

УДК 711.69

д.т.н., професор Татарченко Г.О.,

tatarchenkogalina@gmail.com, ORCID: 0000-0003-4685-0337,

Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля,

д.арх., професор, Дьомін М.М.,

deminmaster@gmail.com, ORCID: 0000-0002-3144-761x,

доцент Чередніченко П.П., petro_che@ukr.net, ORCID: 0000-0001-7161-661x,

Київський національний університет будівництва і архітектури

II ВСЕУКРАЇНСЬКА НАУКОВО-ПРАКТИЧНА ІНТЕРНЕТ- КОНФЕРЕНЦІЯ "РОЗВИТОК БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В СУЧАСНИХ УМОВАХ"

Представлена інформація про II Всеукраїнську науково-практичну конференцію "Розвиток будівництва та житлово-комунального господарства в сучасних умовах" і проведеного в рамках конференції засідання круглого столу на тему «Управління багатоквартирними будинками» в Східноукраїнському національному університеті імені Володимира Даля, м Северодонецьк.

Ключові слова: будівництво, житлово-комунальне господарство, підготовка спеціалістів, управитель багатоквартирного будинку.

На базі Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля 22-23 березня 2018 року було проведено II Всеукраїнська конференція, яка була організована спільно з міністерством освіти і науки України, Луганської облдержадміністрацією, Східноукраїнським національним університетом імені Володимира Даля, Київським національним університетом будівництва і архітектури, Харківським національним університетом будівництва та архітектури, Харківським національним університетом міського господарства імені О.М. Бекетова.

Мета конференції – обговорення перспективних науково-технічних і технологічних розробок, формування інноваційних проектів у сфері будівництва та житлово-комунального господарства, підвищення рівня наукового інформаційного обміну та підготовки наукових кадрів

В рамках роботи конференції проведено засідання круглого столу за темою «Управління багатоквартирними будинками» з метою виявлення проблем у системі управління та обслуговування житлових будинків та розробка концепції загальної підготовки управителів на базі університету, в якому взяли участь представники вищих навчальних закладів, Луганської обласної держадміністрації, Северодонецької міської ради, профільних міністерств і відомств, провідних будівельних організацій.

Ректор СНУ ім. В. Даля Поркуян Ольга Вікторівна відкрила засідання круглого столу і розповіла про роботу переміщеного ВНЗ, про цілі та шляхи їх досягнення, відзначила активну участь і співробітництво з колегами з інших регіонів.

Учасників привітав заступник голови Луганської Облдержадміністрації голови Даніелян Вадим Романович. Він окреслив коло задач відзначив важливість та корисність обговорюваних проблем і побажав плідної роботи.

Голова наукового комітету конференції народний архітектор України, завідувач кафедри міського будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури (КНУБА) проф. Дьомін Микола Мефодієвич привітав учасників конференції та зазначив, що серед напрямків соціально-економічних перетворень, які в останні роки відбуваються в Україні, важливе місце займає реформування і розвиток житлово-комунального господарства в цілому й однієї з його ведучих складових - житловій сфері, зокрема. Актуальність невідкладного вирішення завдань з реформування діяльності підприємств житлово-комунального господарства обумовлена гостротою проблем, які нагромадилися в цій галузі.

Глобалізація, характерна для сучасного етапу суспільного розвитку, охоплює всі сфери життєдіяльності людини, в тому числі і духовно-культурну. Відбувається трансформація національних і культурних цінностей, моральних орієнтацій суспільства і людини, вплив на духовний розвиток нації і на його потреби. Відбувається глобалізація нації, людина стає глобалізованим. В умовах, що склалися людині складно зберегти ядро своїх національних і духовних цінностей, що відбуваються в суспільстві складні і суперечливі процеси призвели до падіння духовності, ціннісної дезорієнтації, актуалізації соціальних недуг. Вихід із ситуації, авторам бачиться у відродженні духовних цінностей, проблеми збільшення виробництва духовності, відтворення її і акумуляції для самозбереження суспільства і його подальшого розвитку. Тільки так можна зупинити духовну деградацію людини - соціуму - нації. Збереження і розвиток духу середовища є неодмінним атрибутом духовного розвитку людини.

Завідувач кафедри міського будівництва та господарства Східноукраїнського національного університету професор Татарченко Галина Олегівна довела до відома про необхідність підготовка спеціалістів з урахуванням правових аспектів управління багатоквартирним будинком (законодавча база функціонування управителя, процедури створення ОСББ, ЖК, обрання управителів і компанії - виконавця послуг з утримання будинку і прибудинкової території, інше). 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 (пункт 2 частини першої статті 1 Закону).

Начальник департаменту житлово-комунального будівництва та господарства Луганської Облдержадміністрації Сурай Віталії Анатолійович доповів, що з липня 2015 року набрав чинності Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон). Статтею 9 Закону визначено форми управління багатоквартирним будинком. До таких форм відносить:

- управління багатоквартирним будинком співвласниками;
- управління багатоквартирним будинком управителем;
- управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією співвласників багатоквартирним будинків).

При цьому, за загальним правилом встановленим статтею 9 Закону, управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласникам, а у випадку прийняття ним відповідного рішення – управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Згідно частини першої статті 11 Закону управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. З огляду на наведені положення Закону, слід розрізнити поняття «управління багатоквартирним будинком» та «послугу з управління багатоквартирним будинком». Зокрема, послугу з управління багатоквартирним будинком надає управитель, який забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Треба зазначити, що на території Луганської області, де органи державної влади здійснюють свої повноваження, нараховується більш 3500 багатоквартирних будинків та лише у 437 з них, призначено управляючих, за результатами конкурсу. Виходячи із вимог чинного законодавства до управління сучасними будинками, в області необхідно створити умови для бажаючих здійснювати свою діяльність з управління будинками, а також звернути увагу на навчання бажаючих надавати відповідні послуги для якісного обслуговування населення за вказаним видом діяльності.

Особливий інтерес представляли доповіді діючих голів ОСББ м. Северодонецька Подоляки Олександра Олександровича, м. Одеси Ковальчук Лідії Всеволодівни, м. Рубіжне Башмаковий Тетяни Олексіївни. Вони говорили

про проблеми, з якими стикаються при взаємодії з житлово-комунальними службами, о необхідності забезпечувати експлуатацію будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд та об'єктів благоустрою, розташованих на прибудинкових територіях, згідно з умовами укладених договорів, стандартами, нормативами, нормами і правилами. Відзначили, що необхідно знати в роботі управителя, а саме:

- ведення обліку власників житлових і нежитлових приміщень, мешканців багатоквартирного будинку;
- складання перспективних планів заходів з утримання б багатоквартирного будинку;
- ведення передбаченої законодавством технічної документації щодо стану багатоквартирного житлового будинку та елементів благоустрою, розташованих на прибудинковій території;
- розрахунок розміру плати за послуги з управління багатоквартирним будинком, спеціальних внесків мешканцями;
- проведення перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості;
- аналіз проектно-кошторисної документації на проведення капітального ремонту будинку;
- формування облікової політики управителем, ведення бухгалтерського обліку, складання кошторисів, фінансової звітності;
- проведення енергоаудиту багатоквартирного будинку та адміністрування енергозберігаючих заходів.

Викладачі національного університету водного господарства та природокористування (м. Рівне) Ткачук Олександр Андрійович, Мілаш Тетяна Олексіївна., Пиліпака Людмила Михайлівна розповіли про особливості підготовки магістрів за спеціалізацією «управління багатоквартирним будинком (групою будинків)»

Навчальний процес забезпечує кілька кафедр НУВГП – міського будівництва і господарства (випускова); державного управління, документознавства та інформаційної діяльності; спеціальних юридичних дисциплін та інші.

Під час проведення занять з дисципліни «Благоустрій прибудинкових територій» для голів ОСББ було виявлено ряд проблем. Найголовніше питання це не визначення чітких меж територій землекористування. Немає законодавчо закріплених ділянок за ОСББ.

Для дворових територій характерні наступні проблеми:

- не оптимально організовані парковки автомобілів;

- підтоплюваність територій через відсутність ефективної системи відводу поверхневих дощових і талих вод;
- низька пристосованість середовища для маломобільних груп населення;
- низький рівень безпеки (перш за все, через недостатню освітленість);
- низький рівень функціонального розмаїття рекреаційної інфраструктури.

Очевидно, що це потребує з однієї сторони посилення вимог з дотримання чинних нормативів щодо благоустрою прибудинкових територій, а з іншої законодавчого закріплення їх ділянок за ОСББ.

Начальник відділу розвитку ОСББ, реформування ЖКГ та економічного аналізу управління житлово-комунального господарства Сєверодонецької міської ради Красюк Роман Олександрович розповів про роботу відділу з організації підготовки фахівців - управителів спільно зі службою зайнятості та благодійними фондами, про можливість перекваліфікації працівників жіліщно-комунальної сфери.

Колеги з кафедри Одеської держаної академії будівництва та архітектури Керш Володимир Якович, Глазирин Володимир Львович, Чабаненко Петро Миколайович, Сахацкий Микола Павлович, Шкрабик Йосип Володимирович прийняли активну участь в обговорені правових засад здійснення управління багатоквартирними житловими будинками відповідно до Цивільного кодексу України, Законів України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»; розвиток ринку послуг з професійного управління житловими будинками в контексті реформ житлово-комунального господарства України. Короткий огляд змісту виконуваних управителем функцій: планування заходів щодо збереження та сталого функціонування будинку; ведення технічної документації, бухгалтерського обліку, фінансової, статистичної та іншої звітності, передбаченої законодавством; організація роботи з належної експлуатації та утримання багатоквартирного будинку; організація надання споживачам житлово-комунальних послуг належної якості; організація роботи з власниками, орендарями та наймачами житлових і нежитлових приміщень у будинку; звітування про проведену роботу.

Викладачі Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля Овчаренко Євген Іванович та Ткаченко Наталія Ернестівна говорили про особливості створення освітніх програм підготовки здобувачів освіти з кваліфікацією «менеджер (управитель) житлового будинку». Програма курсу "Менеджер (управитель) житлового будинку" може містити такі основні теми (відповідно до блоків):

Управлінський блок.

1. Механізм формування тарифу (внесків на утримання будинку - схема складання кошторису витрат на будинок);
2. Фінансово-економічні основи роботи управителя (складання перспективних кошторисів на утримання будинку, оптимізація витрат, акумулювання резервного фонду будинку, складання річного звіту і плану на наступний рік);
3. Взаємовідносини з органами державної влади і місцевого самоврядування (функції інспекції з благоустрою міста, інших підрозділів мерії). Особливості роботи управителя з природними монополіями в сфері ЖКГ: тепло-водо-газо-електропостачальними компаніями;
4. Основи бухобліку у ОСББ (висвітлення особливостей ведення бухобліку, звітності і оподаткування, процедура ревізії, адміністрування внесків на утримання будинку в діяльності ОСББ і управителя, створення автоматизованих БД мешканців будинків).

Правовий блок.

1. Правові аспекти управління багатоквартирним будинком (законодавча база функціонування управителя, процедури створення ОСББ, ЖК, обрання управителів і компанії - виконавця послуг з утримання будинку і прибудинкової території, інше);
2. Земельне законодавство (узаконення прибудинкової території, паспорт благоустрою, відвід земельних ділянок, сміттемайданчики, погодження земельних меж, винесення меж земельної ділянки в натурі згідно генплану міста);
3. Досудова робота з неплатниками. Підготовка і проведення судової процедури щодо стягнення заборгованості.

Інженерний блок.

1. Основи модернізації житлового фонду (техаудит, техпаспорт на будинок, планування і проведення поточних і капітальних ремонтів будівель);
2. Енергоменеджмент багатоквартирного будинку (розрахунок, планування і облік енерговитрат, технології утеплення і освітлення);
3. Основи експлуатації майна ОСББ (енергозбереження, обслуговування електрощитових, насосних станцій, газової сигналізації, ліфтів, заведення інтернет-ТВ комунікацій у будинку, обслуговування прибудинкової території, під'їздів і дахів).

Підсумовуючи вищевикладене, учасники відзначили, що наявність управляючих, які пройшли навчання, дозволить створити конкурентне-спроможній ринок кадрів на вказаному напрямку, створити нові робочі місця; необхідно приділити увагу створенню тих видів діяльності, які дозволяли би

надавати управителям, управляючим компаніям і насамперед споживачам якісні послуги у сфері управління житловими будинками. Актуально також розроблення єдиного стандарту підготовки керівників ОСББ та управителів, складність ситуації й комплексний характер проблем підприємств галузі вимагають усвідомлення суспільством особливої значущості забезпечення ефективного функціонування житлово-комунального господарства.

Загалом на конференції було подано 30 доповідей, перелік яких подаємо нижче з посиланням на зміст інтернетвидання її матеріалів [1]:

1. **Банах А.В.** ДОДАТКОВІ ЗАХОДИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАДІЙНОСТІ МІСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ ПРИ ІНЖЕНЕРНІЙ ПІДГОТОВЦІ НОВОГО БУДІВНИЦТВА.

2. **Овчаренко Є.І., Ткаченко Н.Е.** ОСОБЛИВОСТІ СТВОРЕННЯ ОСВІТНІХ ПРОГРАМ ПІДГОТОВКИ ЗДОБУВАЧІВ ОСВІТИ З КВАЛІФІКАЦІЄЮ «МЕНЕДЖЕР (УПРАВИТЕЛЬ) ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ».

3. **Ткачук О.А., Мілаш Т.О.** ОСОБЛИВОСТІ ПІДГОТОВКИ МАГІСТРІВ ЗА СПЕЦІАЛІЗАЦІЄЮ «УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ (ГРУПОЮ БУДИНКІВ)».

4. **Сурай В.А.** ПРО ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ.

5. **Павлов І.Д., Власенко А.С.** ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ ВИЗНАЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНОЇ НАДІЙНОСТІ В БУДІВНИЦТВІ.

6. **Панайт Д.Ю., Татарченко Г.О.** ДОСВІД ВИРШЕННЯ ПРОБЛЕМИ ПІДВИЩЕННЯ ВАНТАЖОПІДЙОМНОСТІ МОНТАЖНИХ КРАНІВ.

7. **Піліпака Л.М., Ткачук Ю.О., Тлумак С.І.** ДО ПИТАННЯ МІСТОБУДІВНОГО ОБГРУНТУВАННЯ ТИПУ ТРАНСПОРТНОЇ РОЗВ'ЯЗКИ В МІСТІ.

8. **Седова М.Б., Білошицький М.В.** АНАЛІЗ ІНГІБІТОРІВ КОРОЗІЇ МЕТОДОМ ІНФРАЧЕРВОНОЇ СПЕКТРОСКОПІЇ.

9. **Нєженцев О.Б., Аветісян С.М.** ОПТИМІЗАЦІЯ ХАРАКТЕРИСТИК КРАНОВИХ ПРИВОДІВ ПРИ ОПУСКАННІ ВАНТАЖІВ.

10. **Ліпянін В.А., Мілаш Т.О.** ОПТИМІЗАЦІЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ МІСТ (НА ПРИКЛАДІ МІКРОРАЙОНУ «ПІВНІЧНИЙ» М. РІВНЕ).

11. **Чепурна С.М., Жидкова Т.В., Чепурна М.Є.** ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТЕРИТОРІЇ МІСТА.

12. **Седова М.Б., Чемьоркін П.Є., Білошицький М.В.** МЕХАНІЧНА ОБРОБКА ПОВЕРХНЕВОГО ШАРУ ПСЕВДОСПЛАВІВ СТАЛЬ-МІДЬ, ПІСЛЯ ЛАЗЕРНОГО ТЕРМІЧНОГО ЗМІЦНЕННЯ.

13. **Глазирін В.Л., Шкрабик Й.В., Сахацький М.П.** МІСТОБУДУВАННЯ ТА ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ АГЛОМЕРАЦІЙ: МАРКЕТИНГОВИЙ АСПЕКТ.

14. *Писаренко М.В., Саяпина О.Г., Шпарбер М.Є.* АНАЛІЗ ПРОБЛЕМ ТЕПЛОЙ РЕАБИЛИТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ ІСНУЮЧОЇ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ.
15. *Мелконов Г.Л., Ткачѳв Р.П.* МОДЕРНИЗАЦІЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН В УСЛОВИЯХ ТЕХНИЧЕСКОГО ПРОГРЕССА.
16. *Ткачук О.А., Ярута Я.В.* ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ДОЩОВОГО СТОКУ НА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЯХ.
17. *Уваров П.Є., Шпарбер М.Є.* АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.
18. *Татарченко З.С., Уваров П.Є.* ЭВОЛЮЦИЯ РАЗВИТИЯ КОНЦЕПЦИИ АВТОМАТИЗАЦИИ СИСТЕМ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ.
19. *Курганов О.М., Воржєв А.М.* ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ПРОЕКТУВАННЯ ЗВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА
20. *Полікарпова Л.В.* ВЕРТИКАЛЬНЕ ОЗЕЛЕНЕННЯ – СУЧАСНИЙ МЕТОД ПІДВИЩЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОСТІ МІСТ.
21. *Білошицький М.В., Виноградов О.В.* ОСНОВНІ НАПРЯМКИ ВИКОРИСТАННЯ ВИСОКОМІЦНИХ БЕТОНІВ.
22. *Шпарбер М.Є.* ПРОБЛЕМИ ІНТЕЛЕКТУАЛІЗАЦІЇ ІНЖЕНЕРНОЇ ПІДГОТОВКИ БУДІВЕЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА
23. *Білошицький М.В., Моцпан В.О.* ЕФЕКТИВНІ ХІМІЧНІ ДОБАВКИ ДЛЯ ВИСОКОМІЦНИХ БЕТОНІВ
24. *Уваров П.Є.* ТЕПЛОВА РЕАБІЛІТАЦІЯ ЦЕГЕЛЬНИХ БУДІВЕЛЬ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ.
25. *Цыгалов Д.А.* МОДУЛЬНЫЕ СРЕДСТВА РАЗРАБОТКИ ПРОГРАММИРУЕМЫХ ЭЛЕКТРОННЫХ УСТРОЙСТВ.
26. *Ямполь О.О.* ВЛАСТИВОСТІ ПОЛІМЕРБЕТОНІВ ТА ВИРОБІВ З НИХ.
27. *Римарь К.Є.* ВПЛИВ ЯКОСТІ НАПОВНЮВАЧІВ НА ВЛАСТИВОСТІ ВИСОКОМІЦНИХ БЕТОНІВ.
28. *Білошицька Н.І., Бездоля А.Г.* ВЕРТИКАЛЬНЕ ОЗЕЛЕНЕННЯ – ШЛЯХ ДО ГАРМОНІЗАЦІЇ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ.
29. *Татарченко Г.О., Дисковская Т.А.* ПОДГОТОВКА ВОДЫ ДЛЯ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ.
30. *Кривобок А.Л.* ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ ВИРОБІВ З ГАЗОБЕТОНУ.

Література

1. «Розвиток будівництва та житлово-комунального господарства в сучасних умовах»: Матеріали ІІ Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції (Сєверодонецьк, 21.03 - 22.03.2018 р.). – Сєверодонецьк: СНУ ім. В. Даля, 2018. – 62 с. <http://dspace.snu.edu.ua:8080/jspui/handle/123456789/44>

д.т.н., профессор Татарченко Г.О.,
Восточно-украинский национальный университет имени В. Даля,
д.арх., профессор, Демин Н.М., доцент Чередниченко П.П.,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры

II ВСЕУКРАИНСКАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ ИНТЕРНЕТ- КОНФЕРЕНЦИЯ "РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ "

Представлена информация о II Всеукраинской научно-практической конференции "Развитие строительства и жилищно-коммунального хозяйства в современных условиях" и проведенного в рамках конференции заседании круглого стола по теме «Управление многоквартирными домами» в Восточно-украинском национальном университете имени Владимира Даля, г Северодонецк.

Ключевые слова: строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, подготовка специалистов, управитель многоквартирного дома.

doctor of Technical Sciences, Professor Tatarchenko GO,
Vladymyr Dahl East-Ukrainian National University,
doctor of Architecture, professor, Demin N.M,
Associate Professor Cherednichenko P.P.,
Kyiv National University of Construction and Architecture

II ALL-UKRAINIAN SCIENTIFIC-PRACTICAL INTERNET- CONFERENCE "DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION AND HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY IN MODERN CONDITIONS"

The information on the II All-Ukrainian scientific and practical conference "Development of Construction and Housing and Communal Economy in Modern Conditions" and a round table discussion on the topic "Management of apartment buildings" was presented at the East Ukrainian National University of Vladimir Dal, Severodonetsk.

Key words: construction, housing and communal economy, training of specialists, apartment building manager