необхідно розвивати програми соціального житлового будівництва, підтримувати орендування та розширювати можливості отримання соціальних кредитів на придбання житла.

Нарешті, важливо звернути увагу на розвиток міських середовищ та інфраструктури. Відсутність розвинутої інфраструктури у багатьох населених пунктах ускладнює комфортне проживання та розвиток житлового сектору. Потрібно вдосконалювати системи водопостачання, каналізації, енергопостачання, а також забезпечувати належний розвиток транспортної і соціальної інфраструктури. Це створить сприятливі умови для мешканців та збільшить привабливість місцевості для житлового будівництва.

У підсумку, сучасний стан житлового фонду в Україні має свої виклики та проблеми, але також і потенціал для розвитку. Національна стратегія у сфері житлового будівництва та розвитку житлового фонду визначає ключові напрямки дій для досягнення покращення ситуації.

Одним з пріоритетів є збільшення обсягів житлового будівництва, зокрема шляхом стимулювання розвитку приватного сектору та привабливості для інвесторів. Для цього важливо забезпечити ефективну систему забудовників та розробників, спрощення процедур отримання дозволів та збільшення фінансування проєктів. Також потрібно залучати міжнародні інвестиції та використовувати передовий досвід країн, які вже досягли успіху в розвитку житлового сектору.

Важливо звернути увагу на розширення доступу до житла для молоді, сімей з дітьми та інших малозабезпечених верств населення. Розробка програм соціального житлового будівництва, надання пільгових кредитів та створення доступного житла є необхідними заходами для забезпечення соціальної справедливості та підтримки вразливих груп населення.

Особлива увага повинна бути приділена енергоефективності та сталому розвитку у житловому будівництві. Впровадження енергоефективних технологій, використання відновлюваних джерел енергії та зелених будівельних стандартів сприятимуть зменшенню споживання енергії, скороченню викидів та створенню екологічно чистого житлового фонду

Вважається, що термін експлуатації цегляного будинку 100 років, панельних - 50-70. Однак варто враховувати, що так звані «хрущовки», якими, наприклад, забудована Стара частина міста, зводилися як тимчасове житло, що дозволяє швидко вирішити «квартирне питання» і розселити городян з «комуналок». Тому ці будинки були двох серій - «зносяться» і «не зносяться». Перші були розраховані на 25 років експлуатації, другі - на 50.

Реалії такі, що хоч як мене втішали себе міська влада вищенаведеними викладками (є думка деяких фахівців, що і «зносяться» панельні п'ятиповерхівки можуть до 150-и років стояти), але інженерні комунікаційні мережі не можуть існувати більше 25-и років. Зараз в Запоріжжі на 100 кілометрів водопроводу припадає приблизно 150 аварій в рік. Майже кожна з яких тягне за собою аварійність будівлі.

1.2 Проблеми та недоліки якості обслуговування житлового фонду в Україні

Житловий фонд є однією з важливих складових будівельної інфраструктури сучасного суспільства. Проте багато житлових будівель, які

були побудовані десятиліття тому, потребують реконструкції. Реконструкція житлового фонду відіграє ключову роль у покращенні комфорту мешканців та збереженні навколишнього середовища. У цьому тексті ми розглянемо важливість реконструкції житлового фонду, її переваги та виклики, а також різні підходи до реалізації цього процесу.

Основні проблеми сучасного житлового фонду:

Багато житлових будівель, зведених у минулому, страждають від різних проблем, які виникають через зношеність, застарілість та недосконалість конструкцій. Основні проблеми, які потребують реконструкції, включають:

4. Енергоефективність: Багато старих будівель мають низьку енергоефективність через погану ізоляцію, застарілу систему опалення та вентиляції. Це призводить до збільшення енергоспоживання та викидів шкідливих газів, що негативно впливає на довкілля та збільшує витрати на опалення та кондиціонування.

5. Безпека: Старі будівлі можуть мати проблеми з безпекою, такі як дефектні електричні системи, пошкоджені конструкції та ненадійні сантехнічні системи. Це може призвести до аварій, пожеж та інших небезпек.

6. Комфорт: Старі будівлі часто мають недоліки у звуку до звукоізоляції, вентиляції та освітлення. Це може призводити до незадовільного рівня комфорту для мешканців, зокрема до нездатності забезпечити нормальний сон та відпочинок, а також до збільшення ризику розвитку проблем зі здоров'ям.

5. Функціональність: Багато старих житлових будівель не задовольняють поточним потребам мешканців. Наприклад, вони можуть мати обмежені просторові можливості, недостатню кількість санвузлів, відсутність сучасних побутових систем та послуг. Це обмежує комфорт та зручність проживання.

Переваги реконструкції житлового фонду:

Реконструкція житлового фонду має багато переваг, які сприяють як мешканцям, так і суспільству в цілому. Деякі з головних переваг включають:

3. **Покращення комфорту:** Реконструкція дозволяє оновити житлові приміщення, забезпечуючи кращу звукоізоляцію, оптимальне освітлення, ефективну систему опалення та кондиціонування, а також сучасні сантехнічні системи. Це створює комфортні умови проживання та підвищує якість життя мешканців.

4. **Енергоефективність:** Реконструкція дозволяє впровадити енергоефективні технології та матеріали, що зменшують енергоспоживання та викиди шкідливих газів. Наприклад, можна встановити ізольовані вікна, добре ущільнені двері, енергоефективну систему опалення та вентиляції, а також сонячні панелі для вироблення електроенергії. Це сприяє зменшенню витрат на опалення та кондиціонування, знижує навантаження на джерела енергії та допомагає зберегти довкілля.

6. **Підвищення безпеки:** Реконструкція дозволяє виявити та усунути будівельні дефекти, замінити застарілі електричні системи, оновити сантехнічні мережі та поліпшити структурну міцність будівель. Це забезпечує безпеку мешканців і запобігає можливим аваріям, пожежам та іншим небезпекам.

7. **Збереження культурної спадщини:** Реконструкція старих будівель дозволяє зберегти культурну спадщину та історичну цінність. Багато старих будівель мають архітектурну та історичну цінність, і їх реконструкція дозволяє зберегти ці унікальні особливості, адаптувати їх до сучасних потреб та зберегти наслідки минулих епох для майбутніх поколінь.

8. **Економічний розвиток:** Реконструкція житлового фонду сприяє економічному розвитку регіонів. Це створює робочі місця для будівельних компаній, підприємств з виробництва будівельних матеріалів та послуг, а також сприяє збільшенню вартості нерухомості. Крім того, зниження енергоспоживання та витрат на утримання будівель допомагає зменшити витрати мешканців.

Виклики реконструкції житлового фонду:

Реконструкція житлового фонду також стикається з певними викликами, які можуть ускладнити процес:

2. Фінансові обмеження: Реконструкція може бути дорогим процесом, особливо в разі великого масштабу будівель або комплексних реконструкцій. Фінансування може бути проблемою для власників будинків, органів влади та інших зацікавлених сторін.

6. Соціальні проблеми: Реконструкція житлового фонду може вимагати переміщення мешканців на час ремонтних робіт. Це може створити нестабільність та соціальні проблеми, зокрема для людей з обмеженими можливостями, літніх людей або незахищених соціальних груп.

7. Технічні виклики: Великі масштаби реконструкції можуть зустрічати технічні виклики, особливо при роботі зі старими будівлями. Необхідно враховувати особливості конструкцій, відповідність будівельних матеріалів нормам та стандартам, а також дотримуватись вимог безпеки та збереження культурної спадщини.

8. Легіслативні питання: Реконструкція житлового фонду може потребувати виконання ряду легіслативних вимог, будівельних норм та процедур. Це може затримати процес реконструкції і вимагати співпраці з відповідними органами влади та адміністративними установами.

9. Управління процесом: Координація реконструкції житлового фонду може бути складною задачею, особливо при великому обсязі робіт та взаємозв'язку різних сторін і зацікавлених учасників. Вдале управління процесом реконструкції є ключовим для успішного виконання проекту.

Підходи до реалізації реконструкції житлового фонду:

1. Індивідуальна реконструкція: Цей підхід передбачає реконструкцію житлових будинків на індивідуальній основі. Власники можуть самостійно планувати та виконувати ремонтні роботи у своєму житлі згідно з їхніми потребами та фінансовими можливостями. Цей підхід дозволяє зосередитися на конкретних проблемах кожного будинку та втілити індивідуальні вимоги мешканців.

2. Масштабні програми реконструкції: Деякі міста або райони можуть впроваджувати масштабні програми реконструкції житлового фонду, які

охоплюють велику кількість будинків одночасно. Це дозволяє забезпечити цілісний підхід до проблеми та зменшити витрати завдяки колективному плануванню та використанню економії масштабу.

3. Партнерство з приватним сектором: Урядові органи можуть встановлювати партнерські відносини з приватним сектором, щоб залучити інвестиції та технічний досвід у реконструкцію житлового фонду. Це може включати публічно-приватні партнерства, договори оренди або спільні проекти, які дозволяють впроваджувати реконструкцію на більш широкому масштабі.

4. Фінансова підтримка: Уряди можуть надавати фінансову підтримку власникам житлових будинків для реконструкції. Це може бути у вигляді субсидій, надання низькопроцентних кредитів або фінансових стимулів для енергоефективних проектів. Такі заходи допомагають знизити фінансовий бар'єр та сприяють активнішій участі власників у реконструкції житлового фонду.

5. Інформаційна кампанія та освіта: Важливим елементом успішної реконструкції житлового фонду є інформування та освіта мешканців. Урядові органи можуть проводити інформаційні кампанії, семінари та навчальні заходи, щоб пояснити переваги реконструкції, процес виконання робіт, доступні програми фінансування та допомогти мешканцям приймати обґрунтовані рішення.

6. Залучення стейкхолдерів: Успішна реконструкція житлового фонду вимагає активної участі всіх зацікавлених сторін, включаючи власників будинків, органи влади, спеціалістів з будівництва, громадські організації та мешканців. Залучення стейкхолдерів в процес планування та виконання реконструкції дозволяє враховувати різноманітні потреби та погляди, забезпечує прозорість та підвищує прийняття проекту.

7. Екологічний підхід: При реконструкції житлового фонду слід враховувати екологічні аспекти. Це може включати використання енергоефективних матеріалів, встановлення сонячних панелей для вироблення електроенергії, збір та переробку дощової води, впровадження зелених площ та

садив на дахах будівель. Екологічно орієнтована реконструкція сприяє збереженню природних ресурсів та зниженню впливу на довкілля.

Реконструкція житлового фонду є важливим завданням для поліпшення якості життя мешканців, збереження культурної спадщини та створення стійкого та енергоефективного житлового середовища. Шляхи реалізації реконструкції можуть варіюватися в залежності від масштабу проекту, фінансових можливостей та особливостей конкретного регіону.

Процес реконструкції житлового фонду може бути вимогливим, але його переваги вагомо переважають недоліки. Завдяки реконструкції, старі та застарілі будівлі можуть набути нового життя, а мешканці отримують комфортні та безпечні умови проживання. Крім того, реконструкція житлового фонду сприяє економічному розвитку, зменшенню енергоспоживання та збереженню культурної спадщини.

Урядові органи, власники будинків, спеціалісти з будівництва та громадські організації повинні співпрацювати для ефективної реалізації проектів реконструкції. Важливо залучити стейкхолдерів, забезпечити фінансову підтримку та створити належні умови для реалізації проектів.

Реконструкція житлового фонду є необхідною складовою розвитку сучасного суспільства. Вона сприяє створенню комфортного та безпечного житлового середовища, збереженню енергії та природних ресурсів, а також збереженню культурної спадщини. Зусилля, спрямовані на реконструкцію житлового фонду, є важливим кроком до створення сталого та екологічно чистого майбутнього для нас і наступних поколінь.

Досягнення успіху в реконструкції житлового фонду потребує не лише виявлення проблем та визначення шляхів вирішення, але й реалізації конкретних кроків і виконання робіт. Деякі етапи, які можуть бути включені в процес реконструкції, включають наступне:

1. Попередні дослідження: Цей етап передбачає збір і аналіз інформації про стан будівлі та її потреби в реконструкції. Проводяться огляди

будівель, технічні інспекції, оцінка ефективності енергоспоживання та ідентифікація можливих проблем.

2. Розробка проекту: На основі результатів дослідження розробляється проект реконструкції, який включає детальне планування робіт, технічні рішення, фінансову оцінку та графік виконання. У цьому етапі враховуються мета реконструкції, бюджет, екологічні та стандартні вимоги, а також побажання мешканців.

3. Отримання дозволів: Для проведення реконструкційних робіт можуть знадобитися дозволи та ліцензії від відповідних органів влади. Важливо вчасно здійснювати всі необхідні процедури і отримати необхідні дозволи перед початком будівельних робіт.

4. Фінансування: Один з головних викликів реконструкції житлового фонду - забезпечення фінансування проекту. Власники будинків можуть звертатися до різних джерел фінансування, включаючи урядову підтримку, кредити, субсидії та інші форми фінансової підтримки. Важливо ретельно розглянути всі доступні опції та обрати ту, яка найкраще відповідає фінансовим можливостям та потребам проекту.

5. Виконання робіт: Після отримання дозволів і забезпечення необхідного фінансування розпочинається фаза виконання реконструкційних робіт. Це включає демонтаж старих матеріалів, проведення будівельних робіт, установку нових систем, оновлення електрики, сантехніки та інших необхідних робіт.

6. Контроль якості: Під час виконання реконструкції важливо здійснювати постійний контроль якості. Це може включати перевірку відповідності виконаних робіт проекту, перевірку якості використаних матеріалів та систем, а також оцінку відповідності будівлі екологічним та енергоефективним стандартам.

7. Завершення та налагодження: Після завершення реконструкції проводиться остаточна перевірка виконаних робіт та налагодження систем.

Важливо переконатися, що всі роботи виконані згідно з проектом, всі системи працюють належним чином та житловий простір готовий для заселення.

8. Супровід та післяреконструкційне обслуговування: Після завершення реконструкції важливо забезпечити супровід та обслуговування будівлі. Це включає регулярне технічне обслуговування, розробку плану довгострокового управління та підтримку мешканців в подальшому використанні та догляді за житловим простором.

Реконструкція житлового фонду є складним та витратним процесом, але це інвестиція, яка має довготривалі позитивні наслідки. Основними перевагами реконструкції житлового фонду є:

1. Поліпшення якості життя: Реконструкція дозволяє створити комфортне та сучасне житло з удосконаленими умовами проживання. Це може включати заміну застарілих систем опалення та вентиляції, утеплення будівлі для зниження енерговитрат, встановлення сучасного сантехнічного обладнання та покращення зовнішнього вигляду будівлі.

2. Енергоефективність: Реконструкція житлового фонду може значно знизити споживання енергії. Шляхи досягнення цієї мети включають утеплення будівель, встановлення енергоефективних систем опалення та вентиляції, використання сонячних панелей для вироблення електроенергії та інші заходи, спрямовані на зменшення енерговитрат.

3. Збереження природних ресурсів: Реконструкція сприяє збереженню природних ресурсів шляхом ефективного використання енергії та води. Встановлення сучасних систем водопостачання та каналізації може допомогти уникнути непотрібного використання водних ресурсів. Крім того, застосування енергоефективних рішень дозволяє зменшити використання паливних ресурсів.

4. Сталість та тривалість: Реконструкція сприяє продовженню терміну служби будівель та споруд. Після проведення реконструкції будівля стає більш міцною та стійкою до зносу. Це дозволяє зберегти культурну спадщину та забезпечити тривалий період функціонування житла. Завдяки реконструкції, старі будівлі можуть бути використані на протязі багатьох років, замість їх

руйнування та зведення нових будівель, що сприяє збереженню ресурсів та зменшенню відходів.

5. Соціальні вигоди: Реконструкція житлового фонду може мати позитивний вплив на жителів та спільноту. Вона дозволяє зберегти історичну та культурну цінність будівель, зберігаючи спадщину та ідентичність місцевої спільноти. Крім того, покращення умов проживання впливає на здоров'я та добробут мешканців, створюючи комфортне та безпечне середовище.

6. Економічні переваги: Реконструкція житлового фонду може сприяти економічному розвитку регіону. Вона створює робочі місця в будівельній галузі та супутніх сферах, сприяє збільшенню обсягів будівельних матеріалів та послуг. Крім того, покращення житлового фонду може збільшити привабливість регіону для інвесторів та туристів, що сприяє економічному зростанню.

Враховуючи всі ці переваги, реконструкція житлового фонду є необхідним кроком у створенні стійкого та енергоефективного житлового середовища. Процес реконструкції може бути складним та витратним, але завдяки спільним зусиллям урядових органів, власників будинків, спеціалістів та громадських організацій, ціль може бути досягнута. Реконструкція житлового фонду є інвестицією у майбутнє.

Капітальний ремонт та реконструкція житлового фонду є важливими аспектами житлової інфраструктури. Збереження та поліпшення житлових приміщень відіграють ключову роль у забезпеченні комфорту та безпеки жителів. Відтак, розробка та застосування ефективних методів вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду стає важливим завданням.

У даному науковому тексті будуть розглянуті різні методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду, їх переваги та недоліки. Дослідження здійснюватимуться з урахуванням сучасних тенденцій у будівельній галузі та орієнтованості на стале покращення якості житла.

Перед тим як розглядати методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції, важливо розуміти загальну методологію цих процесів. Капітальний ремонт включає в себе широкий спектр робіт, таких як заміна систем опалення, водопостачання та електропроводки, ремонт фундаменту та даху, заміна вікон та дверей, а також внутрішні оздоблювальні роботи. Реконструкція житлового фонду включає більш глибокі зміни в будівлях, зокрема перепланування приміщень, збільшення кількості поверхів тощо.

Традиційні методи капітального ремонту.

Один із найпоширеніших методів капітального ремонту є традиційний підхід.

Для продовження розмірковування про традиційні методи капітального ремонту, важливо звернути увагу на наступні аспекти.

Ручний працівник

Цей метод використовує ручний працівник, який виконує ремонтні роботи вручну. Це може включати малярні роботи, штукатурні роботи, ремонт меблів та інші подібні роботи. Хоча цей метод може бути ефективним для деяких простих ремонтних завдань, він має свої обмеження. Ручний працівник може вимагати багато часу, щоб завершити великі проекти, і результати можуть бути менш якісними, ніж застосування сучасних технологій.

Традиційна будівельна техніка

Традиційна будівельна техніка використовується для виконання різних ремонтних робіт, включаючи заміну покрівлі, встановлення нових вікон, ремонт фасаду та інші завдання. Цей метод може бути ефективним для виконання ремонтних робіт у великих будівлях, але він може бути часомістким і вимагати значних фінансових витрат.

Контракторські послуги

Багато власників нерухомості залучають контракторів для виконання капітального ремонту та реконструкції. Цей метод передбачає укладання контракту з професіоналами, які спеціалізуються на будівельних роботах. Вони беруть на себе відповідальність за виконання проекту, включаючи планування,

закупівлю матеріалів, організацію робочої сили та контроль якості. Цей метод може бути зручним для власників нерухомості, які не мають досвіду або не мають можливості самостійно керувати процесом капітального ремонту. Контрактори зазвичай мають доступ до професійних робітників та спеціалізованого обладнання, що дозволяє їм виконувати роботи швидше та з вищою якістю. Однак, залучення контракторів також пов'язане з витратами на їх послуги, а також може виникнути проблема з контролем якості робіт, якщо власник нерухомості не має достатньої експертизи.

Сучасні методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції

Останні роки принесли значний прогрес у сфері будівельних технологій та методів ремонту, що дозволяє досягти більшої ефективності, енергоефективності та зручності в процесі капітального ремонту та реконструкції житлового фонду. Ось кілька сучасних методів, які заслуговують уваги:

Промислові методи будівництва

Промислові методи будівництва передбачають виготовлення конструкцій та компонентів на заводах з використанням сучасного обладнання та технологій, а потім їх збирання на місці будівництва. Цей підхід дозволяє скоротити тривалість будівництва, знизити витрати на робочу силу та забезпечити високу якість і точність виконання робіт.

Використання енергоефективних матеріалів

Застосування енергоефективних матеріалів стає все більш поширеним в капітальному ремонті та реконструкції. Це включає використання ізоляційних матеріалів, які забезпечують кращу теплоізоляцію, що дозволяє знизити витрати на опалення та кондиціонування приміщень. Також використовуються енергоефективні вікна та двері, які мають високу теплоізоляційну здатність та зменшують витрати на енергію.

Використання сучасних технологій управління будівлями

Розумні системи управління будівлями дозволяють забезпечити ефективніше використання ресурсів та зручність для мешканців. Це включає в

себе автоматизацію систем опалення, вентиляції та освітлення, встановлення сенсорів для контролю рівня вологості та якості повітря, а також використання систем "розумний будинок", що дозволяють контролювати різні функції будівлі через мобільні пристрої.

Використання стійких до зносу матеріалів

Вибір матеріалів, які мають високу стійкість до зносу та потребують меншого обслуговування, може значно продовжити термін служби будівельних елементів. Наприклад, використання довговічних покрівельних матеріалів, які витримують агресивні погодні умови, або використання високоякісних покриттів для підлоги, що не потребують частого оновлення.

Капітальний ремонт та реконструкція житлового фонду мають важливе значення для забезпечення комфорту, безпеки та сталого розвитку населених пунктів. У даному науковому тексті були розглянуті традиційні та сучасні методи вдосконалення капітального ремонту та реконструкції. Використання сучасних технологій будівництва, використання енергоефективних матеріалів, сучасні системи управління будівлями та використання стійких до зносу матеріалів, може покращити якість ремонтних робіт, знизити витрати на експлуатацію житлових будівель та покращити якість життя мешканців.

Однак, при виборі методів капітального ремонту та реконструкції необхідно враховувати конкретні умови, потреби та обмеження кожного окремого проекту. Крім того, важливо враховувати фінансові аспекти, технічні можливості та доступні ресурси.

Майбутні напрями розвитку в цій галузі можуть включати використання сучасних будівельних матеріалів, які будуть ще більш енергоефективними та екологічно чистими, розвиток роботизованих систем для виконання ремонтних робіт, використання аналітики даних та штучного інтелекту для оптимізації процесів ремонту та вдосконалення систем управління будівлями.

В цілому, вдосконалення капітального ремонту та реконструкції житлового фонду є невід'ємною частиною розвитку сучасного суспільства. Застосування сучасних технологій та інноваційних підходів дозволяє

поліпшити якість житла, забезпечити енергоефективність та сталу розвиток населених пунктів. Дослідження та розвиток в цій галузі є важливим завданням для досягнення сталого розвитку та покращення якості життя людей.

1.3 Аналіз нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні

Нормативно-правова база обслуговування житлового фонду в Україні включає в себе законодавчі акти, постанови, накази та інші документи, що регулюють процеси управління та обслуговування житлових будинків, квартир та спільних власницьких об'єктів.

Одним із найважливіших нормативно-правових актів у цій сфері є Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків" (Закон про ОСББ), прийнятий у 2004 році. Цей закон визначає права та обов'язки співвласників житла, порядок формування та функціонування об'єднань співвласників, механізми управління будинками.

Продовжуючи аналіз нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні, також важливим є Закон України "Про житлово-комунальні послуги", який був прийнятий у 2017 році. Цей закон встановлює загальні принципи надання житлово-комунальних послуг, права та обов'язки постачальників та споживачів, порядок формування тарифів та контролю за їхнім застосуванням.

До інших важливих нормативно-правових актів у цій сфері входять Положення про обслуговування багатоквартирних будинків та інші житлові будинки, затверджене постановою Кабінету Міністрів України, а також Положення про порядок обслуговування багатоквартирних будинків у містах та селищах, затверджене Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Ці нормативно-правові акти визначають вимоги до управління житловим фондом, включаючи питання розподілу комунальних платежів, утримання спільних територій, проведення поточного та капітального ремонту, організацію обліку енергоресурсів та багато іншого.

Проте, варто зазначити, що існує ряд проблем у сфері обслуговування житлового фонду в Україні, які вимагають удосконалення нормативно-правової бази. Деякі з цих проблем включають недостатню ефективність управління, недостатню прозорість фінансових операцій, відсутність відповідальності за порушення прав споживачів та недостатню відповідність технічного стану будинків вимогам безпеки та енергоефективності.

Для вирішення цих проблем в Україні проводяться реформи та вдосконалюється нормативно-правова база. Наприклад, введення електронних систем обліку енергоресурсів та впровадження механізмів енергоефективного управління дозволяють зменшити споживання енергії та знизити комунальні витрати для мешканців.

Крім того, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) відіграє важливу роль у поліпшенні обслуговування житлового фонду. ОСББ дозволяють співвласникам активно брати участь у процесах управління та приймати рішення з питань ремонту, благоустрою та комунального обслуговування.

Проте, необхідно продовжувати працювати над удосконаленням нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні. Це може включати вдосконалення механізмів контролю за якістю надання послуг, зміцнення відповідальності за порушення прав споживачів, спрощення процедур управління та обслуговування, а також сприяння енергоефективності та впровадженню сучасних технологій у будівництві та управлінні житловим фондом.

Загалом, розвиток ефективної та прозорої нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду є важливим завданням для забезпечення

комфортних умов проживання громадян України та створення стійкої та сталої житлової інфраструктури в країні.

Незважаючи на кроки, що вже були зроблені, існує кілька ключових проблем, які варто враховувати при аналізі нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні.

По-перше, однією з проблем є неоднорідність та нечіткість нормативно-правового поля. Існує багато різних нормативних актів, які регулюють обслуговування житлового фонду, і вони можуть бути суперечливими або взаємно виключатись. Це може викликати незрозумілість щодо прав та обов'язків учасників процесу обслуговування.

По-друге, існує проблема недостатньої ефективності системи управління житловим фондом. Багатоквартирні будинки часто опиняються без належного фінансування та необхідних ресурсів для забезпечення якісного обслуговування. У багатьох випадках відсутня чітка система контролю за витратами, а також ефективний механізм збору комунальних платежів.

По-третє, проблема недостатньої технічної оснащеності житлового фонду в Україні впливає на якість обслуговування. Багато будинків потребують капітального ремонту та модернізації, щоб відповідати сучасним стандартам енергоефективності та комфорту. Необхідно створити сприятливі умови для впровадження енергоефективних технологій, встановлення сучасних систем опалення та водопостачання, а також покращення інфраструктури будинків.

Для вирішення цих проблем необхідно подальше удосконалення нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні. Деякі можливі шляхи вдосконалення включають:

1. Створення єдиного та консистентного законодавчого акту: Розробка і прийняття єдиного законодавчого акта, який уніфікує норми та процедури обслуговування житлового фонду, може сприяти усуненню суперечностей та неоднорідностей у нормативно-правовому полі.

2. Зміцнення контролю та нагляду: Розроблення ефективних механізмів контролю за дотриманням норм обслуговування житлового фонду, включаючи

фінансовий контроль, якість надання послуг та додержання стандартів безпеки, може сприяти поліпшенню якості обслуговування та забезпеченню прав споживачів.

3. Посилення відповідальності: Встановлення чітких правил та механізмів відповідальності за невиконання обов'язків з обслуговування, включаючи санкції для недобросовісних постачальників та управителів, може стимулювати виконання норм та підвищувати якість обслуговування.

4. Підтримка енергоефективності: Продовження сприяння впровадженню енергоефективних технологій та стимулювання проведення капітального ремонту з метою покращення енергоефективності житлового фонду може сприяти зниженню комунальних витрат та поліпшенню умов проживання.

5. Залучення громадськості: Забезпечення широкої участі громадськості у процесах управління та контролю за обслуговуванням житлового фонду, зокрема через підтримку діяльності об'єднань співвласників та агатоквартирних будинків (ОСББ) та активізацію місцевих житлово-комунальних організацій, може сприяти залученню додаткових ресурсів та експертного потенціалу для покращення управління та обслуговування житлового фонду.

6. Прозорість фінансових операцій: Забезпечення прозорості та обліковості фінансових операцій, включаючи формування і використання комунальних платежів, може сприяти підвищенню довіри споживачів, забезпеченню раціонального використання ресурсів та уникненню корупційних схем.

7. Професійний розвиток управителів житлового фонду: Посилення підготовки та професійного розвитку управителів житлового фонду, включаючи надання необхідних знань і навичок у галузі управління, фінансів, технічного обслуговування та енергоефективності, може покращити якість обслуговування та управління будинками.

8. Сприяння інноваціям та використанню сучасних технологій: Поширення використання сучасних інформаційно-комунікаційних технологій, систем моніторингу та управління будинками, а також впровадження

"розумних" систем управління енергією може сприяти підвищенню ефективності та комфорту проживання.

Загалом, подальше вдосконалення нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні потребує комплексного підходу та активної співпраці між державними органами, місцевими органами самоврядування, громадськістю та іншими зацікавленими сторонами

Аналіз літературних джерел засвідчив, що на сучасному етапі відсутня однозначність у розумінні комунального господарства міста у зв'язку з питаннями трансформації форм власності.

Перша група науковців розглядає комунальне господарство як сукупність підприємств, що належать тільки до комунальної власності [2].



Рисунок 1.1 - Система житлово-комунального господарства міста

Друга група науковців відносить до комунального господарства всю сукупність підприємств різних форм власності, які розміщено на певній

території та надають комунальні послуги, тому що власні повноваження органів місцевого самоврядування поширюються на всі господарюючі на його території суб'єкти. З точки зору трансформації комунальної власності та враховуючи особливості взаємодії підприємств з органами місцевого самоврядування у процесі надання комунальних послуг, обґрунтовано, що в сучасних умовах господарювання підприємства комунального господарства перебувають у комунальній власності територіальної громади (рис. 1.1).

Створення ОСББ (Організація співвласників багатоквартирного будинку) є важливим кроком для українських громад, щоб ефективно управляти своїми будинками та забезпечити належний рівень життя для мешканців. У цьому тексті ми розглянемо процедуру створення ОСББ в Україні з посиланням на нормативні джерела, які регулюють цю сферу. Порядок створення ОСББ визначений Законом України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29.11.2001 № 2866-III (далі – Закон про ОСББ). Згідно цього Порядку, в процесі створення ОСББ можна виділити такі етапи: створення “ініціативної групи” складення переліку власників підготовка Статуту ОСББ скликання установчих зборів проведення установчих зборів письмове опитування (якщо необхідно) обрання правління ОСББ державна реєстрація ОСББ Слід зауважити, що для новобудов у ст.6 Закону про ОСББ зазначено наступне: “Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.” Тобто, реєстрація ОСББ у новобудовах можлива тільки після того, як більшість квартир (та нежитлових приміщень) буде продано та оформлено право власності на них.

Створення ОСББ регулюється низкою законодавчих актів, серед яких найважливішими є:

1. Закон України "Про ОСББ". Цей закон прийнятий з метою стимулювання формування та розвитку ОСББ в Україні. Він встановлює

правові та організаційні засади функціонування ОСББ, визначає їх права, обов'язки та відповідальність.

2. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку формування ОСББ та Положення про ОСББ". Ця постанова визначає конкретну процедуру формування ОСББ, включаючи порядок скликання загальних зборів мешканців будинку, обрання органів управління ОСББ та інші питання, пов'язані з їх діяльністю.

3. Закон України "Про споживчу кооперацію". Цей закон встановлює загальні принципи організації та функціонування споживчої кооперації в Україні, до якої відносяться і ОСББ. Він регулює права та обов'язки споживчих кооперативів, у тому числі ОСББ.

4. Податковий кодекс України. Законодавство з питань оподаткування також має велике значення для ОСББ. Допомогою Податкового кодексу України встановлюються правила оподаткування ОСББ та порядок сплати податків і зборів.

Створення ОСББ передбачає деякі основні кроки, які потрібно виконати:

1. Збір ініціативної групи. Першим кроком є залучення зацікавлених мешканців будинку для утворення ініціативної групи. Ця група буде відповідати за координацію процесу створення ОСББ і виконання всіх необхідних дій.

2. Проведення загальних зборів мешканців. Ініціативна група повинна скликати загальні збори мешканців, на яких будуть обговорюватися питання створення ОСББ, обрання органів управління та інші важливі аспекти. Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України, для прийняття рішення про створення ОСББ необхідно, щоб на зборах були присутні не менше половини мешканців будинку.

3. Реєстрація ОСББ. Після прийняття рішення про створення ОСББ на загальних зборах необхідно здійснити реєстрацію організації відповідно до вимог законодавства. Для цього потрібно подати відповідні документи до державних органів, зокрема до місцевого органу державної реєстрації.

4. Обрання органів управління. Після реєстрації ОСББ необхідно провести вибори органів управління, зокрема голови ОСББ та правління. Процедура виборів повинна бути демократичною і відбуватися шляхом таємного голосування.

5. Розробка установчих документів. ОСББ повинна розробити свої установчі документи, які включають у себе статут, правила внутрішнього розпорядку та інші необхідні документи. Ці документи визначають правовий статус організації, права та обов'язки її членів, порядок управління будинком та інші важливі аспекти.

6. Встановлення внесків та фінансове планування. ОСББ повинна встановити розмір внесків, які будуть сплачувати мешканці будинку на покриття витрат на управління та обслуговування будинку. Також важливим кроком є розробка фінансового плану, який визначає приблизні витрати та доходи ОСББ на певний період.

7. Взаємодія з органами місцевого самоврядування. ОСББ повинна співпрацювати з місцевими органами самоврядування, зокрема з районними або міськими відділами житлово-комунального господарства. Це включає отримання дозволів та ліцензій, отримання інформації про програми підтримки та субсидій, а також співпрацю з комунальними службами.

Важливо відзначити, що процедура створення ОСББ може тривати деякий час і вимагає певних зусиль з боку мешканців будинку. Однак, створення ОСББ має багато переваг, зокрема покращення якості управління будинком, збільшення залученості мешканців у прийнятті рішень та зниження витрат на утримання будинку.

Для отримання детальної інформації та конкретних вимог щодо створення ОСББ рекомендується звернутися до нормативних документів. ОСББ повинна розробити свої установчі документи, які включають у себе статут, правила внутрішнього розпорядку та інші необхідні документи. Ці документи визначають правовий статус організації, права та обов'язки її членів, порядок управління будинком та інші важливі аспекти.

Встановлення внесків та фінансове планування. ОСББ повинна встановити розмір внесків, які будуть сплачувати мешканці будинку на покриття витрат на управління та обслуговування будинку. Також важливим кроком є розробка фінансового плану, який визначає приблизні витрати та доходи ОСББ на певний період.

Взаємодія з органами місцевого самоврядування. ОСББ повинна співпрацювати з місцевими органами самоврядування, зокрема з районними або міськими відділами житлово-комунального господарства. Це включає отримання дозволів та ліцензій, отримання інформації про програми підтримки та субсидій, а також співпрацю з комунальними службами.

Важливо відзначити, що процедура створення ОСББ може тривати деякий час і вимагає певних зусиль з боку мешканців будинку. Однак, створення ОСББ має багато переваг, зокрема покращення якості управління будинком, збільшення залученості мешканців у прийнятті рішень та зниження витрат на утримання будинку.

Для отримання детальної інформації та конкретних вимог щодо створення ОСББ рекомендується звернутися до самого нормативного документа - Закону України "Про ОСББ", Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку формування ОСББ та Положення про ОСББ", Закону України "Про споживчу кооперацію" та Податкового кодексу України.

Важливо зазначити, що нормативні джерела можуть бути оновлені, тому перед розпочатком процесу створення ОСББ рекомендується перевірити актуальність законодавства і звернутися до відповідних державних органів, які надають підтримку і консультації з цього питання.

Створення ОСББ є важливим кроком для покращення управління багатоквартирними будинками та забезпечення належних умов проживання для мешканців. Цей процес регулюється законодавством України, яке встановлює правові та організаційні засади функціонування ОСББ.

Рекомендується уважно вивчити вказані нормативні джерела та звернутися до державних органів, які надають підтримку у процесі створення ОСББ. Це допоможе забезпечити правильне дотримання процедур та уникнення потенційних проблем у майбутньому.

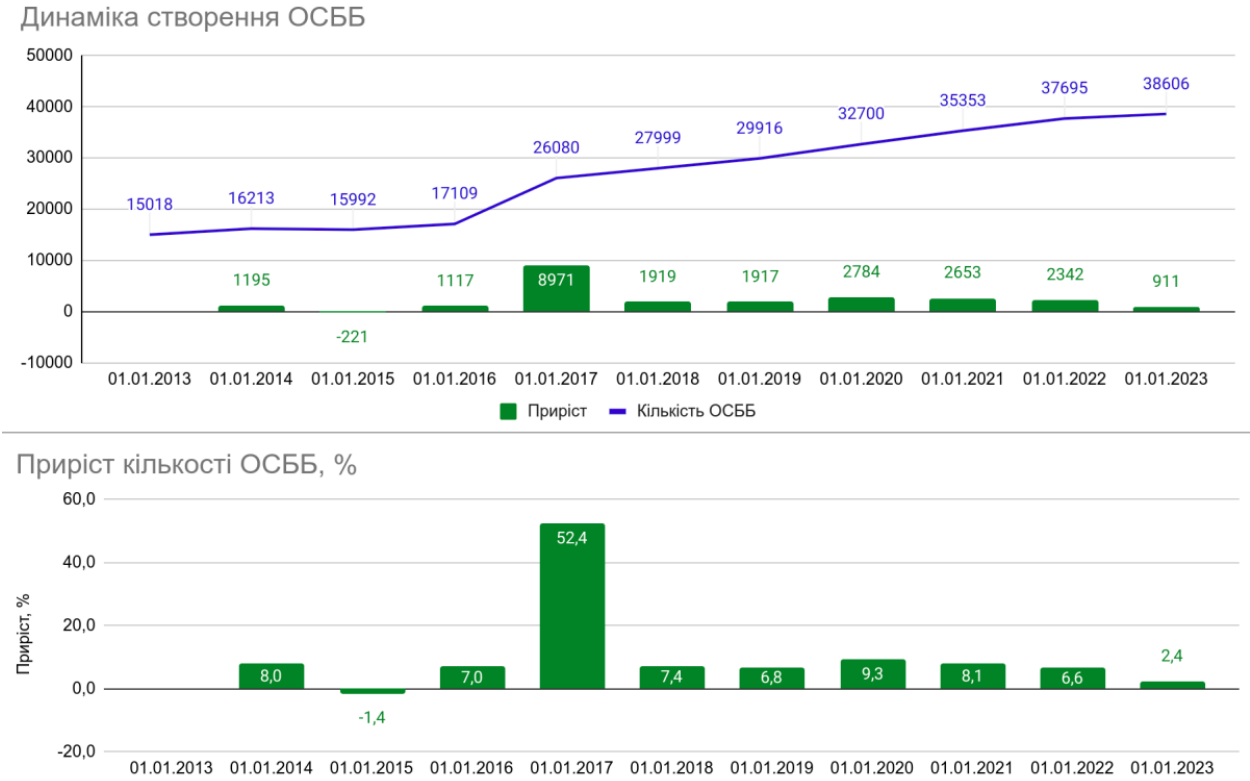


Рисунок 1.1 –Динаміка створення ОСББ в Україні

2 ДОСЛІДЖЕННЯ МОДЕЛЕЙ УПРАВЛІННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ НА ПРИКЛАДІ ОСББ В РОЗРІЗІ КАПІТАЛЬНИХ РЕМОНТІВ, РЕКОНСТРУКЦІ ТА МОДЕРНІЗАЦІЇ

2.1 Аналіз проблеми своєчасного проведення ремонтів та модернізації житлового фонду на прикладі ОСББ м. Запоріжжя

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) — хоч і неприбуткові, але все ж таки юридичні особи.

Перевага, яку дає ОСББ «неприбутковий» статус — право вибору правил бухобліку витрат. Так, згідно з розд. I Інструкції № 291 некомерційні організації мають право вести бухоблік витрат з використанням тільки рахунків класу 8 «Витрати за елементами». Але при цьому можна застосовувати і «стандартний» варіант обліку — з використанням рахунків класу 9 «Витрати діяльності» та відкриттям на власний розсуд рахунків класу

Основним фінансовим документом ОСББ, на підставі якого витрачають його кошти, є кошторис витрат.

Також ОСББ, нарівні з іншими підприємствами при оформленні наказу повинні керуватися Методичними рекомендаціями щодо облікової політики підприємства, затвердженими наказом Мінфіну від 27.06.2013 р. № 635. Ну і, нарешті, чинне законодавство встановлює для «неприбутківців» пільговий порядок подання фінансової звітності

Основні джерела грошових надходжень ОСББ перелічено у ст. 21 Закону про ОСББ. До них належать:— залишки коштів на утримання та ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, яка здійснювала управління таким будинком до створення ОСББ;— внески і платежі співвласників;— кошти, отримані ОСББ у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;— кошти, отримані

об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;— кошти та майно, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;— добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних і юридичних осіб;— кошти, отримані на умовах кредиту або позики;— кошти державного та/або місцевого бюджетів, отримані на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;— пасивні доходи;— доходи від діяльності заснованих ОСББ юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;— кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання. Розглянемо порядок бухгалтерського обліку основних грошових надходжень ОСББ у розрізі їх видів.

Облік цільових внесків. Перше, на що слід звернути увагу: цільові внески мешканців можуть бути використані тільки на цілі, пов'язані з реалізацією об'єднанням статутних функцій.

Наступний важливий момент: при надходженні цільові кошти доходом не визнають (п. 16 П(С)БО 15). Відобразити «цільові»

Проаналізуємо проведення капітальних ремонтів житлових будинків ОСББ за рахунок місцевих бюджетів.

Депутати Запорізької міськради на сесії затверджують порядок ремонтів у будинках ОСББ Це пілотний проект для міста, який дозволить співвласникам багатоквартирних будинків привести їх до ладу, а також підштовхне решту запоріжців до створення ОСББ.

Встановлюється частка співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку в розмірі від 5 до 25% від очікуваної вартості робіт в залежності від поверховості будинків. Решту грошей на ремонти виділяють з бюджету міста.

Для того, щоб співвласники багатоквартирних будинків змогли отримати бюджетні грошики, їм необхідно спочатку за свій рахунок замовити проект і

розрахунки по вартості, а потім подати відповідну заяву в департамент ЖКГ. До заяви також додається кошторис робіт, протокол про проведення загальних зборів співвласників будинку, а також банківська довідка про наявність на рахунках необхідної суми для співфінансування.

Для співфінансування долучається проектно-кошторис документація на проведення капітального ремонту у житловому будинку, згідно якої, після заяви в департамент ЖКХ, ОСББ буде включено в титул на отримання бюджетних коштів для проведення капітального ремонту будинку.

В 2018 р. на фінансування заходів програми розвитку та утримання житлово-комунального господарства витрачено 891,6 млн.грн. або 96,7% планових показників.

Кошти спрямовані на: проведення капітального ремонту житлового фонду - 408,9 млн.грн.— Виконано вибірковий-капітальний ремонт 73-х житлових будинків, ремонт 83,3 тис.кв.м покрівель на 76 будинках, роботи з модернізації, заміни та капітального ремонту 54-х ліфтів, малого капітального ремонту 61-ого ліфту, експертне обстеження та технічний огляд ліфтів на 381-ому об'єкті, заміна 68,5 тис.м/п інженерних мереж водо-теплопостачання у 108-ми будинках, інструментальне обстеження 49-ти будинків, моніторинг за деформаціями житлових будинків та по усуненню їх наднормативних кренів в 63-х будинках, в т.ч. вирівнювання 3 блок-секцій 2-х будинків.

Також, в рамках реалізації міських програм проводився капітальний ремонт будинків ОСББ. Загалом ремонтом було охоплено 136 будинків, в т.ч. 81 в рамках реалізації пілотного проекту проведення капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування.



Рисунок 2.1 - Площа виконаних робіт по ремонту покрівель

Крім того, за рахунок субвенції з державного бюджету проведено заміну вікон у 78-ми будинках ОСББ та ЖБК. Загальний обсяг видатків на підтримку ефективного власника житла склав 162,2 млн.грн. надання фінансової підтримки комунальним підприємствам галузі та здійснення внесків у їх статутні капітали - 367,2 млн.грн. Кошти використано на забезпечення функціонування комунальних підприємств, що надають житлово-комунальні послуги населенню міста та оновлення їх матеріально-технічної бази. (рис.2.1)

Придбано 4 екскаватори-навантажувачі та 3 подрібнювачі деревини.

Проведення поточних ремонтів асфальтного покриття прибудинкових територій та внутрішньоквартальних проїздів. Роботи виконані на площі 144,2 тис.кв.м. на загальну суму 48,4 млн.грн. забезпечення належного утримання кварталів житлової забудови - 29,7 млн.грн. будівництво та реконструкцію об'єктів житлово-комунального господарства - 15,5 млн.грн. поліпшення житлових умов мешканців міста - 16,3 млн.грн., в тому числі за рахунок субвенцій з державного та обласного бюджетів - 12,2 млн.грн. (рис. 2.2)



Рисунок 2.2 - Кількість будинків, на яких виконано капітальний ремонт



Рисунок 2.3 - Кількість модернізованих та відремонтованих ліфтів

Станом на 05.07.2023 всього у Запоріжжі обліковується 4419 багатоквартирних житлових будинків. Станом на 1 травня в місті створено 1339 ОСББ в 1386 будинках та функціонує 121 ЖБК, що складає 34,1% від загальної кількості житлових будинків та 59% від загальної площі житлового фонду міста. В департаменті з управління житлово-комунальним господарством міської ради нагадали містянам про переваги створення ОСББ та закликали долучитися до цієї форми управління будинком.

В умовах воєнного стану в місті продовжується процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Нові ініціативні групи зі створення ОСББ систематично приходять на консультацію до спеціалістів департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради з питань створення ОСББ, фінансово-господарської діяльності ОСББ та з іншими важливими питаннями щодо подальшої діяльності об'єднання, обслуговування будинку та інше. В середньому за останній рік співвласниками будинків створюється 5 ОСББ на місяць.

Створення ОСББ приблизно займає від 1 місяця. Все залежить від активності ініціативної групи та співвласників будинку. Ініціативна група має складатися не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень.

Створення ОСББ дає співвласникам цілу низку переваг:

1. Можливість колективного прийняття рішень щодо управління будинком.
2. Контроль за використанням коштів та якістю наданих послуг.
3. Прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку.
4. Можливість отримання коштів на проведення капітального ремонту.
5. Можливість вибору виконавця житлово-комунальних послуг.
6. Можливість самостійного управління будинком, встановлення власного розміру внеску на утримання будинку та прибудинкової території.
7. Економія власних коштів за рахунок неприбуткового статусу об'єднання.
8. Ефективне управління спільним майном.
9. Отримання додаткового фінансування за рахунок господарської діяльності (встановлення сервітутів, здача в оренду допоміжних приміщень).
10. Отримання кредитів, грантів для проведення ремонту чи модернізації будинку, можливість впровадження енергоефективних заходів.
11. Участь у місцевих бюджетних програмах.

2.2 Характеристики житлових будинків які потребують ремонту для збільшення якості функціонування

Сучасний стан житлово-комунального господарства країни, в т.ч. Запорізької області вимагає негайних структурних, економічних та правових змін у відповідності до стратегії держави у цій сфері, яка визначена Законом України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки». Зазначеною програмою були визначені основні завдання реформування, якими передбачене усунення диспропорції у попиті та пропозиції на ринку житла і житлово-комунальних послуг; оновлення виробничої бази галузі з урахуванням новітніх досягнень науково-технічного прогресу, запровадження інноваційної моделі розвитку житлово-комунального господарства; стимулювання приватної підприємницької ініціативи у виконанні завдань розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури; розвитку ринкових відносин та відповідної інституційної інфраструктури, поетапного дерегулювання і лібералізації потенційно конкурентного ринку житлових послуг.

Реалізація цих завдань є актуальною з огляду на роздержавлення житлового фонду країни та формування інституту власників житла, які є співвласниками загального та неподільного майна багатоквартирного житлового будинку. З боку таких власників на сьогодні є попит на надання якісних житлових послуг. Але відсутність на ринку реальної конкуренції не дозволяє власникам квартир реалізувати своє право на вибір виконавця послуг з управління та утримання житла будинків і споруд та прибудинкових територій. Такий попит обґрунтований й станом житлового фонду. Слід зазначити, що більша частина житлового фонду збудована у 40-60-ті роки минулого сторіччя, а кількість будинків, які збудовані та введені в експлуатацію після 1970 року складає всього 26,7% від загальної кількості. Внаслідок цього знос будівельних та огорожувальних конструкцій житлових будинків складає в середньому 40-60%.

Нормативно-правова база, яка має забезпечити демонополізацію ринку житлових послуг, включає Закони України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Постанову Кабінету Міністрів від 01.06.2011 р. № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги», Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.04.2005 р. № 60, Порядок проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 631, Типове положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій та Типовий договір на утримання житлових будинків і прибудинкових територій, затверджені Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 07.09.1998 № 194.

Отже фактично відповідальність за схоронність та належне утримання житлового фонду, який на 98-100% належить власникам квартир, лежить саме на органах місцевого самоврядування, у власності яких перебуває лише незначна частка житлового фонду в частині не приватизованих квартир.

Негативний вплив на стан житлової сфери мають й інші чинники, які носять, здебільшого, суб'єктивний характер. До них маємо віднести, як це не дивно, демократичні процедури – вибори міських, селищних, сільських голів та депутатів місцевих рад, оскільки збільшення будь-яких цін/тарифів є непопулярним заходом. На цьому фоні, здавалось би, мешканці багатоповерхівок – власники квартир – співвласники спільного та неподільного майна житлового будинку, мають активно створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Ат же ОСББ є не просто альтернативою житлово-експлуатаційним підприємства, а є формою самоуправління та спільного прийняття рішень щодо своєї власності.

Таким чином, на наш розсуд, основною проблемою житлової галузі є технічний стан житлового фонду та неможливість, у рамках сучасного стану

його утримання, забезпечити збереження і покращення його експлуатаційних характеристик. Ми маємо розуміти, що демонополізація ринку житлових послуг є не самоціллю. Основним завданням є пошук форм, способів та засобів збереження житлового фонду. У зв'язку з цим вбачається, що для вирішення цієї проблеми маємо наступні механізми: - управління та утримання житлового фонду підприємствами комунальної форми власності; - залучення органами місцевого самоврядування до управління і утримання житлового фонду підприємств приватного сектору економіки на конкурсних засадах; - збільшення кількості ОСББ, які самостійно обиратимуть форми та засоби управління і утримання житлового фонду.

Таким чином маємо визначити стратегічну ціль. Щодо кожного із запропонованих способів вирішення проблеми схоронності житлового фонду маємо визначити сильні та слабкі сторони, й обрати найбільш прийнятний.

2.3 Дослідити основні потоки надходжень грошових коштів на обслуговування, ремонт, реконструкцію та модернізацію на прикладі ОСББ м. Запоріжжя

Коли йде мова про проведення у багатоквартирному будинку робіт капітального характеру, неминуче постає питання «де взяти гроші?»

Відкинувши будь-які спекуляції, слід щиро визнати, що фінансування капітального ремонту і заходів з термомодернізації багатоквартирного будинку є завданням самих власників.

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України (ЦКУ), власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками так званого «спільного майна» в багатоквартирному будинку.

Відповідно до статті 13 Конституції України власність зобов'язує. Стаття 322 Цивільного кодексу України покладає тягар утримання майна на його власника.

Тож ніхто інший, окрім власника майна (в тому числі і багатоквартирного будинку), не зобов'язаний нести витрати на його утримання і ремонт. Оскільки серед громадян нашої держави поширеним є помилкове переконання, що перший після приватизації капітальний ремонт багатоквартирного будинку повинен провести його колишній власник (держава чи територіальна громада), хочемо наголосити, що стаття 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачає для такого колишнього власника лише обов'язок взяти участь у фінансуванні капітального ремонту багатоквартирного будинку, а не проводити його повністю за свій рахунок.

Врешті-решт, очікувати, що держава чи будь-хто інший за нас капітально відремонтує і поліпшить наше майно – щонайменше наївно, адже загальна потреба в коштах на цілі капітального ремонту багатоквартирного житлового фонду значно перевищує можливості бюджету навіть найбільш економічно розвинених країн світу.

Отже, слід розуміти, що в фінансуванні капітального ремонту і заходів з термомодернізації багатоквартирного будинку власникам слід розраховувати, в першу чергу, на власні сили. У той же час, в Україні є приклади (щоправда, не надто численні) залучення ОСББ на зазначені цілі коштів інших суб'єктів – держави, територіальних громад, благодійних організацій, проектів міжнародної технічної допомоги і навіть банків. Нижче дано більш докладну характеристику можливих джерел фінансування капітального ремонту і заходів з термомодернізації багатоквартирного будинку ОСББ.

Основні джерела грошових надходжень ОСББ перелічено у ст. 21 Закону про ОСББ. До них належать:— залишки коштів на утримання та ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, яка здійснювала управління

таким будинком до створення ОСББ;— внески і платежі співвласників;— кошти, отримані ОСББ у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;— кошти, отримані об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;— кошти та майно, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;— добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних і юридичних осіб;— кошти, отримані на умовах кредиту або позики;— кошти державного та/або місцевого бюджетів, отримані на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;— пасивні доходи;— доходи від діяльності заснованих ОСББ юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;— кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання. Розглянемо порядок бухгалтерського обліку основних грошових надходжень ОСББ у розрізі їх видів.

Облік цільових внесків. Перше, на що слід звернути увагу: цільові внески мешканців можуть бути використані тільки на цілі, пов'язані з реалізацією об'єднанням статутних функцій.

Наступний важливий момент: при надходженні цільові кошти доходом не визнають (п. 16 П(С)БО 15). Відобразити «цільові» доходи потрібно буде дещо пізніше: протягом тих періодів, у яких будуть понесені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування (або протягом періоду корисного використання об'єктів основних засобів, нематеріальних активів тощо — у разі здійснення капітальних інвестицій за рахунок цільових коштів). Такий порядок визнання передбачено в пп. 17 і 18 П(С)БО 15. Облік формування спецфондів. Істотним джерелом надходжень ОСББ є внески до ремонтного, резервного та інших спецфондів. Кошти цих фондів формують переважно за рахунок внесків власників квартир, їх

накопичують на спеціальних банківських рахунках та спрямовують виключно за цільовим призначенням.

Кошти співвласників багатоквартирного будинку.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дозволяє ОСББ об'єднуватися в асоціації власників жилих будинків.

Стаття 1 зазначеного закону визначає такі асоціації як юридичні особи, створені для представлення спільних інтересів об'єднань, а стаття 8 передбачає, що «до складу асоціації можуть входити об'єднання та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди)».

В цілому, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає детально статусу асоціацій власників жилих будинків. У той же час, він передбачає право ОСББ за рішенням загальних зборів делегувати асоціації визначені статутом повноваження «по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу» (частина третя статті 12), а також – «частину повноважень власних органів управління» (частина третя статті 16). Це дає ОСББ, які планують створити подібну асоціацію, певну свободу вибору при складанні статуту асоціації та визначенні її повноважень. Серед іншого, є можливість передбачити і створення в асоціації ремонтного фонду.

Як свідчить досвід, створення «спільного» ремонтного фонду кількох ОСББ, об'єднаних в асоціацію, дає можливість за порівняно короткий проміжок часу акумулювати значні суми коштів. Завдяки цьому з'являється можливість реалізувати значний обсяг робіт на будинку одного з ОСББ, що входять до асоціації. Таким чином ремонтний фонд асоціації функціонує як своєрідна «каса взаємодопомоги»: кошти не розпилюються на дрібні роботи в усіх будинках одночасно, а витрачаються на дорожчі заходи по черзі – цього місяця на один будинок, наступного на інший і т. д.

Кошти «спільного» ремонтного фонду в рамках асоціації, з одного боку, є привабливим доступним джерелом фінансування енергоефективних заходів. З другого боку, витрачання цих коштів вимагає абсолютної прозорості

прийняття рішень та наперед обумовлених принципів виділення коштів на той чи інший будинок. Тому в разі створення ремонтного фонду асоціації власників жилих будинків обов'язково затверджувати положення про нього, яким детально регулювати порядок формування і витрачання коштів фонду. При цьому варто (в порядку аналогії) використовувати положення Порядку створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521.

Внески до ремонтного фонду асоціації власників жилих будинків повинні вноситися ОСББ, які є членами відповідної асоціації, а не безпосередньо членами самих ОСББ – власниками приміщень у багатоквартирних будинках (адже відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» члени об'єднань не вважаються членами асоціації, а тому не мають підстав сплачувати їй жодних внесків).

Підсумовуючи сказане, ремонтний фонд, створений в рамках асоціації власників жилих будинків, є більш потужним джерелом фінансування капітального ремонту і енергоефективних заходів, ніж ремонтний фонд окремого ОСББ. У той же час, його створення висуває додаткові вимоги щодо прозорості діяльності асоціації та узгодження інтересів всіх об'єднань, що до неї входять.

Одним із можливих способів фінансування капітального ремонту та енергозберігаючих заходів у жилих будинках є створення асоціацією власників жилих будинків револьверного фонду. Слід зазначити, що мова йде про асоціацію, яка створена відповідно до вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», членами якої можуть бути об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди). Револьверний фонд формується за рахунок внесків членів асоціації власників жилих будинків. Крім цього, джерелами формування такого фонду

можуть бути кошти державного та місцевих бюджетів, благодійних організацій, міжнародної благодійної допомоги тощо. Кошти револьверного фонду надаються членам асоціації власників жилих будинків на поворотній основі. Це означає, що надані на ремонт одного жилого будинку кошти, через визначений у відповідному договорі період часу, повертаються до револьверного фонду та можуть надаватися на проведення ремонту в іншому жилому будинку. Таким чином, застосування револьверного механізму надає можливість акумулювати значні суми коштів, а також використовувати відповідні кошти на фінансування ремонту та енергозберігаючих заходів в багатьох жилих будинках, хоча й поступово.

Кошти місцевого бюджету.

У випадку, якщо асоціація власників жилих будинків має намір створити револьверний фонд, в статуті такої асоціації необхідно прописати загальні умови щодо його створення та функціонування. Для того, щоб уникнути ситуацій з неповерненням коштів до револьверного фонду, в статуті асоціації важливо зазначити, що членство в асоціації припиняється лише після виконання членом всіх зобов'язань, зокрема фінансових, перед асоціацією. Для забезпечення ефективного функціонування Револьверного фонду доцільно розробити та затвердити положення про Револьверний фонд, в якому детально визначити порядок створення Револьверного фонду, поповнення та використання коштів такого фонду, а також відповідальні за це органи.

У відносинах з власниками приміщень у багатоквартирному будинку територіальна громада і органи місцевого самоврядування виступають зазвичай у трьох ролях одночасно.

По-перше, територіальна громада може бути таким же співвласником спільного майна в будинку, які і інші власники квартир, якщо в будинку є квартири та нежитлові приміщення, що залишилися в її власності (т. зв. «неприватизовані»). В зв'язку з цим територіальна громада нарівні з іншими власниками зобов'язана фінансувати видатки на утримання і ремонт спільного

майна відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України, частини третьої статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», статті 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

По-друге, територіальна громада щодо будинків, які раніше перебували у комунальній власності, має статус «колишнього власника», в зв'язку з чим зобов'язана брати участь у фінансуванні та сприяти організації їх ремонту (частина сьома статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»).

По-третє, підпункт 3 пункту «а» частини першої статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» покладає на органи місцевого самоврядування, серед іншого, повноваження зі «сприяння розширенню житлового будівництва, подання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва чи придбання житла; подання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті; сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків».

Виконання наведених вище обов'язків вимагає виділення з місцевих бюджетів коштів на проведення робіт з капітального ремонту та енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках. Як свідчить практика, чимало міст України дійсно приймають відповідні місцеві програми та щорічно закладають відповідні видатки до місцевих бюджетів. Конкретні умови виділення коштів з місцевого бюджету в різних містах різняться. У багатьох містах кошти виділяються без будь-якого співфінансування з боку співвласників, однак в деяких (наприклад, у Вінниці) таке співфінансування вимагається.

Слід мати на увазі, що навіть у разі виділення на виконання певних заходів в будинку ОСББ коштів місцевого бюджету, витратяться вони будуть у відповідності з вимогами законодавства про здійснення державних закупівель, і виконавців робіт визначатиме відповідний орган місцевого

самоврядування. При цьому чинне законодавство не передбачає участі ОСББ у відборі виконавців робіт за бюджетні кошти (навіть якщо ОСББ надало зі свого боку співфінансування).

В цілому, доступність коштів місцевого бюджету як джерела фінансування енергоефективних заходів в будинках ОСББ сильно залежить від позиції та можливостей місцевої влади, з одного боку, та наполегливості і здатності відстоювати свої інтереси місцевих ОСББ – з другого. Серйозно розраховувати на ці кошти та брати їх до уваги при плануванні енергоефективних заходів є сенс лише тим ОСББ, в містах яких прийняті і в дійсності фінансуються відповідні місцеві цільові програми.

Кошти державного бюджету

Основним нормативно-правовим документом, який регламентує участь держави у фінансуванні капітального ремонту та енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках, є Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки, затверджена законом України від 24 червня 2004 р. № 1869-IV.

Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства передбачено, зокрема, фінансування з державного бюджету України заходів зі стимулювання реалізації інвестиційних проектів з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання.

Умовою виділення коштів державного бюджету на реалізацію проектів з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків, в яких функціонують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та інші форми самоорганізації населення, відповідно до п. 5 розділу VII зазначеної Програми, є підтверджене фінансування таких проектів власниками житлових та нежитлових приміщень у відповідних будинках не менш як 20 відсотків суми коштів, виділених з державного бюджету.

Потреба та фактичне фінансування робіт з капітального ремонту житлового фонду за 2012-2017 роки

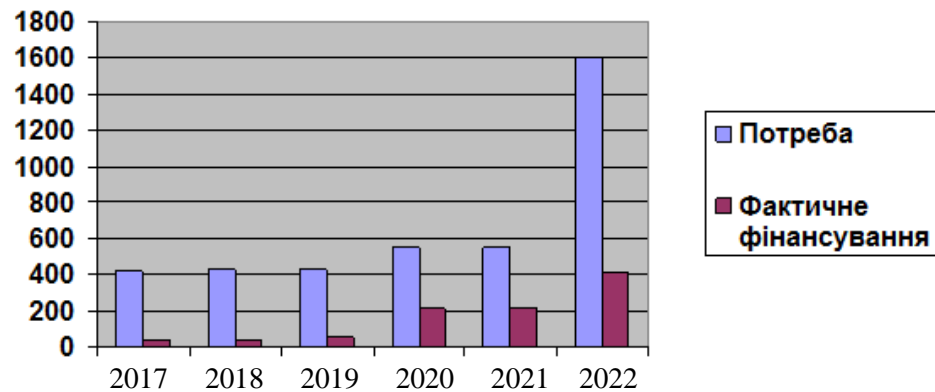


Рисунок 2.4 - Потреба та фактичне фінансування робіт з капітального ремонту

Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для реалізації пілотних проектів у сфері житлово-комунального господарства, затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2011 р. № 160. (рис.2.1)

Відповідно до п. 5 зазначеного Порядку, фінансування пілотних проектів здійснюється на умовах співфінансування. Зокрема, щодо пілотних проектів з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків, в яких функціонують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, – за поданням завірених копій рішень загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку щодо співфінансування та копій первинних бухгалтерських документів (з урахуванням витрат, пов'язаних з виготовленням проектно-кошторисної документації) в обсязі не менш як 20 відсотків суми бюджетних коштів, передбаченої для фінансування кожного пілотного проекту. Пунктом 4 вищезазначеного Порядку та п. 6 розділу VII Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства передбачено, що порядок конкурсного відбору проектів з технічного переоснащення об'єктів житлово-комунального господарства, спрямованих на скорочення питомих показників використання енергетичних і матеріальних ресурсів під час виробництва (надання)

житлово-комунальних послуг, у сфері благоустрою і комунального обслуговування, розвитку міського електротранспорту, реконструкції і капітального ремонту житлових будинків, що фінансуються за рахунок коштів державного бюджету, встановлюється центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

Проекти проходять попередній розгляд структурними підрозділами Міністерства відповідно до компетенції.

Після проходження попереднього розгляду у разі відповідності Проекту всім встановленим критеріям проект отримує картку-погодження з рекомендацією для розгляду на засіданні конкурсної комісії. Комісія приймає рішення про визначення переможців конкурсу та щодо обсягів виділення бюджетних коштів для реалізації проектів.

За результатами Конкурсу на підставі рішень конкурсної комісії Міністерство наказом затверджує перелік проектів та обсяги коштів, що виділяються з державного бюджету на їх фінансування. Після затвердження переліку Проектів та обсягів коштів, що виділяються з державного бюджету на їх фінансування, Міністерство укладає договори з «керівниками проектів».

Слід мати на увазі, що, як і у випадку з коштами місцевого бюджету, кошти державного бюджету будуть витрачатись у відповідності з вимогами законодавства про здійснення державних закупівель, і участі ОСББ у відборі виконавців робіт за бюджетні кошти чинне законодавство не передбачає.

Загалом, доступність коштів державного бюджету як джерела фінансування енергоефективних заходів в будинках ОСББ також залежить від позиції місцевої влади, оскільки саме органи місцевого самоврядування здійснюють попередній відбір проектів.

Проаналізуємо проведення капітальних ремонтів житлових будинків ОСБ за рахунок місцевих бюджетів.

Депутати Запорізької міськради на сесії затверджують порядок ремонтів у будинках ОСББ Це пілотний проект для міста, який дозволить співвласникам багатоквартирних будинків привести їх до ладу, а також підштовхне решту запоріжців до створення ОСББ.

Встановлюється частка співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку в розмірі від 5 до 25% від очікуваної вартості робіт в залежності від поверховості будинків. Решту грошей на ремонти виділяють з бюджету міста.

Для того, щоб співвласники багатоквартирних будинків змогли отримати бюджетні грошики, їм необхідно спочатку за свій рахунок замовити проект і розрахунки по вартості, а потім подати відповідну заяву в департамент ЖКГ. До заяви також додається кошторис робіт, протокол про проведення загальних зборів співвласників будинку, а також банківська довідка про наявність на рахунках необхідної суми для співфінансування. Для співфінансування долучається проектно-кошторис документація на проведення капітального ремонту у житловому будинку згідно якої, після заяви в департамент ЖКХ, ОСББ буде включено в титул на отримання бюджетних коштів для проведення капітального ремонту будинку.

Також розроблені інвестиційні проекти на модернізацію будівель Енергосервісною компанією «Екологічні Системи»

Один із таких проектів це: Інвестиційний проект №9 «Термомодернізація 2 418 житлових багатоповерхових будинків»

Виконання робіт з розробки техніко-економічного обґрунтування інвестиційного проекту «Термомодернізація 2418 житлових багатоповерхових будинків» здійснено компанією ЕСКО «Екологічні Системи» за завданням виконкому Запорізької міської ради в межах договору з КП «Запорізьке міське інвестиційне агентство» № 150 від 19 квітня 2013 р. з метою залучення фінансування для реалізації інвестиційного проекту.

Метою проекту є зниження споживання теплової енергії на опалення в житлових будинках і відповідне зниження обсягів оплати мешканців у

середньому на 70%. Досягнення цілей проекту передбачається за рахунок глибокої модернізації основних інженерних систем будинків, що дозволить знизити потреби в тепловій енергії на опалення та досягнути середньоєвропейських показників енергоефективності будинків. Проект не має аналогів в Україні та реалізується вперше.

В рамках реалізації інвестиційного проекту пропонується впровадити енергозберігаючі заходи щодо комплексної термомодернізації багатоповерхових житлових будинків згідно з європейськими стандартами (Директива EPBD). Проектом передбачається модернізація системи внутрішнього теплопостачання та установка ІТП і сучасних радіаторних систем, встановлення енергоефективних вікон, утеплення зовнішніх стін будівель, утеплення підвального перекриття, утеплення даху та модернізація системи вентиляції. Реалізація проекту забезпечить вирішення завдань МЕР та загальноєвропейського Плану 20-20-20:

- зниження споживання енергоносіїв в системі теплопостачання житлових будинків на 232 551 т.у.п. або 35,2%

- зниження викидів парникових газів в атмосферу на 371 609 т/рік або 34,0% від загального обсягу в системі теплопостачання м. Запоріжжя.

Реалізація проекту дозволить вирішити наступні проблеми:

Технічний аспект: зниження витрати теплової енергії; зниження витрати природного газу; зниження викидів вуглекислого газу в атмосферу;

Соціальний аспект: зниження витрат мешканцями на оплату послуг теплопостачання; забезпечення нормативних комфортних умов в опалювальних приміщеннях; можливість стримування росту тарифів на теплову енергію у місті при підвищенні ціни на первинні енергоносії та енергію (природний газ, електроенергія).

Економічна ефективність проекту забезпечується за рахунок зниження платежів за теплову енергію, що споживаються житловими будинками.

Додатковий позитивний результат при впровадженні заходів буде спостерігатися у вигляді підвищення комфортності перебування людей у

будівлях та кращого зовнішнього вигляду будівель за рахунок архітектурного оздоблення.

До охопту проекту підпадають житлові будинки, що мають 4 і більше поверхів. Всього до проекту включені 2 418 будинків. Схема фінансування, яка пропонується для інвестиційних проектів традиційна – це бюджетне фінансування з використанням коштів міського та державного бюджетів. Пропонується 2 варіанти схеми фінансування інвестиційних проектів :

Пряме бюджетне фінансування із міського бюджету проектів, що мають на меті скорочення бюджетних видатків. Річні міські бюджети наступних періодів планують витрати згідно довгострокових цільових бюджетних програм, які виконуються щорічними обсягами, пропорційними можливостями річних бюджетів.

Пряме бюджетне фінансування із державного бюджету проектів, що мають на меті значне скорочення споживання природного газу для опалення та гарячого водопостачання житлових багатоповерхових будівель.

На покриття різниці у цінах на імпортований природний газ тарифів на теплову енергію держава щорічно планує кілька десятків мільярдів гривень. Запропоновані проекти дозволяють не імпортувати газ, а грошові кошти на ці щорічні субсидії пропонується направити з платежів НАК «Нафтогазу України» на фінансування проектів термомодернізації житлових будівель, що скорочують імпорт газу. Річні державні бюджети наступних періодів планують витрати згідно довгострокових цільових бюджетних програм, які виконуються щорічними обсягами, пропорційними можливостями річних бюджетів держави.

Недоліком першої схеми є невеликі можливості міського та державного бюджетів для фінансування великих проектів, які потребують значного часу на реалізацію. Можлива модифікація цієї схеми на підставі співфінансування з використанням коштів банківських позик або коштів інвесторів, що дає змогу значно скоротити час реалізації проектів, але

потребує багато часу на підготовку фінансування. Тому обсяги впровадження проектів обмежені та розраховані на пряме бюджетне фінансування.

3 ВДОСКОНАЛЕННЯ КАПІТАЛЬНИХ РЕМОНТІВ, РЕКОНСТРУКЦІ ТА МОДЕРНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ НА ПРИКЛАДІ ОСББ

3.1 Обґрунтування проведення заходів з ремонту, реконструкції та модернізації щодо покращення функціонування житлових будинків (ОСББ)

В умовах постійно зростаючих цін на основні види енергоресурсів та значної зовнішньоекономічної залежності нашої країни від постачальників енергоносіїв, питання покращення показників енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів у житлових будинках набувають особливої актуальності у зв'язку із нагальною необхідністю економії коштів на їх утримання.

Для споживачів, мешканців житлових будинків, важливо, щоб параметри теплового комфорту у помешканні забезпечувались за умови помірної і економічно виваженої плати за надання послуг з опалення і гарячого водопостачання. А це залежить від рівня енергоспоживання у житловому фонді, і, у першу чергу, від витрат палива (як правило, природного газу) і електроенергії в цьому секторі.

Як не сумно, але доводиться констатувати, що на сьогодні стимулом до зменшення рівня облікованого споживання паливо-енергетичних ресурсів є підвищення тарифів на комунальні послуги, і, в першу чергу, – на опалення і гаряче водопостачання. А найбільш поширеним способом та наслідком скорочення витрат енергоносіїв на виробництво теплової енергії є погіршення умов перебування людей у приміщеннях. І це, врешті-решт, за відсутності інших заходів з енергозбереження, може бути єдиним виходом для теплогенерувальної компанії або самого споживача енергії, який дає

можливість зберегти хоч якусь працездатність системи генерування і подачі тепла.

Тому, не чекаючи погіршення параметрів мікроклімату у своїх помешканнях, після чергового зростання тарифів необхідно звернути більш пильний погляд на стан інженерних систем своїх житлових будинків, виявити і реалізувати основні енергоощадні заходи, досягти економії паливо-енергетичних ресурсів і оптимізувати величину оплати за одержані послуги.

Мешканці житлових будинків, які об'єднані в ОСББ, мають шанс власноруч і на свій розсуд вирішувати зазначені вище завдання. В умовах, коли ні держава, ні населення не спроможні нести тягар відповідальності за утримання житлового фонду і впровадження політики енергоощадності у цьому секторі економіки, формування «організованого» власника в рамках ОСББ дає можливість реалізувати права власників житла.

Але при цьому необхідно враховувати, що разом з правами новий власник має прийняти на себе відповідальність за утримання будинків та прибудинкових територій, виступити замовником проектно-кошторисних, будівельно-монтажних та інших видів робіт, виступити на ринку як повноправний гравець у товарно-грошових відносинах, що вимагає від нього певних знань і кваліфікації.

На даному етапі спробуємо викласти наше бачення того, як правильно організувати виконання робіт для зменшення енергоспоживання, як здійснювати функції замовника підрядних робіт, дати оцінку заходам з енергозбереження, які можуть бути запропоновані ОСББ у ході виконання технічного обстеження та енергетичних аудитів будівель і визначитись з обов'язками ОСББ з утримання житлових будинків та прибудинкових територій та як правильно документально оформити відповідні рішення.

Проблему енергоефективності житлового будинку, його утримання, ремонту і термомодернізації необхідно розглядати, в першу чергу, з тієї позиції, що будинок повинен забезпечувати створення штучного

середовища для життя і діяльності людей, оскільки природне середовище не відповідає вимогам процесів життєдіяльності людей, їх соціальним і індивідуальним потребам [6].

В усіх кліматичних районах України параметри зовнішнього середовища не відповідають параметрам внутрішнього мікроклімату, за яких забезпечуються комфортні умови перебування людини.

Зовнішні огороження будинку є передусім бар'єром для створення відокремленого об'єму зі штучним мікрокліматом. Оскільки такі огороження знаходяться на межі двох середовищ, в них безперервно проходять процеси перенесення теплоти, вологи і повітря. Такі процеси мають активний вплив на параметри мікроклімату в приміщенні.

Протікання таких процесів матиме місце завжди, поки існує різниця потенціалів по одну і іншу сторону огороження. Так, для прикладу, перенесення теплоти буде відбуватись, поки існує різниця температур зовнішнього і внутрішнього повітря. Направлений такий тепловий потік в сторону меншої температури, а величина його прямо пропорційна перепаду температур.

Коли мова йде про енергозбереження, то зазвичай такий тепловий потік ми називаємо втратами теплоти. Важливо зрозуміти, що наявність таких втрат є неминучою, оскільки перервати процес тепломасопереносу неможливо згідно з законами термодинаміки.

Такі процеси можна лише регулювати за рахунок створення огорожень з більшим або меншим опором тепломасопереносу. Закони економіки вимагають, щоб вирішення такої проблеми було економічно виваженим і ефективним. Тому створення таких огорожувальних конструкцій пов'язано з вирішенням не тільки технічних питань, але і з оцінкою економічних можливостей, які необхідні для їх здійснення: збільшення опору спричиняє зростання економічних витрат на їх забезпечення, але при цьому зменшуються експлуатаційні витрати і покращуються показники мікроклімату.

Отже, прийняття рішення про поліпшення теплозахисних характеристик огорожень в будинку і його термомодернізації – це завжди проблема техніко-економічної доцільності рішень, які будуть прийматись співвласниками будинку.

Для споживачів, мешканців житлових будинків, важливо, щоб параметри теплового комфорту у помешканні забезпечувались за умови помірної і економічно виваженої плати за надання послуг з опалення і гарячого водопостачання. Що стосується витрат на потреби опалення, то вони залежать від теплозахисних характеристик огорожень, які, власне, і визначають рівень енергоспоживання і витрат палива на потреби опалення.

Опалення кожних 100 м² площі квартири багатоквартирного житлового будинку об'ємом до 15 тис. м³ з висотою приміщення до 3 м забудови до 1993 р. на географічній широті м. Києва на існуючий стан вимагає витрат 2500 м³ природного газу в районній котельні за опалювальний період. Для подачі гарячої води в один змішувач мийки на кухні житлового будинку необхідно витратити близько 3,5 м³ /год природного газу (ККД водонагрівача до 75%).

Надалі вартість палива і його витрати визначають, в основному, і розмір платежів за послуги. Витрати теплоти, яка буде відпущена на потреби опалення такої квартири, становлять близько 10 Гкал за опалювальний період. За умови вартості 1 Гкал теплової енергії із системи централізованого теплопостачання близько 264 грн видатки на опалення квартири повинні становити близько 3 тис. грн. При цьому необхідно розуміти, що зазначена на сьогодні ціна 1 Гкал (близько 260 грн) ні у якій мірі не відображає собівартість вироблення теплоти і є суттєво заниженою (для вироблення 1 Гкал теплоти з прийнятним коефіцієнтом корисної дії необхідно витратити близько 142...147 м³ природного газу). У зв'язку з цим цілком очевидним є прогноз щодо суттєвого підвищення видатків із сімейного бюджету на потреби опалення і гарячого водопостачання в житлових будинках.

Зазначені витрати енергоносіїв і коштів можуть бути до певної міри зменшеними за рахунок виконання робіт з реконструкції будинків, їх капітального ремонту, переобладнання і, в першу чергу, правильної організації діяльності з утримання будинків. Успішність реалізації таких заходів залежить від їх ефективності і окупності, а ще, від точності встановлення першопричини підвищеної енерговитратності та адекватності вжитих заходів.

Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 25 серпня 2005 року «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»¹ та його попередник – наказ № 135 від 31 грудня 1991 р. «Про затвердження Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будинків в містах і селищах України» визначають цілу низку робіт, які повинні виконуватись в рамках технічного обслуговування, поточного ремонту, реконструкції і переобладнання житлових будинків. У цьому переліку чимало таких робіт і заходів, які можна сміливо відносити до енергоощадних. Вчасне виконання таких робіт могло би суттєво запобігти значним втратам теплоти, які мають місце у будинках станом на сьогодні.

Наведемо, для прикладу, деякі із таких робіт, які офіційно затвержені до виконання у ході поточного ремонту при утриманні житлових будинків згідно з вимогами чинного донині Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 150 від 10 серпня 2004 р. «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»: усунення пошкодження теплової ізоляції на трубах центрального опалення; ремонт утеплення розширювальних баків на горищі, зливних та повітряних пристроїв, тощо; ремонт вентиляційних систем, ґрат та жалюзі вентиляції, усунення підсосів повітря у вентиляційних системах; ремонт та заміна регулювальних кранів, вентилів і засувок; заміна ділянок трубопроводів систем опалення.

А у ході робіт з обслуговування повинні були виконуватись такі роботи: гідравлічне випробовування та регулювання систем опалення; регулювання та налагоджування систем вентиляції; промивання трубопроводів та приладів систем опалення; укріплення теплової ізоляції трубопроводів.

Реальний стан житлових будинків, які перебувають в експлуатації не один рік, свідчить про те, що попри сплату мешканцями за ці роботи, вони реально або не виконувались, або виконувались неналежним чином.

На сьогодні багато із вищезазначених заходів трактуються як енергоощадні, впровадження яких рекомендується за результатами енергетичних аудитів з визначенням необхідних інвестицій, термінів окупності та економічного ефекту, і повинні бути включені до поточних витрат та виконуватись за рахунок щомісячних внесків на утримання будинків та прибудинкових територій.

Доступність послуг з газо-, тепло-, водо- і електропостачання для населення є однією із основних засад соціальної захищеності населення і стабільності суспільства. В умовах неминучого зростання цін на природний газ, таким же неминучим є ріст витрат на опалення та гаряче водопостачання, і проблеми ефективного використання первинних енергоносіїв набувають соціальної значимості.

Параметрами мікроклімату, які визначають рівень теплового комфорту у помешканні, є величини, які забезпечують теплову рівновагу в організмі людини і відсутність напруженості у його системі терморегуляції. Важливим є також забезпеченість помешкання припливним свіжим повітрям і видалення відпрацьованого витяжного повітря. Параметри гарячої води для санітарно-гігієнічних потреб також повинні відповідати вимогам нормативів. До параметрів мікроклімату, які необхідно забезпечити для комфортного стану людини у помешканні, відносяться: температура внутрішнього повітря у помешканні; радіаційна температура внутрішніх поверхонь огорожень; рухомість повітря у приміщенні, особливо вздовж підлоги; відносна вологість повітря; кратність повітрообміну у приміщенні (змінність повітря протягом

години); інтенсивність інфрачервоного випромінювання поверхнею тіла людини. Температура гарячої води повинна становити $55 \text{ }^{\circ}\text{C}$, а витрати води повинні відповідати нормам витрат води споживачами (для житлових будинків квартирної типу, які обладнані ванними довжиною до 1700 мм і душами, норма витрат гарячої води на одного мешканця становить 105 л за середню добу, а секундні витрати гарячої води у змішувачі ванни повинні становити не менше 0,18 л/с, витрати води у змішувачі мийки і душової kabіни повинні становити не менше 0,09 л/с). Для забезпечення комфортних умов температура внутрішнього повітря і повітрообмін в приміщеннях повинні становити наступні величини згідно вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» Згідно з українськими нормативами повітрообмін в житлових приміщеннях повинен бути не менш ніж однократним. (таблиця 4 «Розрахункові температури повітря і вимоги до повітрообміну в приміщеннях» ДБН В.2.2-15-2005» Житлові будинки. Основні положення. Додаток 19, СНиП 2.04.05-91* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»). Отже, у квартиру об'ємом 200 м^3 повинно надходити за годину не менше 200 м^3 свіжого повітря.

Нормованою є не лише температура повітря у приміщенні, а й температура внутрішніх поверхонь зовнішніх огорожень у приміщенні. Так, наприклад, температура на поверхні стіни не повинна бути меншою за температуру внутрішнього повітря у житлових будинках на $4 \text{ }^{\circ}\text{C}$; на $3 \text{ }^{\circ}\text{C}$ – для перекриття горищного, на $2 \text{ }^{\circ}\text{C}$ – для перекриття над неопалювальним підвалом.

Відчуття теплового комфорту суттєво залежить також від наявності холодних потоків вздовж підлоги, температури і матеріалу підлоги, а також умов, у яких перебуває голова людини. Заходи з енергозбереження і енергоефективності у житловому фонді можуть бути реалізованими на двох рівнях.

Перший рівень. Оснащення будинку енергозберігаючим інженерним обладнанням, системами, елементами і огорожувальними конструкціями,

які забезпечують можливість ощадного і економного використання теплової енергії і паливно-енергетичних ресурсів.

Другий рівень. Експлуатація житлового фонду і інженерного обладнання з метою досягнення високих показників енергоефективності. Регулювання енергоспоживання. Енергомоніторинг.

Перший рівень реалізується у ході будівництва, реконструкції і переоснащення житлових будинків і їх інженерних систем на основі проектно-кошторисної документації і існуючих будівельних нормативів.

Другий рівень енергоефективних заходів може бути досягнутий за рахунок складання і виконання інструкцій і регламентів з експлуатації і обслуговування інженерного обладнання і будівельних конструкцій, проведення планово-профілактичних і ремонтних робіт, виконання робіт з контролю за рівнем споживання теплової енергії, ощадним її використанням і дотриманням оптимальних параметрів мікроклімату приміщень, впровадження системи управління будівлею.

До заходів першого рівня відносяться наступні: Зменшення витрат теплоти для енергоефективної роботи інженерних систем будинку і створення умов теплового комфорту у помешканні за рахунок поліпшення теплозахисних властивостей огорожень і збільшення величини опору процесу теплопередачі; збільшення опору теплопередачі зовнішніх стін з метою досягнення їх теплозахисних характеристик до вимог ДБН В.2.6-31:2006 «Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель» 2 за рахунок виконання зовнішнього утеплення стін; тепла ізоляція перекриття і покриття будинків з метою досягнення нормативних вимог; тепла ізоляція перекриття над неопалювальними підвалами і проїздами будинків з метою збільшення термічного опору теплопередачі до величин, які нормуються ДБН В.2.6-31:2006; заміна існуючих вікон у дерев'яних плетіннях на склопакети в дерев'яних або пластикових плетіннях з урахуванням вимог нормативної документації (ДБН В.2.6-31:2006) [5].

Реконструкція інженерних систем будинку у напрямку облаштування їх пристроями і обладнанням, які забезпечують індивідуальне регулювання енергоспоживання і індивідуальний облік витрат енергоресурсів:

- заміна однотрубних проточних систем опалення на однотрубні проточно-регульовані або на двохтрубні із встановленням терморегуляторів на опалювальних приладах систем опалення;
- впровадження горизонтальних поквартирних систем опалення з індивідуальними по квартирними вузлами обліку теплової енергії; встановлення автоматичних балансувальних клапанів на стояках (відгалуженнях) систем опалення з метою стабілізації гідравлічного режиму роботи системи;
- модернізація теплових пунктів із встановленням автоматичних регуляторів відпуску теплоти до будинку залежно від температури зовнішнього і внутрішнього повітря (погодних регуляторів), упровадження автоматизованих теплових пунктів.

Перехід на такі автоматизовані індивідуальні теплові пункти є обов'язковим за умови підвищення теплозахисних характеристик огорожень і нанесення теплової ізоляції на зовнішні огороження. Інакше економію теплоти, яка буде мати місце, реалізувати не буде можливо;

- забезпечення відпуску теплоти за пріоритетом гарячого водопостачання; впровадження пофасадних систем регулювання відпуску теплоти на потреби опалення;
- перехід на індивідуальні теплові пункти;
- встановлення терморегуляторів на циркуляційних трубопроводах системи гарячого водопостачання;
- за умови відсутності поквартирних вузлів обліку теплоти встановлення побудинкових вузлів обліку теплової енергії і гарячої води у вузлах теплового вводу до будинків;
- влаштування опалювальних приладів у сходових клітках будинку з підключенням їх до системи опалення за попередньо включеною схемою;

- ревізія, очищення і ремонт витяжних повітропроводів будинку, встановлення регульованих ґраток на вентиляційних витяжних каналах, забезпечення можливості індивідуального управління вентиляцією; балансування вентиляційних повітропроводів;
- встановлення на вікнах пристроїв для фіксованого положення відкриття стулок вікна;
- встановлення на фасадах будівель вентиляційних припливних регульованих ґраток для забезпечення необхідного повітрообміну у приміщеннях
- обладнання систем гарячого водопостачання аераторами і водозберігаючими душовими насадками, використання термостатичних змішувачів води, впровадження системи таймерного управління циркуляційними насосами систем гарячого водопостачання; частотне управління насосами.

Теплова ізоляція колекторів систем опалення в неопалювальних приміщеннях; теплова ізоляція циркуляційних трубопроводів системи гарячого водопостачання. Зменшення втрат теплоти з поверхні трубопроводів до величин, нормованих СНиП 2.04.05-91* «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Ремонт, герметизація або заміна вхідних дверей до будинку, влаштування тамбуру на вході до будинку, герметизація вхідних дверей до квартир.

Встановлення віддзеркалювальних екранів на радіаторних ділянках зовнішніх стін. Заміна світильників з лампами розжарювання на світильники з енергозберігальними лампами.

До заходів другого рівня відносяться такі:

Контроль якості і обліку обсягів споживання теплоти і інших енергоресурсів, які споживаються для забезпечення теплового комфорту у будинку; збір і постійний аналіз даних про витрати теплоносія, теплової енергії, а також температури у подавальному і зворотному трубопроводах теплової мережі згідно з показаннями приладів у будинковому вузлі обліку теплової енергії.

Контроль величини температури зовнішнього повітря.

Виявлення причин перевитрат теплової енергії і впровадження заходів із зменшення споживання теплоти.

Регулювання процесів використання енергоресурсів.

Організація технічного обслуговування систем автоматичного регулювання параметрів і обсягів енергоресурсів, своєчасне виконання планово-профілактичних робіт, гідравлічного випробування і промивання систем опалення і гарячого водопостачання; перевірки чистоти і герметичності вентиляційних каналів.

Складання інструкцій з експлуатації систем опалення, гарячого водопостачання і вентиляції будинку, виконання вимог таких інструкцій.

Своєчасне усунення витоків води, несправності санітарно-технічних приладів і систем автоматичного регулювання. Контроль за параметрами мікроклімату у приміщеннях будинку.

Усунення причин незадовільної роботи систем опалення, гарячого водопостачання, вентиляції та інших інженерних систем будинку.

Унеможливлення випадків несанкціонованого втручання у роботу інженерних систем зі сторони мешканців будинку та інших осіб. Зниження нераціональних витрат енергоресурсів, використання функції зменшення відпуску теплової енергії у автоматичних системах регулювання.

Раціональне використання побутових теплонадходжень від людей і побутового обладнання, теплонадходжень від сонячної радіації, які можуть призводити до перегрівання приміщень, використання систем позонного регулювання параметрів мікроклімату.

Найбільш ефективним заходом з енергозбереження у житлових будинках є поліпшення теплозахисних властивостей непрозорих огорожень, а також ущільнення або заміна світлопрозорих прорізів будинку. Теплова ізоляція будівель» за рахунок зовнішнього утеплення стіни зменшується у 3 рази, порівняно з рівнем втрат у будинках, споруджених до 2005 р.

Повітропроникність огорожувальних конструкцій в житлових будинках повинна відповідати нормованим значенням. Так, для зовнішніх стін кількість повітря в кг, яке надходить через 1 м^2 огороження за годину (коефіцієнт повітропроникності) не повинен перевищувати $0,5\text{ кг/м}^2 \cdot \text{год}$, а для вікон і балконних дверей – близько $6\text{ кг/м}^2 \cdot \text{год}$. Такі величини повітропроникності забезпечують надходження свіжого припливного повітря у помешкання – таким чином здійснюється вентиляція житлових будинків і забезпечуються необхідні санітарно-гігієнічні умови перебування людей у помешканнях.

Річ у тім, що перебування людей у житлових приміщеннях супроводжується безперервним виділенням ними вологи, газів і теплоти. Саме на боротьбу з такими речами і направлена роботи системи вентиляції. Так, до прикладу, відносна вологість повітря в житлових приміщеннях не повинна перевищувати 55%. Погіршення якості вентиляції приміщень не лише призводить до збільшення величини вологості. Внаслідок того, що температура на внутрішній поверхні огорожень зазвичай менша за температуру внутрішнього повітря (допустимий перепад температур для зовнішніх стін становить $4\text{ }^{\circ}\text{C}$), підвищена вологість повітря може призводити до зволоження внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, утворенню на них грибків, утворенню роси на поверхні скла, суттєвому погіршенню санітарно-гігієнічних умов проживання людей і, навіть, до деяких видів захворювань.

Особливо це характерно для не утеплених стін на ділянках біля зовнішніх кутів будівлі, стін, які затінені меблями або закриті килимами, в місцях теплопровідних включень в стінах. Крім того, така герметизація помешкань призводить до суттєвого погіршення, а часто і неможливості експлуатації побутових газових приладів.

Для житлових приміщень мінімальна величина інфільтрації повинна бути рівною величині нормованої кількості припливного свіжого повітря.

3.2 Практичні підходи та методи проведення капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації житлових будинків ОСББ в м. Запоріжжя

Наведемо визначення, згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій та Постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до державної цільової економічної програми енергоефективності на 2010-2015 роки» від 14 липня 2010 р. № 587, усіх зазначених у назві розділу видів робіт, для виконання яких обов'язковими є розробка, узгодження і затвердження проектної документації, а також здійснення нових специфічних функцій – обов'язків Замовника. Такі обов'язки регламентовані нормативно-правовою і нормативно-будівельною документацією – ДБН А.2.2-3-2004 «Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва» і Законом України «Про регулювання містобудівельної діяльності» №3395-VI від 19.05.2011.

Капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Реконструкція жилого будинку – комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників у відповідність до нормативно-технічних вимог. Згідно з ДБН А.2.2-4-2003 «Положення про авторський нагляд за будівництвом будинків і споруд», реконструкція передбачає перебудову існуючих об'єктів цивільного призначення, яка пов'язана з поліпшенням умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміною основних техніко-економічних показників.

Термомодернізація і санація будинків також виконується у рамках виконання робіт з реконструкції.

Перепланування – до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Переобладнання – влаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

Переобладнання житлових будинків, житлових і нежитлових приміщень у житлових будинках включає таке: влаштування приміщень індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переобладнання туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів. До елементів перепланування житлових приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Санація будівлі – це комплекс технічних заходів, спрямованих на її відновлення, що здійснюються з метою приведення теплотехнічних характеристик будівлі до сучасних вимог, норм і стандартів, зменшення втрат енергоресурсів та води, а також поліпшення умов перебування у будівлі.

До санаційних робіт належать: проведення термоізоляції зовнішніх стін будівлі, підвалу та фундаменту; модернізація покрівлі з можливим облаштуванням її сонячними колекторами; модернізація у будівлі теплових, водопровідних, каналізаційних, вентиляційних та електричних мереж, переведення будівлі на електротеплоакумуляційний обігрів; заміна радіаторів опалення, встановлення приладів обліку енергоресурсів та води,

запровадження багатотарифного обліку електроенергії; будівництво або модернізація котельні у будівлі; облаштування або ремонт теплових пунктів; заміна і ремонт вікон, балконних блоків та входних дверей до будівлі 16 .Згідно з Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів 17 та Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві 18 нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення, реставрація, санація та капітальний ремонт будівель відноситься до видів робіт, які пов'язані з капітальним будівництвом об'єктів, на які розповсюджується Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» 18 .Таким чином, термомодернізація і санація будинків виконується у рамках виконання робіт, пов'язаних з капітальним будівництвом об'єктів.

Під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної модернізації жилих будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу, електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

Порядок розроблення, обсяг і характер проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт жилих будинків, а також терміни її видачі підрядній організації, порядок проведення та фінансування капітального ремонту жилих будинків повинні встановлюватися відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних документів .

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Державної цільової економічної програми енергоефективності на 2010-2015 роки» від 14 липня 2010 р. № 587.

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 16 травня 2011 р. № 45.

Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668.

При цьому необхідно розуміти, що умовою для виконання у будинку капітального ремонту є не наявність несправності якихось елементів і систем будинку, а тривалість ефективної експлуатації його елементів.

Згідно з «Положенням про проведення планово-попереджувальних ремонтів житлових і громадських будівель» періодичність таких ремонтів становить 6...9 років. В перші 6...9 років будуть ремонтуватись покрівля, фасади з герметизацією стиків, сходи, системи гарячого водопостачання і ін. В наступні 6...9 років крім вищезазначених повинні ремонтуватись елементи системи опалення, підлога, електрообладнання, елементи благоустрою.

Вартість виконання робіт з капітального ремонту визначається на основі будівельно-кошторисної документації згідно з Правилами визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1:2013 (із змінами та доповненнями).

Вартість розробки проектно-кошторисної документації з капітального ремонту житлових будинків та благоустрою визначається за Правилами визначення вартості проектно-вишукувальних робіт для будівництва, що здійснюється на території України ДБН Д.1.1-7-2013 (із змінами та доповненнями) на підставі «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектно-кошторисної документації на будівництво Зміни №3 від 16.10.2018р.» із застосуванням поправочного коефіцієнту (за додатком 2 до зазначеного ДБН) та індексів визначення кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт (лист Держбуду від 02.02.2005 № 7/8-73).

Об'єм робіт з капітального ремонту визначається за результатами технічного обстеження, визначення фізичного і морального зносу житлового будинку і дефектного акту. Виконання робіт із визначення зносу будинку здійснюється спеціалізованими організаціями на основі Стандарту житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009 «Житлові будинки».

Правила визначення фізичного зносу житлових будинків». Крім вищезазначеного обстеження необхідно передбачити також кошти на

розроблення «Техніко-економічного обґрунтування» капітального ремонту або реконструкції будинку, яке буде використане для отримання технічних умов для розроблення проекту.

Розрахунки за виконані роботи з капітального ремонту і реконструкції повинні здійснюватись лише за повністю закінчені Замовнику об'єкти або комплекси робіт, які передбачені угодою на виконання робіт. У ході взаєморозрахунків за виконані роботи використовуються документи первинного обліку для нового будівництва, а саме: «Акт приймання виконаних підрядних робіт» (форма № КБ-2в) і «Довідка про вартість виконаних робіт і витрат» (форма № КБ-3). Приймання будинку після реконструкції і капітального ремонту (переобладнання і перепланування) здійснюється у порядку, який встановлений Правилами приймання в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Переобладнання і перепланування житлових будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається.

Згідно з вимогами для одержання дозволу на переобладнання або перепланування житлових будинків або приміщень у них їх власник або уповноважена ним особа, наймач (орендар) приміщення за згодою його власника подають до органу місцевого самоврядування заяву про надання дозволу на переобладнання або перепланування та, у разі необхідності, можуть подаватися такі документи: копія свідоцтва на право власності або договору найму (оренди) приміщення; копія поповерхових планів, завірених у встановленому порядку; проект переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, погоджений в установленому порядку; згода власників, співвласників (наймачів) або

уповноважених ними осіб на переобладнання та перепланування приміщень, що перебувають у їх спільній власності.

Власник, наймач (орендар) житлового будинку, жилого чи нежитлового приміщення у будинку, який здійснив самовільне переобладнання або перепланування, що призводить до порушення конструктивних елементів або засобів протипожежного захисту, зобов'язаний за свій рахунок привести це приміщення до попереднього стану.

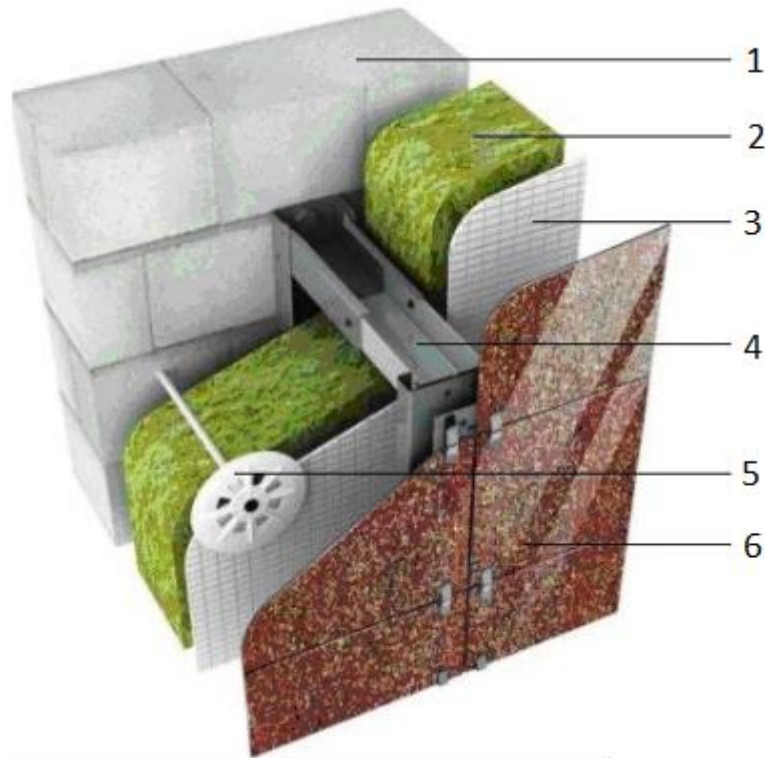


Рисунок 3.1 - Система утеплення фасаду

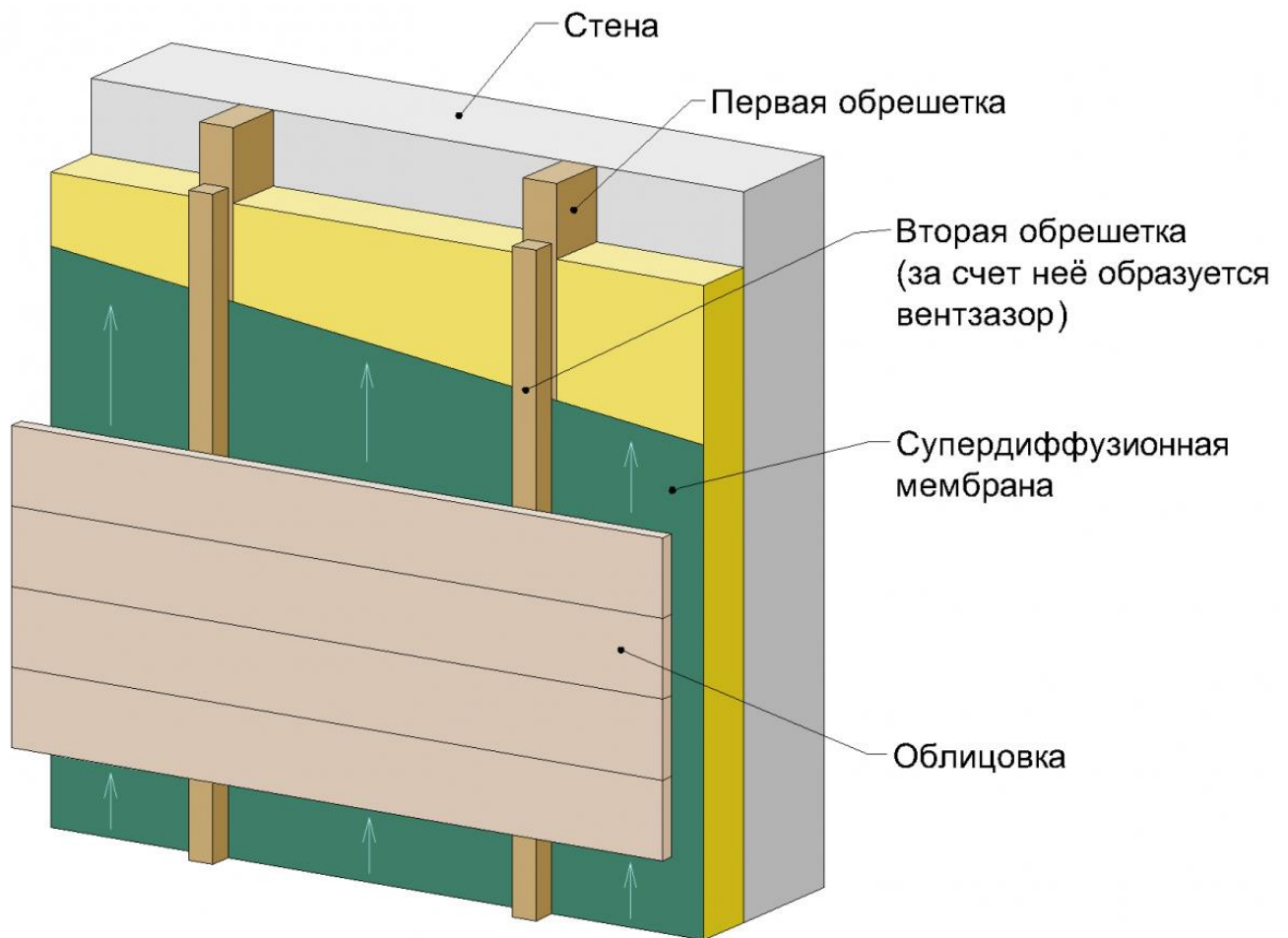


Рисунок 3.2 - Система вентильованого фасаду

3.3 Запропоновані теоретичні підходи вирішення проблем ОСББ з енергоєфективності житлового будинку на прикладі серійного житлового будинку побудови 50-х ---70-х років.

Порядок проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирних житлових будинках м. Запоріжжя на умовах співфінансування (далі - Порядок) розроблено на основі пілотного проекту співфінансування з метою реалізації Програми розвитку та утримання житлово-комунального господарства м. Запоріжжя на 2018-2020 роки, затвердженої рішенням міської ради від 20.12.2017 №4 (зі змінами та

доповненнями) (далі - Програма), з урахуванням положень законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інших актів законодавства України та спрямовано на покращення технічного стану житлового фонду в місті Запоріжжі шляхом проведення капітального ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку (далі - роботи) на умовах співфінансування за рахунок коштів бюджету міста Запоріжжя та коштів співвласників багатоквартирних будинків. Терміни, які використовуються в цьому Порядку мають наступні значення:

- багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири.

У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

- співвласник багатоквартирного будинку - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

- спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;

- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна;

- житлово-будівельний кооператив – добровільне об'єднання громадян та (або) юридичних осіб на підставі членства з метою задоволення погребі

громадян у житлі, що здійснюється через будівництво на власні кошти жилогобудинку, наступної його експлуатації та управління цим будинком;

- управитель багатоквартирного будинку - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

- капітальний ремонт - сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території;

- частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/абонежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Інші терміни в цьому Порядку вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

Цей Порядок поширюється на всі багатоквартирні будинки міста Запоріжжя. Порядок передбачає співфінансування частки очікуваної вартості робіт, визначеної цим Порядком за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків та решти вартості робіт - за рахунок коштів бюджету міста Запоріжжя.

Розмір частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків визначається департаментом з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради відповідно Додатку 1 до Порядку за видом робіт капітального характеру для інженерних мереж.

Управитель багатоквартирного будинку, ОСББ або ЖБК проводить

розподіл витрат кожного Співвласника пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб та виставляє відповідні рахунки до сплати.

Визначення суми фінансування та частки власників житла у виконанні робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку здійснюється наступним чином:

- частка власників житла в загальному обсязі платежів на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Замовниками робіт та Отримувачами бюджетних коштів відповідно до цього Порядку є житлові кооперативи житлово-будівельні кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, які прийняли будинки в управління, та управителі багатоквартирних будинків, які уклали договір управління зі співвласниками багатоквартирних будинків згідно чинного законодавства України.

Рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку визначається уповноважена особа на подання документів до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради. Вирішення інших питань проводиться відповідно до положень чинних нормативно-правових актів, які регулюють діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, кооперативів та відповідно до положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Спрямування та обмеження бюджетних коштів.

За цим Порядком бюджетні кошти можуть спрямовуватись за вибором співвласників на один із нижченаведених напрямків капітального ремонту, відповідно до переліку робіт:

- Дахи та покрівлі;
- Центральне опалення;

- Водопровід, каналізація, гаряче водопостачання;
- Електроосвітлення та силові проводки;
- Відновлення або улаштування нового вимощення навколо будівлі з метою захисту ґрунту під фундаментами від розмивання, ремонт облицювання цоколю будинку.
- Ліфти та система диспетчеризації.

Якщо в будинку протягом 2015-2018 років за бюджетні кошти виконувались ремонтні роботи капітального характеру, співвласники таких багатоквартирних будинків не можуть подавати по цьому будинку заяви про участь у проведенні за цим Порядком капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування в 2019 році за відповідним напрямком робіт.

Бюджетні кошти на капітальний ремонт центрального опалення надаватимуться у розрахунку не більше 250 000,00 грн. на один під'їзд багатоквартирного будинку та фінансуватимуться відповідно до Додатку № 1 цього Порядку.

Бюджетні кошти на капітальний ремонт даху чи покрівлі надаватимуться у розрахунку не більше вартості 1 м.кв. з урахуванням вартості робіт та матеріалу: для шатрового даху – 1300 грн./м.кв.; для м'якої покрівлі – 1100 грн./м.кв., та фінансуватимуться відповідно до Таблиці №1 п.2 цього Порядку. Для будинків зі змінною поверховістю розмір частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків визначається, виходячи з меншої поверховості будинку. Бюджетні кошти на капітальний ремонт ліфтів надаватимуться у розрахунку не більше 800 000,00 грн. на один ліфт та фінансуватимуться відповідно до цього Порядку.

Розмір фінансування капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування для управителів багатоквартирних будинків не може бути більше ніж 50% загального бюджетного фінансування капітальних ремонтів спільного майна

багатоквартирних будинків на умовах співфінансування відповідний фінансовий рік, визначеного цим Порядком.

Порядок дій для подачі заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування Співвласники за власний коштом замовляють проектувальнику/проектній організації за власним вибором виготовлення зведеного кошторисного розрахунку вартості робіт.

На загальних зборах співвласники відповідно до положень Статуту та норм чинного законодавства приймають рішення щодо участі у співфінансуванні проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку за обраним напрямком робіт, яке оформлюється протоколом загальних зборів співвласників, та визначають уповноважену особу Замовника на подання документів до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради.

Для будинків, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або створено але будинок не взято в управління, у разі прийняття рішення співвласниками багатоквартирного будинку та включення відповідних умов до договору управління управитель:

- накопичує кошти на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку;
- управитель відкриває окремий банківський рахунок для приймання відповідних платежів (внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку, орендної плати, плати за сервітут) та проведення розрахунків за таким багатоквартирним будинком.

Кошти такого рахунку є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

Кошти, що надходять як внески на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна

будинку, спрямовуються на відповідні цілі згідно з умовами договору управління або іншого договору, який покладає на управителя обов'язок організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

Після накопичення на розрахунковому рахунку необхідної суми коштів співвласників, розрахованої відповідно до пункту 2 цього Порядку, уповноважена особа Замовника подає до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради заяву про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування

До заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах спів фінансування уповноважена особа Замовника робіт додає:

- зведений кошторисний розрахунок вартості робіт;
- протокол загальних зборів співвласників будинку про надання згоди на участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за обраним напрямком робіт, згоду на участь у співфінансуванні за цим Порядком з боку співвласників, максимальний розмір суми співфінансування з боку співвласників, визначений відповідно до п.2 цього Порядку з урахуванням резерву на можливе коригування вартості робіт;
- довідку в довільній формі про характеристики будинку із зазначенням загальної площі будинку, кількості поверхів, кількості під'їздів, площі даху чи покрівлі;
- копію договору управління або іншого договору, який покладає на управителя обов'язок організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку (тільки для управителів);

- завірену керівником Замовника копію витягу або виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань про державну реєстрацію юридичної особи.

Зазначений перелік документів, що необхідно додати до заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування є вичерпним. Документи, подаються до департаменту житлово-комунального господарства Запорізької міської ради на кожен будинок окремо, не залежно від форми управління багатоквартирним будинком.

Відповідальність за відповідність видів та обсягів зазначених узведеному кошторисному розрахунку вартості робіт фактично необхідним видам та обсягам робіт у будинку, та в подальшому за якість прийнятих робіт несе Замовник.

Документи від уповноважених осіб співвласників багатоквартирних будинків департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради приймає починаючи з наступного дня післяоприлюднення прийнятого рішення Запорізької міської ради «Про затвердження Порядку проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирних житлових будинках м. Запоріжжя на умовах співфінансування» на офіційному порталі Запорізької міської влади <http://zp.gov.ua/>.

У разі надання уповноваженою особою Замовника у визначений термін необхідного комплексу документів, зазначених у пп. 6.3-6.4 цього Порядку, та в межах виділених бюджетних асигнувань на проведення капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування, департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради письмово в десятиденний термін інформує Замовника про розмір його частки участі у співфінансуванні у проведенні капітального ремонту спільного майна у багатоквартирних

житлових будинках м. Запоріжжя, визначеної відповідно до Додатку 3 до цього Порядку.

Після прийняття департаментом з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради документів відповідно до вимог п.6 7 Порядку, Замовник за власний рахунок в межах виділених співвласниками коштів виготовляє проектно-кошторисну документацію та отримує позитивний висновок про проходження проектно-кошторисною документацією будівельної експертизи. При цьому визначена проектомзагальна вартість виконання робіт з капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку (включаючи вартість виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення державної експертизи) не повинна перевищувати більше ніж на 10% вартість, зазначену в зведеному кошторисному розрахунку вартості робіт, який було надано Замовником до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради. У подальшому кошти, сплачені Замовником за виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення будівельної експертизи зараховуються в якості сплати співвласниками частини частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків.

Для отримання бюджетного фінансування уповноважена особа Замовника повинна надати до департаменту з управління житловокомунальним господарством Запорізької міської ради заяву про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за формою, що наведена у Додатку 3 Порядку.

До заяви Замовник робіт надає:

- проектно-кошторисну документацію на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування;
- позитивний висновок про проходження проектно-кошторисною документацією будівельної експертизи;

Для підтвердження сплати співвласниками частини частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку:

- копії платіжних доручень Замовника про оплату робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації та проходження будівельної експертизи;
- копії платіжних доручень Замовника про сплату співвласниками виконавцю робіт (підрядній організації) частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку у повному обсязі;
- копії актів виконаних робіт між Замовником та виконавцем робіт (підрядною організацією) на всю суму частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку;
- копію договору, укладеного між Замовником та Виконавцем робіт (підрядною організацією), на здійснення виду робіт відповідно до п.5 Порядку та відповідно до проектно-кошторисної документації. Всі документи мають бути завірені відповідно до чинного законодавства України.

Зазначений перелік документів, що необхідно додати до заяви про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування є вичерпним.

Документи, зазначені в п. 9 цього Порядку, подаються до департаменту житлово-комунального господарства Запорізької міської ради на кожен будинок окремо, не залежно від форми управління багатоквартирним будинком.

Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради надає бюджетні асигнування Замовникам робіт, для виконання робіт у встановленому бюджетним законодавством порядку. Фінансування здійснюється у порядку черговості отримання департаментом з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради від Замовників робіт заяви та необхідного пакету документів, визначеного пунктом 9 Порядку.

Закупівля Замовником товарів, робіт і послуг за цим Порядком та фінансування здійснюється у відповідності до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» та інших чинних нормативно-правових актів, включаючи локальні нормативно-правові акти, якими регламентуються закупівлі за кошти місцевих бюджетів.

Кошти співвласників у розмірі різниці між сумою співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків, визначеної відповідно до п.2 Порядку, та сумою коштів, сплачених Замовником завиготовлення проектно-кошторисної документації та проходження будівельної експертизи, перераховуються Замовником в повному обсязі на рахунок Виконавцю робіт (підрядній організації) після укладення відповідного договору, перед початком робіт в якості попередньої оплати. Фінансування з боку міського бюджету проводиться на підставі актів виконаних робіт та за умови надання Замовником до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради копій платіжних доручень Замовника про сплату співвласниками Виконавцю робіт (підрядній організації) частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків у повному обсязі. Розмір та порядок використання попередньої оплати з використанням бюджетних коштів встановлюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 23.04.2014 № 117 «Про здійснення попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закуповуються за бюджетні кошти».

Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради не пізніше 30 червня поточного фінансового року розміщує на офіційному порталі Запорізької міської влади <http://zp.gov.ua/> електронний реєстр будинків, по яких Замовниками робіт подано заяви про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування та виконано вимоги п.9 Порядку.

Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, як головний розпорядник бюджетних коштів, здійснює управління та контроль за бюджетними коштами у межах встановлених йому бюджетних повноважень, забезпечуючи ефективно, результативно і цільове використання бюджетних коштів, організацію та координацію роботи замовників та одержувачів бюджетних коштів у бюджетному процесі [14].

ВИСНОВОК

Житловий фонд міста є однією із самих основних соціально-економічних систем, що пояснюється частково особливою значущістю житла в житті людини і, отже, це вимагає продуманих перетворень в галузі управління, обслуговування та експлуатації житлового фонду. У зв'язку з цим, основні результати роботи зводяться до наступного:

1. В роботі проаналізовано стан житлового фонду, підходи вдосконалення якості обслуговування житлового фонду, виявлені проблеми функціонування житлового фонду, проведено аналіз нормативно-правової бази обслуговування житлового фонду в Україні. Проведено аналіз стану житлового будівництва і задоволення громадян житлом.
2. Проаналізовані проблеми своєчасного проведення ремонтів та модернізації житлового фонду, та основні джерела надходження грошових коштів на проведення капітальних ремонтів, реконструкції та модернізації
3. Запропоновані теоретичні підходи до вирішення проблем з ремонту житлових будинків (ОСББ) на прикладі розроблення проектно-кошторисної документації для отримання коштів з місцевого бюджету на ремонт будинку, згідно порядку проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирних житлових будинках м. Запоріжжя на умовах співфінансування, затвердженого рішенням Запорізької міської ради

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Арутюнян І.А. Економічна діяльність будівельних організацій: метод. вказівки до виконання контр. та самост. робіт. Запоріжжя: ЗДІА, 2018. 34 с.
2. Арутюнян І.А., Данкевич Н.О. Економічна діяльність будівельних організацій: метод. вказівки до виконання лабораторних робіт. Запоріжжя: ЗДІА, 2012. 60с.
3. Арутюнян И.А. Экономика строительства: учеб.-метод. пособие для иностр. студентов. Запорожье : ЗГИА, 2016. 116 с.
4. ДСТУ 3008-2015 Звіти у сфері науки і техніки. Структура та правила оформлення. [Чинний від 2017-07-01] Вид. офіц.. Київ: ДП «Укр НДНЦ», 2016.31 с.
5. ДСТУ 8302:2015 Бібліографічні посилання. Загальні положення та правила складання. [Чинний від 2016-07-01] Вид. офіц.. Київ: ДП «Укр НДНЦ», 2016.20 с.
6. ДСТУ – Н Б. Д.1.1-5:2013. Настанова що до визначення розміру коштів на титульні тимчасові будівлі та споруди і інші витрати у вартості будівництва. [Чинні з 2014-01-01]. Київ: Мінрегіон України, 2013. 59 с. (Національний стандарт України).
7. ДСТУ – Н Б. Д.1.1-6:2013. Настанова що до розроблення ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи. [Чинні з 2014-01-01]. Київ: Мінрегіон України, 2013. 45 с. (Національний стандарт України).
8. ДСТУ Б А.2.4-4:2009. Система проектної документації для будівництва. Основні вимоги до проектної та робочої документації– [Чинний від 2009–01–24]. Київ : Держстандарт України, 2009. 70 с. (Національний стандарт України).

9. ДСТУ Б А.3.1-22:2013. Визначення тривалості будівництва об'єктів [Чинний з 2014-01-01]. Київ: Мінрегіон України, 2013. 42 с. (Національний стандарт України).
10. ДБН А.3.1-5-2016. Управління, організація і технологія. Організація будівельного виробництва. [Чинний від 2016-05-05]. Київ: Мінрегіонбуд України, 2016. 52 с. (Національний стандарт України).
11. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013. Правила визначення вартості будівництва. [Чинний від 2014-01-01]. Київ: Мінрегіон України, 2013. 93 с. (Національний стандарт України).
12. ДСТУ-Н Б Д.1.1-2:2013. Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва. [Чинний від 2014-01-01]. Київ, 2013. 25 с. (Національний стандарт України).
13. ДСТУ – Н Б. Д.1.1-6:2013. Настанова що до розроблення ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи. [Чинні з 2014-01-01]. Київ, Мінрегіон України, 2013. 45 с. (Національний стандарт України).
14. ДСТУ – Н Б. Д.1.1-9:2013. Настанова щодо визначення вартості та трудомісткості робіт з перевезення будівельних вантажів власним автомобільним транспортом будівельних організацій при складанні договірної ціни та проведенні взаєморозрахунків за об'єми виконаних робіт. [Чинні з 2014-01-01]. Київ, Мінрегіон України, 2013. 46 с. (Національний стандарт України).
15. ДСТУ Б Д.1.1-7:2013. Правила визначення вартості проектних робіт та експертизи проектів будівництва. [Чинний від 2014-01-01]. Київ, 2013 Київ: Мінрегіон України, 2013. 46 с. (Національний стандарт України).
16. ДСТУ-Н Б Д. 1.1-3:2013 Настанова щодо визначення загальнопромислових і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва. [Чинний від 2014-01-01]. Київ, 2013. 25 с. (Національний стандарт України).
17. ДСТУ-Н Б Д. 1.1-4:2013 Настанова щодо визначення вартості експлуатації будівельних машин та механізмів у вартості будівництва. [Чинний від 2014-01-01]. Київ, 2013. 34 с. (Національний стандарт України).

18. ДБН А.2.2-3-2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво. [Чинні від 2014-10-01]. Київ, 2014р. 43с. (Національний стандарт України).
19. Економіка підприємства: підручник / за заг. ред.. Г. О. Швиданенко. Вид. 4-те, переробл. і доповн. Київ: КНЕУ, 2009. 816 с.
20. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» № 2019-VIII від 13.04.2017
21. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III.
22. Постанова Кабінету Міністрів України від 23.04.2014 № 117 «Про здійснення попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закупаються за бюджетні кошти».
23. Погорєлова В.В., Левицький Д.М. Енергоефективний будинок крок за кроком. Крок перший: створення ОСББ: практичний посібник. Київ: КНУБА, 2010. 52 с.
24. Погорєлова В.В., Левицький Д.М. Енергоефективний будинок крок за кроком. Крок другий: Організація роботи ОСББ: практичний посібник. Київ: КНУБА, 2011. 108 с.
25. Погорєлова В.В., Левицький Д.М. Капітальний ремонт і термомодернізація будинку. Енергоефективний будинок крок за кроком: практичний посібник. Київ: КНУБА, 2011. 144 с.
26. Рибалка О.Т. Житлово-комунальне господарство: труднощі вибору між соціальною стабільністю та економічними реформами. *Управління сучасним містом*. 2001. № 10-12. С. 126-128.
27. Цивільний кодекс України.
28. Шаповал Л.П. Основні напрями реформування комунального господарства промислового міста в Україні. *Вісник Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля*: наук. журн. Луганськ: СНУ, 2004. №10 (80). Ч. I. С. 182 – 188

29. Шаповал Л.П. Формування комунального господарства міста в сучасних умовах господарювання: авторефера кандидат економічних наук 08.00.05. Полтава, 2007р. 20 с.
30. URL: <https://zp.gov.ua/uk/page/stvorennya-osbb>
31. URL: <https://zp.gov.ua/.../u-zaporizhzhhi-kerivnikam-osbb-rozkazh>.