

ПРОФЕСІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

ТОМ 2

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ І
ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ



Центр досліджень місцевого самоврядування
Міжнародний Фонд «Відродження»

**ПРОФЕСІЙНЕ УПРАВЛІННЯ
ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ:
практичні аспекти управління
і технічне обслуговування**

Практичний посібник

ТОМ II

Львів 2013

УДК 332.82

ISBN

Професійне управління житловою нерухомістю: практичні аспекти управління і технічне обслуговування : Практичний посібник. Том II. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. редакцією Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2013. – 232 с.

Видання адресується управителям житловою нерухомістю, головам об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, представникам ГО, державним службовцям і органам місцевого самоврядування, а також широкому колу читачів.



© Авторський колектив, 2013

© Центр досліджень місцевого самоврядування, 2013

Авторський колектив:

- Бригілевич Володимир** – голова правління громадської організації «Центр досліджень самоврядування» (Львів), доктор Варшавської Політехніки (Польща). – Розділ 2 (пп. 2.1, 2.2), загальне редагування;
- Гура Надія** – професор кафедри обліку і аудиту Київського національного університету імені Тараса Шевченка, доктор економічних наук. – Розділ 3 (пп. 3.1-3.3.);
- Щодра Ольга** – експерт громадської організації «Центр досліджень місцевого самоврядування», кандидат юридичних наук. – Розділ 1 (пп. 1.1, 1.4), Розділ 2 (п. 2.5);
- Швець Нестор** – юрист громадської організації «Центр досліджень місцевого самоврядування». – Розділ 1 (пп. 1.2, 1.3), Розділ 2 (пп. 2.3, 2.4);
- Березовчук Михайло** – заступник голови Співки власників житла Києва, член правління СВЖУ головний редактор газети «Твоє житло», член Національної Ради з питань ОСББ. – Розділ 1 (п. 1.3)
- Кіндрацький Богдан** – юрист, експерт громадської організації «Центр досліджень місцевого самоврядування». – Розділ 4 (Том II);
- Бернацький Володимир** – викладач Львівського техніко-економічного коледжу, експерт ГО «Центр досліджень місцевого самоврядування» з питань технічного обслуговування будинків і будинкових мереж. – Розділи 4, 6 (п. 6.5) (Том II);
- Шишко Валерій** – експерт ГО «Центр досліджень місцевого самоврядування» з питань автоматизації бухгалтерських розрахунків і автоматизованих систем нарахування платежів, голова правління ОСББ «Територія комфорту». – Розділ 3 (п. 3.4);
- Козут Галина** – начальник відділу супроводу ОСББ, керівник Ресурсного Центру сприяння розвитку ОСББ Львівської міської ради. – Розділ 9 (п. 9.1) (Том II);
- Влодарчик Руслан** – голова Асоціації ОСББ «Містечко» м. Нововолинськ. – Розділ 9 (Том II).

«ПРОФЕСІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ»: **правові, організаційні, фінансово-економічні аспекти**

ТОМ I

ВСТУП

I. ПРАВОВІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ: ЗАСАДИ І ПРИНЦИПИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

- 1.1 Огляд чинного законодавства України стосовно управління житлом**
 - 1.1.1 Форми власності, системи управління та механізми прийняття рішень житловими багатоквартирними будинками (ЖББ)
 - 1.1.2 Надання товарів та послуг на ринку житлово-комунальної сфери: суб'єкти та відносини між ними
- 1.2 Юридичні механізми забезпечення прав та інтересів соціально незахищених груп населення**
- 1.3 Новації національного законодавства в сфері управління і обслуговування житлового фонду**
- 1.4 Житлове законодавство європейських країн в галузі утримання і управління житлом**
 - 1.4.1 Німеччина
 - 1.4.2 Польща
 - 1.4.3 Литва
 - 1.4.4 Естонія

II. ОРГАНІЗАЦІЯ І ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ БУДИНКОМ

- 2.1 Способи управління багатоквартирним будинком: самоуправління (ОСББ) і професійне управління**
 - 2.1.1 Моделі та інституційні механізми управління та утримання житлової нерухомості
- 2.2 Організація діяльності управляючих компаній та інших професійних управителів житлової нерухомості**
 - 2.2.1 Організаційна структура управляючої компанії
 - 2.2.2 Складання бізнес-планів і маркетингових стратегій
- 2.3 Врегулювання договірних відносин управителя та співвласників**
- 2.4 Укладання договорів між управителем та іншими особами**
- 2.5 Міжнародний досвід організації професійного управління житловим будинком**
 - 2.5.1 Німеччина
 - 2.5.2 Польща
 - 2.5.3 Литва
 - 2.5.4 Естонія

III. ЕКОНОМІЧНО-ФІНАНСОВЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

3.1 ОСББ: управління фінансовою діяльністю ОСББ, бухгалтерський облік та оподаткування ОСББ

3.1.1 Фінансове забезпечення утримання будинку та прибудинкової території

3.1.2 Управління фінансовою діяльністю об'єднання

3.1.3 Оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

3.1.4 Концептуальні засади побудови бухгалтерського обліку в ОСББ

3.1.5 Порядок відображення господарських операцій ОСББ на рахунках бухгалтерського обліку

3.1.6 Організація обліку в об'єднаннях співвласників

3.2 Управитель: організація фінансової діяльності управителя, облік та оподаткування управителя.

3.2.1 Особливості фінансового управління та обліку в управителів житлових будинків

3.2.2 Оподаткування управителів житла

3.2.3 Бухгалтерський облік в управителя

3.2.5 Облік в управителів – платників єдиного податку

3.2.6 Особливості формування звітності управителя житлом

3.3 Основи тарифоутворення

3.4 Автоматизація бухгалтерського обліку ОСББ

Використані джерела

**«ПРОФЕСІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ»:
практичні аспекти управління і технічне обслуговування**

ТОМ 2

IV. ЮРИДИЧНИЙ СУПРОВІД ПРОЦЕСУ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ	
4.1 Основні засади юридичного супроводу	8
4.2 Юридичне забезпечення надання житлово-комунальних послуг в багатоквартирному будинку.....	23
4.3 Проблематика відносин управителя з монополістами-виробниками/постачальниками житлово-комунальних послуг	35
4.4 Юридичне забезпечення відносин з контролюючими органами	42
4.5 Судовий захист прав та інтересів у сфері управління житлом. Аналіз судової практики стосовно управління житловою нерухомістю.....	54
V. ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ І РЕМОНТ БАГАТО-КВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ	
5.1 Утримання будинків в належному стані.....	71
5.1.1 Класифікація житлових будинків за капітальністю і час їх служби .	71
5.1.2 Вимоги і норми волого-температурного та гігієнічного режимів.....	71
5.1.3 Характерні уразливі місця і дефекти в наземних спорудах	72
5.1.4 Правила експлуатації приміщень	73
5.2 Організація ремонтних заходів: поточні, капітальні ремонти	75
5.2.1 Фізичне та моральне зношення будівель	75
5.2.2 Огляд будівель	76
5.2.3 Поточний та капітальний ремонті	77
5.3 Технічні аспекти проведення ремонтів	80
5.3.1 Дефекти будівельних конструкцій	80
5.3.2 Корозія будівельних конструкцій та захист від неї. Види корозій будівельних матеріалів.....	83
5.3.3 Корозія конструкцій із різних матеріалів	84
5.3.4 Захист від корозії	86
5.4 Експлуатація та утримання конструкцій та інженерних мереж	87
5.4.1 Фундаменти і стіни підвалів	88
5.4.2 Стіни будівель	90
5.4.3 Утримання перекриття і підлоги	91
5.4.4 Експлуатація перегородок.....	92
5.4.5 Дахи і покриття	93
5.4.6 Віконні і дверні прорізи	94
5.4.7 Балкони, карнизи, сходи	94
5.4.8 Експлуатація перекриттів і підлог	94
5.4.9 Експлуатація систем внутрішнього водопроводу	95
5.4.10 Експлуатація системи каналізації.....	97
5.4.11 Експлуатація систем опалення	98
5.4.12 Експлуатація систем вентиляції	99

5.4.13	Експлуатація систем гарячого водопостачання	100
5.4.14	Експлуатація систем газопостачання	102
5.4.15	Експлуатація систем сміттепроводів	103
5.4.16	Експлуатація ліфтів	104
5.5	Планування поточних і капітальних ремонтів управителем	105
5.5.1	Технічні огляди	106
5.5.2	Складання кошторисної документації	109
5.5.3	Укладання договорів	110

VI. ОСНОВИ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ

6.1	Огляд чинного законодавства України стосовно енергозбереження та енергоефективності в житловому секторі	115
6.2	Моделі фінансування заходів з енергозбереження: чинне законодавство і практика в Україні	124
6.3	Правові та економічні аспекти реалізації заходів з енергозбереження в будинку і підвищення його енергоефективності	132
6.4	Проведення енергоаудиту житлових будинків	143
6.5	Технічні аспекти проведення заходів з термомодернізації будинку ...	150
6.5.1	Енергоефективний будинок	151
6.5.2	Загальний огляд технічних заходів з термомодернізації	155
6.5.3	Способи утеплення стін будинку	162
6.5.4	Матеріали і технології термомодернізації	167
6.5.5	Мінераловатні плити – переваги і недоліки	169
6.5.6	Заміна вікон	176
6.5.7	Вікна і вологість	179
6.5.8	Вентиляція	180

VII. ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ ОСІБ

7.1	Основи правового регулювання режиму прибудинкових територій	184
7.2	Правове регулювання передачі прибудинкової території у власність або в оренду ОСББ	187
7.3	Правове регулювання плати за землю (прибудинкову територію), використання прибудинкової території, обслуговування (утримання) прибудинкової території	194
	Додатки	198

VIII. СУЧАСНА ПРАКТИКА УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

8.1	Роль ОМС та органів державної влади в розвитку і підтримці ОСББ	212
8.2	Організація Асоціацій ОСББ і організація надання житлово-комунальних послуг	226
8.3	Організація аварійно-диспетчерського обслуговування Асоціації	237
8.4	Практичний досвід управління доходами Асоціації	237

Використані джерела

Додатки в мультимедійній версії

IV. ЮРИДИЧНИЙ СУПРОВІД ПРОЦЕСУ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ

4.1 Основні засади юридичного супроводу

Згідно з Конституцією України кожен має право на правову допомогу, і не тільки для забезпечення права на захист від обвинувачення та надання правової допомоги підозрюваному, звинуваченому, підсудному, а й потерпілому, цивільному позивачу, цивільному відповідачу, а також і свідку, особі, яка допитується як свідок, і ця особа має повне право звернутися до адвоката за правовою допомогою. Й не тільки для роз'яснення різних правових питань, а й з тим, щоб адвокат здійснював представництво цієї особи в різних правозастосовних органах, з тим, щоб права і законні інтереси цієї особи були відповідно захищені.

У рішенні Конституційного Суду України № 13-рп/2000 «У справі за конституційним зверненням громадянина Солдатова Геннадія Івановича щодо офіційного тлумачення положень статті 59 Конституції України, статті 44 Кримінально-процесуального кодексу України, статей 268, 271 Кодексу України про адміністративні правопорушення (справа про право вільного вибору захисника)» від 16.11.2000, Суд роз'яснив, що вирішальним фактором при розв'язанні питання про захисника інтересів обвинувачуваного або підсудного є волевиявлення останніх – “конституційне право підозрюваного, обвинуваченого і підсудного при захисті від обвинувачення та особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, з метою отримання правової допомоги вибирати захисником своїх прав особу, яка є фахівцем у галузі права і за законом має право на надання правової допомоги особисто чи за дорученням юридичної особи.”

У рамках українського законодавства адвокатуру неможливо виокремити за суттю її діяльності – тобто закон не визнає за адвокатами жодної виключної сфери застосування професійних знань і умінь. Усі види практики, що традиційно визнаються у світі адвокатськими, в Україні можуть здійснюватися набагато ширшим колом юристів. Це прямо підтверджено рішенням Конституційного суду України у справі Солдатова.

І захист особи від обвинувачення, і надання правової допомоги при вирішенні справ у судах та інших державних органах в Україні можуть здійснюватися не тільки адвокатами, а й *“іншими фахівцями у галузі права”*. Більше того, оскільки ліцензування юридичної практики як виду господарської діяльності давно скасоване, організувати без пору-

шення закону підприємство з назвою “юридична фірма” може навіть особа без жодної юридичної освіти.

Визначальним для правової суті угоди є її класифікація за цивільним законодавством, в Україні зокрема – за Цивільним кодексом, адже ставиться питання укладеності угоди згідно закону. Питання врегулювання угод про надання правової допомоги в судовій практиці Української Держави є різно трактованим.

Так, у практиці Верховного Суду України розглядається надання правової допомоги через надання юридичних послуг і укладення відповідного договору, а також його подальше врегулювання як договору про надання послуг.

А в п.3 листа Вищого арбітражного суду України, № 01-8/737 «Про практику вирішення окремих категорій спорів» від 11.12.2000р., суд посилається на таке. Рішенням арбітражного суду, залишеним в силі наглядовою інстанцією, задоволено позовні вимоги юридичної компанії до відкритого акціонерного товариства про зобов’язання підписати акт виконаних робіт за **договором про надання юридичних послуг і про стягнення заборгованості за надання таких послуг**. З огляду на зміст укладеного договору, суд прийшов до висновку, що він є **договором доручення**, який відповідає вимогам ст. 386 Кодексу УРСР (ст. 1000 ЦК України). Згідно з приписами статті 387 Кодексу УРСР (ст. 1007 ЦК України) довіритель зобов’язаний виплатити винагороду повіреному, якщо вона передбачена умовами договору.

Предмет договору (правова допомога чи юридичні послуги)

Право на правову допомогу – це гарантована Конституцією України можливість фізичної особи одержати юридичні (правові) послуги.

Правова допомога – представництво та захист в судах та інших державних органах України, надання консультацій та роз’яснень з правових питань, усних і письмових довідок щодо законодавства; складання заяв, скарг та інших документів правового характеру тощо. Вживаним є також поняття “юридичної допомоги”, що за своєю суттю є сукупністю заходів щодо надання правових послуг юридичним та фізичним особам. Вона має на меті їх правильну юридичну орієнтацію у різноманітних правових ситуаціях. Відповідно до законодавства України надання юридичної допомоги покладено на адвокатів, які працюють у складі колегій чи індивідуально. Крім того, у різних галузях господарства та управління діє розгалужена мережа юридичних служб.

Згідно закону, послуга – діяльність виконавця з надання (передачі) споживачеві певного визначеного договором матеріального чи нематеріального блага, що здійснюється за індивідуальним замовленням споживача для задоволення його особистих потреб. Відповідно до різного виду діяльності, чи трактувань однієї діяльності по-різному, застосовується різна класифікація, а з нею й питання предмету договору, і його правове регулювання.

Юридичні послуги – це надання консультацій з питань чинного законодавства, здійснення захисту прав та інтересів осіб, які перебувають у складних життєвих обставинах, сприяння застосуванню державного примусу і реалізації юридичної відповідальності осіб, що вдаються до протиправних дій щодо цієї особи (оформлення правових документів, адвокатська допомога, захист прав та інтересів особи тощо). (Закон «Про соціальні послуги» від 19.06.2003 № 966-IV)

Форма і зміст угоди про надання правової допомоги

Статтю 627 Цивільного кодексу України закріплено принцип свободи договору, який полягає у визнанні за суб'єктом цивільного права можливості укладати договори або утримуватися від їх укладання, а також визначати їх зміст на свій розсуд відповідно до досягнутої згоди з контрагентом домовленості.

Укладенню угоди з надання правових послуг передують знайомство, з'ясування обставин справи та інших питань, що мають неабияке значення для майбутнього співробітництва. До укладення угоди між юристом та клієнтом не існує правових взаємин. Коли ж усі питання з'ясовано та сторони погодилися на подальше співробітництво, укладається угода між адвокатом та майбутнім клієнтом із надання правових послуг у конкретній справі чи на певний період – у формі юридичного супроводу діяльності клієнта у певній сфері. Після підписання угоди в адвоката з'являється клієнт. З цього моменту сторони угоди набувають певних прав та обов'язків.

Будь-яка організація, підприємство чи установа в Україні у своїй діяльності мають неухильно дотримуватися законодавства України. Організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, дотримання та беззастережне виконання вимог актів законодавства, інших нормативно-правових документів такими суб'єктами господарювання, а також їх керівниками та працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків, є основним зав-

данням юридичної служби. У міністерствах, інших центральних органах влади, на державних підприємствах, в установах і організаціях будь-якої форми власності і організаційно-правової форми, залежно від обсягу та складності правової роботи юридична служба створюється, як правило, у формі самостійного структурного підрозділу – юридичного управління (відділу, сектору, бюро, групи тощо) або шляхом введення посади юрисконсульта відповідної категорії.

Термін “юридична служба” є узагальнюючим поняттям стосовно всієї структури або механізму, який реалізує правову роботу, і, з огляду на сучасне законодавство, організація юридичної служби може здійснюватися не лише за допомогою створення на підприємстві відповідного структурного підрозділу, а й шляхом укладення договору з юридичною чи фізичною особою – суб’єктом підприємницької діяльності, який займається юридичною практикою, або з адвокатом, адвокатським бюро, фірмою, конторою чи іншим адвокатським об’єднанням.

Послугами адвокатів чи юридичних фірм користуються, в основному, невеликі господарські структури, яким час-від-часу доводиться стикатися з юридичними питаннями, які виникають внаслідок юридично неграмотних дій або здатні завдати підприємству значної матеріально-фінансової шкоди.

Підставою для здійснення юридичного супроводу є відповідно оформлені документи між юристом та клієнтом. Документами, що посвідчують повноваження юриста на надання правової допомоги, можуть бути договір про надання правової допомоги або довіреність.

Повноваження юриста як захисника або представника в господарському, цивільному, адміністративному судочинстві, розгляді справ про адміністративні правопорушення, а також як уповноваженого за дорученням у конституційному судочинстві підтверджуються в порядку, встановленому законом. Юрист зобов’язаний діяти в межах повноважень, наданих йому клієнтом, у тому числі з урахуванням обмежень щодо вчинення окремих процесуальних дій.

Договір про надання правової допомоги укладається в письмовій формі. Договір про надання правової допомоги може вчинятися усно у випадках надання усних і письмових консультацій, роз’яснень із правових питань з подальшим записом про це в журналі та врученням клієнту документа, що підтверджує оплату гонорару (винагороди); якщо клієнт невідкладно потребує надання правової допомоги, а укладення письмового договору за конкретних обставин є неможливим – з подальшим

укладенням договору в письмовій формі протягом трьох днів, а якщо для цього існують об'єктивні перешкоди – у найближчий можливий строк.

До договору про надання правової допомоги застосовуються загальні вимоги договірного права. Договір про надання правової допомоги може укладатися на користь клієнта іншою особою, яка діє в його інтересах.

Дія договору про надання правової допомоги припиняється його належним виконанням. Договір про надання правової допомоги може бути достроково припинений за взаємною згодою сторін або розірваний на вимогу однієї із сторін на умовах, передбачених договором. При цьому клієнт зобов'язаний оплатити юристу (адвокату, адвокатському бюро, адвокатському об'єднанню) гонорар (винагороду) за всю роботу, що була виконана чи підготовлена до виконання, а юрист зобов'язаний повідомити клієнта про можливі наслідки та ризики, пов'язані з достроковим припиненням (розірванням) договору.

Оплата юридичних послуг(гонорар) є формою винагороди юриста за здійснення захисту, представництва та надання інших видів правової допомоги клієнту. Порядок обчислення гонорару (фіксований розмір, погодинна оплата), підстави для зміни розміру гонорару, порядок його сплати, умови повернення тощо визначаються в договорі про надання правової допомоги.

При встановленні розміру гонорару враховуються складність справи, кваліфікація і досвід юриста, фінансовий стан клієнта та інші істотні обставини. Гонорар має бути розумним та враховувати витрачений юристом час.

4.1.1 Створення юридичної особи чи ФОП/СПД

Статтею 42 Конституції України визначено, що кожен громадянин має право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом. Отже, якщо приймається рішення реалізувати це право шляхом створення юридичної особи, то перед засновниками постає питання, як здійснити реєстрацію в установленому законом порядку. Вищезазначену вимогу підтверджує частина четверта ст. 87 Цивільного кодексу України, якою визначено, що юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації. Юридичний супровід підприємницької діяльності починається з процесу її легалізації, зокрема – державної реєстрації.

Відносини, що виникають у зв'язку з державною реєстрацією юридичних осіб, регулюються Законом «Про державну реєстрацію юридич-

них осіб та фізичних осіб – підприємців». Дата внесення до Єдиного державного реєстру запису про проведення державної реєстрації юридичної особи є датою державної реєстрації юридичної особи.

Перелік інших реєстраційних дій для легалізації бізнесу, котрі необхідно здійснити із залученням юридичного супроводу:

Взяття юридичної особи на облік в органах державної податкової служби

Взяття на облік платників податків, зборів (обов'язкових платежів) в органах державної податкової служби здійснюється відповідно до Порядку № 80, чинність якого поширюється із числа резидентів на юридичних осіб незалежно від форм власності, а саме підприємства, установи та організації (в тому числі неприбуткові установи й організації), які здійснюють діяльність як на території України, так і за її межами або мають об'єкти оподаткування; філії, представництва, відділення та інші відокремлені підрозділи платника податків (далі – відокремлені підрозділи); фізичних осіб (у тому числі підприємців), які мають об'єкти оподаткування.

Місцем обліку платників податків є відповідний орган державної податкової служби за зареєстрованим місцезнаходженням юридичної особи чи зареєстрованим місцем проживання (здійснення діяльності) самозайнятої особи.

Підставою для взяття юридичної особи на облік в органі державної податкової служби є надходження до цього органу відомостей з відповідної реєстраційної картки на проведення державної реєстрації юридичної особи.

Узяття на облік як платників податків юридичних осіб та відокремлених підрозділів юридичних осіб здійснюється за їх місцезнаходженням відповідними органами державної податкової служби після внесення відомостей про них до Єдиного державного реєстру або у випадках, передбачених законодавством, – після присвоєння ідентифікаційних кодів за Єдиним державним реєстром.

Для взяття на облік платник податків – юридична особа подає до органу державної податкової служби відповідний перелік документів, для запобігання проблем, такий перелік найкраще сформулювати за участі кваліфікованого юриста.

Дані про дату взяття (постановки) на облік платника податків – юридичної особи орган державної податкової служби у день взяття на облік

передає відповідному державному реєстратору для внесення цих відомостей до Єдиного державного реєстру.

З моменту взяття на облік платник податків вважається таким, що перебуває на загальній системі оподаткування, якщо ним не обрано інший спосіб оподаткування відповідно до законодавства.

Взяття юридичної особи на облік в органах Пенсійного фонду України

Відповідно до ст. 1 Закону № 1058-IV страхувальники – роботодавці та інші особи відповідно до цього Закону сплачують страхові внески на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування. Статусу платників страхових внесків до Пенсійного фонду України вони набувають з дня взяття їх на облік територіальним органом Пенсійного фонду.

Заяву зазначені страхувальники подають в 10-денний строк з дня прийняття рішення про створення установи, організації. Для взяття на облік в органах Пенсійного фонду України зазначеним страхувальникам разом із заявою потрібно подати завірені копії таких документів: рішення про створення установи, організації; довідки про внесення до ЄДРПОУ, присвоєння ідентифікаційного коду органом статистики для юридичних осіб; установчих документів.

Взяття на облік юридичної особи в органах Фонду загальнообов'язкового державного соціального страхування України на випадок безробіття

Згідно зі ст. 1 Закону № 1533-III страхувальниками є роботодавці та застраховані особи, які відповідно до цього Закону сплачують страхові внески, але набувають статусу платника страхових внесків до Фонду загальнообов'язкового державного соціального страхування України на випадок безробіття з дня взяття їх на облік.

Взяття на облік юридичних осіб здійснюється Фондом на підставі відомостей з реєстраційної картки, наданих державним реєстратором відповідно до Закону № 755-IV, не пізніше наступного робочого дня з дня отримання зазначених відомостей робочими органами виконавчої дирекції Фонду.

Платники страхових внесків, які беруть участь у загальнообов'язковому державному соціальному страхуванні на випадок безробіття на добровільних засадах, подають до центру зайнятості заяву та завірену відповідальною особою центру зайнятості копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера з Державного реєстру фізичних осіб –

платників податків та інших обов'язкових платежів. Зазначені особи набувають статусу платника страхових внесків з дати, зазначеної у заяві.

Взяття на облік юридичної особи в органах Фонду соціального страхування з тимчасової втрати працездатності України

Відповідно до ст. 1 Закону № 2240-III страхувальником є роботодавець – власник підприємства, установи, організації або уповноважений ним орган незалежно від форми власності, виду діяльності, господарювання. Статус страхувальника юридичні особи, які використовують найману працю, набувають з дня взяття їх на облік у робочому органі відділення Фонду.

Взяття на облік у виконавчих дирекціях відділень Фонду юридичних осіб здійснюється на підставі відомостей з реєстраційної картки, наданих державним реєстратором відповідно до Закону № 755-IV, не пізніше наступного робочого дня з дня отримання зазначених відомостей робочими органами відділень Фонду.

Для взяття на облік юридична особа подає: заяву за формою згідно з додатком № 1 до постанови № 16 та завірені відповідальною особою органу Фонду копії таких документів: свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності; довідки державного реєстратора про включення до Єдиного державного реєстру або довідки органу ДПА України про включення страхувальника до Тимчасового реєстру платників податків відповідно до Порядку № 380, якщо страхувальник не підлягає включенню до ЄДРПОУ відповідно до законодавства України.

Взяття на облік юридичної особи в органах Фонду соціального страхування від нещасних випадків та професійних захворювань України

Згідно з п. 2 Інструкції № 36 платниками страхових внесків до Фонду соціального страхування від нещасних випадків на виробництві та професійних захворювань України є: юридичні особи незалежно від форм власності й господарювання, виду діяльності та галузевої належності, юридичні особи – об'єднання громадян, релігійні, профспілкові, благодійні організації, які використовують найману працю.

Узяття на облік юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців здійснюється робочими органами виконавчої дирекції Фонду за місцезнаходженням (місцем проживання) суб'єктів господарювання на підставі відомостей з реєстраційної картки, наданих державним реєстра-

тором відповідно до Закону № 755-IV, не пізніше наступного робочого дня з дня фактичного отримання зазначених відомостей робочими органами виконавчої дирекції Фонду.

Роботодавці – юридичні особи набувають статусу страхувальників у день узяття їх на облік робочими органами виконавчої дирекції Фонду.

4.1.2 Внутрішня документація комерційної організації

До внутрішньої документації, потрібної для функціонування установи чи організації, комерційного підприємства відносять статутні документи, накази та розпорядження керівних органів підприємства, штатний розпис, посадові інструкції та правила, зокрема як і такі, що стосуються виробничого процесу(безпека виробництва, контроль за якістю і ін.), так і такі, що регулюють невиконавчі відносини.

Штатний розпис

Як не дивно, але в жодному нормативному документі ми не знайдемо, по-перше, чіткого визначення терміну «штатний розпис». Юридичні довідники пояснюють цей термін як документ, який встановлює для підприємства, закладу, організації структуру, штати і посадові оклади працівників та містить назви посад, чисельність персоналу й оклади по кожній посаді.

По-друге, єдиної затвердженої уніфікованої форми штатного розпису для всіх підприємств також не існує. Виключення становлять лише бюджетні організації, для яких відповідно до Постанови КМУ від 28.02.2002 р. № 228 «Про затвердження Порядку складання, розгляду, затвердження та основних вимог до виконання кошторисів бюджетних установ» визначено, що типова форма штатного розпису установи затверджується Міністерством фінансів України. У разі необхідності міністерства чи інші центральні органи виконавчої влади за згодою Мінфіну можуть встановлювати форму штатного розпису для відповідної галузі.

Як правило, до штатного розпису заносять такі відомості:

- перелік посад;
- кількість штатних одиниць;
- суми посадових окладів та надбавок;
- місячний фонд оплати праці.

Третя особливість полягає в тому, що жоден нормативний документ не містить і однозначної вказівки на обов'язковість такого документа для усіх українських підприємств.

Єдиним законодавчим актом, на основі якого робляться висновки про необхідність наявності штатного розпису, є Господарський кодекс України, відповідно до статті 64 якого підприємство самостійно визначає свою організаційну структуру, встановлює чисельність працівників і штатний розпис.

Тим не менш, Міністерство праці й соціальної політики неодноразово у поясненнях (в тому числі у листі № 162/06/187-07 від 27.06.2007 р. «Відносно штатного розпису») наполягало на тому, що затвердження штатного розпису на підприємстві є обов'язковим, і його відсутність необхідно вважати порушенням вимог законодавства про працю, за яке роботодавець може нести адміністративну відповідальність згідно з частиною 1 статті 41 Кодексу України про адміністративні правопорушення (КУпАП).

На мій погляд, наявність штатного розпису на підприємстві є бажаною, оскільки, спираючись на нього, вирішується ціла низка питань як внутрішнього характеру (прийом на роботу і переведення працівників, встановлення доплат тощо), так і зовнішнього (наприклад, складання і подання в державні органи встановленої звітності).

Якщо ж управитель приходить до висновку, що затвердження штатного розпису є нераціональним, необхідно бути готовим до того, що свою точку зору доведеться відстоювати перед представниками Держнаглядпраці у випадку проведення останніми перевірки підприємства.

Посадові інструкції

Посадові інструкції, маючи статус нормативного документа, чітко визначають вимоги до певних посадових осіб, забезпечують раціональний розподіл обов'язків між працівниками, уможливають об'єктивне оцінювання діяльності працівників, є нормативною основою для застосування до них заходів впливу.

Вимоги посадових інструкцій враховуються під час прийняття (наймання) працівників на роботу, їх атестації, притягнення до дисциплінарної відповідальності у разі невиконання або неналежного виконання обов'язків, порушення правил внутрішнього трудового розпорядку тощо.

Посадові інструкції для керівників, професіоналів та фахівців розробляються згідно з вимогами чинного законодавства України і на основі випусків та розділів Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників, зокрема, випуску 1, затвердженого наказом Міністерства праці і соціальної політики України від 16.02.98 р. № 24, з

урахуванням особливостей штатного розпису підприємства, а також, за наявності, положень про структурні підрозділи.

У разі потреби розробляються робочі інструкції для технічних службовців і робітників.

Під час розроблення посадових (робочих) інструкцій має бути забезпечено єдиний підхід до викладення змісту, структури розділів, побудови і послідовності їх розташування. Вони мають містити повний перелік завдань і обов'язків, повноважень, відповідальності, зокрема щодо охорони праці, безпечного ведення робіт та екологічної безпеки, в разі потреби – відповідні пояснення. Усі терміни мають бути чітко визначеними.

У заголовку посадової (робочої) інструкції зазначається назва посади (професії), що має відповідати професійній назві роботи чинного Класифікатора професій ДК 003-95.

Якщо структура відповідного підрозділу передбачає кілька однакових посад, до назви конкретної посади додають уточнювальні (похідні) слова, котрі відображають напрям діяльності (спеціалізацію), категоричність, наприклад, «Провідний економіст», «Старший інспектор», «Перший помічник» і т. ін.

Прізвище, ім'я, по батькові працівника в заголовку посадової інструкції не зазначають.

Посадові інструкції складаються з розділів: «Загальні положення», «Завдання та обов'язки», «Права», «Відповідальність», «Повинен знати», «Кваліфікаційні вимоги», «Взаємовідносини (зв'язки) за професією, посадою».

Посадова (робоча) інструкція є постійно діючим нормативним документом, затверджується в порядку, визначеному керівником підприємства (як правило, застосовується гриф «Затверджую»).

До посадової інструкції можуть вноситися доповнення або зміни (у разі перерозподілу обов'язків, скорочення штату та в інших випадках), але лише на підставі наказу, з яким працівника, що обіймає посаду, належить ознайомити не пізніше як за два місяці до внесення зазначених змін (доповнень).

У разі зміни назви підприємства, підрозділу, посади посадова інструкція змінюється та затверджується заново.

Затверджена посадова інструкція (оригінал) зберігається в кадровій службі (у посадової особи, яка виконує її функції) відповідно до установленого порядку діловодства. Копії посадової інструкції, засвідченої

в установленому порядку, видаються працівникові та керівнику відповідного структурного підрозділу.

Документація стосовно трудових відносин

Трудові відносини між роботодавцями і працівниками, які працюють на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форм власності, відомчої приналежності, виду діяльності, а також за трудовим договором у фізичної особи та фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності, регулюються Конституцією України, Кодексом законів про працю України, законами України, постановами Кабінету Міністрів України та відомчими наказами, зокрема Міністерства праці та соціальної політики України, Міністерства охорони здоров'я України. Проте важливе місце у врегулюванні трудових відносин займають локальні (місцеві) норми права.

Для осіб, які використовують найману працю, чинним законодавством передбачена певна кількість документів, що їх вони повинні вести обов'язково. Зокрема, це штатний розпис, колективний договір, таблиці обліку робочого часу та ін.

У нормативно-правових актах, що передбачають обов'язковість ведення кадрових документів, використовується два формулювання: «підприємство» чи «роботодавець».

Відповідно до ст. 62 ГКУ підприємство – самостійний суб'єкт господарювання, що створений компетентним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельної, іншої господарської діяльності та є юридичною особою. Очевидно, що підприємець не є юридичною особою, отже, не може вважатися підприємством, а тому вимоги щодо кадрових документів, які встановлені для підприємств, не поширюються на фізичну особу – підприємця.

Відповідно до пп. 14.1.222 ПКУ роботодавець – юридична особа або самозайнята особа, яка використовує найману працю фізичних осіб на підставі укладених трудових договорів (контрактів). Схоже за змістом визначення терміна «роботодавець» наводиться і в Законах про профспілки, про організації роботодавців, про охорону праці тощо.

Сюди також відносять і ФОПів, адже фізособа-підприємець є роботодавцем і на неї поширюються всі вимоги стосовно кадрових документів, які стосуються роботодавців:

1) наявність трудових договорів, зареєстрованих у центрі зайнятості.

Відповідно до ст. 241 КЗпП у разі укладення трудового договору між працівником і фізичною особою, така фізична особа повинна у тижневий строк з моменту фактичного допущення працівника до роботи зареєструвати укладений у письмовій формі трудовий договір у державній службі зайнятості за місцем свого проживання відповідно до порядку, встановленого Мінсоцполітики;

2) наявність журналу реєстрації відпусток.

Відповідно до ст. 10 Закону про відпустки власник або уповноважений ним орган зобов'язаний вести облік відпусток, що надаються працівникам. Законодавство не встановлює форми обліку, на практиці він ведеться за допомогою журналу реєстрації відпусток, який має бути прошитим, скріпленим підписом та печаткою (якщо вона використовується), сторінки мають бути пронумеровані;

3) наявність інструкцій з охорони праці.

Стаття 13 Закону про охорону праці зобов'язує роботодавця розробляти та затверджувати інструкції з охорони праці;

4) ведення журналу реєстрації вступного інструктажу з питань охорони праці.

Відповідно до ст. 29 КЗпП власник до початку роботи зобов'язаний проінструктувати працівника з техніки безпеки, виробничої санітарії, гігієни праці та протипожежної охорони. А відповідно до ст. 18 Закону про охорону праці працівники при прийнятті на роботу і під час роботи повинні проходити за рахунок працедавця інструктаж, навчання з питань охорони праці. На виконання цих норм роботодавець має вести журнал реєстрації вступного інструктажу з питань охорони праці, форма якого затверджена наказом Держнаглядохоронпраці від 26.01.2005 р. № 15.

Таким чином, кадрові документи з вищенаведеного переліку в обов'язковому порядку повинна вести (мати у наявності) не тільки юридична особа, а й фізична особа – підприємець.

Враховуючи, що ведення кадрових документів контролюється державним органом – Держінспекцією з питань праці, слід зауважити про спрощений порядок державного контролю для певного кола фізосіб-підприємців.

Відповідно до Закону № 877-V державний нагляд (контроль) – діяльність уповноважених законом центральних органів виконавчої влади, їх територіальних органів, державних колегіальних органів, органів

виконавчої влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо виявлення та запобігання порушенням вимог законодавства суб'єктами господарювання та забезпечення інтересів суспільства, зокрема належної якості продукції, робіт та послуг, прийняттого рівня небезпеки для населення, навколишнього природного середовища. Ця діяльність має своє вираження у заходах державного контролю (перевірках, ревізіях, оглядах, обстеженнях та інших діях).

На початку 2012 року було підписано Закон № 4448-VI, який встановлює особливий порядок державного нагляду за господарською діяльністю фізичних осіб – підприємців, які не зареєстровані як платники ПДВ та які не здійснюють діяльність, що віднесена до високого ступеню ризику. Контроль за ними може полягати лише у:

- позапланових заходах щодо додержання санітарного законодавства;
- перевірках органами захисту прав споживачів за скаргами споживачів.

Якщо діяльність фізичної особи – підприємця віднесена до діяльності з середнім ступенем ризику, Пенсійний фонд проводить планові та позапланові перевірки. Здійснення інших заходів державного контролю заборонено. Тобто зазначених фізичних осіб не може перевіряти в тому числі й Держінспекція з питань праці.

4.1.3 Внутрішня документація ОСББ

Основою для організації роботи ОСББ є належне виконання його статутних положень. Насамперед. Мова йде про дотримання мети та цілей створення об'єднання.

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання створюється як організація для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'яза-

них з діяльністю об'єднання. Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

Юридичне оформлення відносин з співвласниками

Надзвичайно важливим для ОСББ є документальне підтвердження наявності правовідносин між об'єднанням та співвласниками в будинку. Мова йде як і про членів ОСББ, так і про не-членів. Для ОСББ підтвердженням членства особи в об'єднанні є такі документи:

- протокол установчих зборів та список членів при створенні (для тих, хто набув членства при створенні ОСББ),
- заява (для тих, хто набув членства на підставі заяви),
- копія правовстановлюючого документу на квартиру / нежиле приміщення,
- журнал обліку членів (законодавчо ведення такої документації не передбачено, але доцільно з огляду на фактичну фіксацію стану членства в ОСББ, а за правильного оформлення, такий документ може слугувати додатковим доказом членства).

Для юридичне оформлення відносин з «не-членами» ОСББ існує певна специфіка

Для ОСББ можливими документами, що підтверджують статус особи не-члена ОСББ як співвласника, є:

- копія правовстановлюючого документу на квартиру / нежитлове приміщення,
- угода про співпрацю та дії в спільних інтересах угода про співпрацю та дії в спільних інтересах,
- інформаційна довідка з Реєстру прав власності на нерухоме майно (отримання можливе в судовому порядку).

Угода про співпрацю та дії в спільних інтересах – Закон не містить вимог до змісту такої угоди – вона може укладатися між ОСББ та співвласником, що не є його членом.

Це особливий вид угоди, прямо передбачений законом – вона не є договором про надання житлово-комунальних послуг чи будь-яким іншим подібним договором. Важливо при укладенні угоди чітко дотримуватися її назви, даної статтею 9 Закону про ОСББ.

Рішеннями загальних зборів можуть затверджуватися відповідні положення та порядки. В них слід деталізувати зміст взаємних прав і обов'язків співвласників та об'єднання.

- Розпорядок роботи, режими використання спільного майна
- Посадові інструкції працівників
- Накази, положення і ін.

4.2 Юридичне забезпечення надання житлово-комунальних послуг в багатоквартирному будинку

Попри існування з 2004 року вимоги про обов'язковість надання житлово-комунальних послуг виключно на договірних засадах у переважній більшості таких угод між їх виконавцями (виробниками) та споживачами просто не укладено, хоча документи на їх оплату надходять регулярно.

Мешканці приватних будинків укладають договори про надання житлово-комунальних послуг з кожним виконавцем (виробником) окремо. У багатоквартирному будинку такі договори не можуть бути укладеними, оскільки відповідно до ст. 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» договори укладаються лише між власником квартири, орендарем або квартиронаймачем та балансоутримувачем або уповноваженою ним особою, при цьому це будуть договори про надання не всього комплексу житлово-комунальних послуг, а лише послуг з управління будинком, за надання яких балансоутримувач і повинен нести відповідальність.

Як свідчить практика, у задоволенні позовів про стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги без укладених договорів у переважній більшості випадків суди відмовляють з огляду на наведені вище вимоги законодавства про здійснення правовідносин між позивачем та відповідачем виключно на підставі договорів. Це звичайно не стосується послуг, факт надання яких легко встановити за показаннями відповідних лічильників.

Якщо договір про надання житлово-комунальних послуг зі споживачем все-таки уклали, споживач набуває низку прав, зокрема право на одержання житлово-комунальних послуг, вчасно та відповідної якості, право на відшкодування збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг, право на усунення виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг, право на зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, право на несплату вартості житлово-комунальних послуг за період тимчасової відсутності споживача при відповідному документальному оформленні, а також на період фактич-

ної відсутності житлово-комунальних послуг. Крім того, споживач має право отримувати компенсацію за перевищення нормативних термінів на проведення аварійно-відновлювальних робіт.

Але попри це не слід забувати про п. 2.5 Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді в залежності від їх функціонального призначення. Адже відповідно до нього відповідальними за зменшення обсягів та якості житлово-комунальних послуг є особи, які відповідно до цього Порядку визначили виконавця послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків, який не забезпечив надання споживачам цих послуг відповідно до законодавства, тобто орган місцевого самоврядування або самі власники житлових будинків (квартир у багатоквартирному будинку).

Незважаючи на те, що законодавство вимагає від постачальників і споживачів комунальних послуг укласти відповідні договори, постачання житлово-комунальних послуг здійснюється без їх укладання в порушення вимог законодавства. Між тим укладання такого договору захищає права споживача та надає йому право звертатися до суду з вимогою компенсації збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг.

Низкою постанов Кабінету Міністрів України затверджено правила надання комунальних послуг та форми типових договорів про їх надання, а також порядок їх укладання.

Такими нормативними актами є:

- постанова Кабінету Міністрів України № 630 від 21 липня 2005 року «Про затвердження правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення», відповідно до якої послуги надаються виконавцем споживачу згідно з договором, що оформляється на основі типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення.
- постанова Кабінету Міністрів України № 1357 від 26.07.99 року «Про затвердження Правил користування електричною енергією для населення», відповідно до якої споживання електричної енергії здійснюється на підставі договору про користування електричною енергією між споживачем і енергопостачальником, що роз-

робляється останнім згідно з Типовим договором про користування електричною енергією, форма якого затверджена цією ж постановою, і укладається на 3 роки.

- постанова Кабінету Міністрів України № 2246 від 09.12.99 року «Про затвердження Правил надання населенню послуг з газопостачання», згідно з якою послуги з газопостачання надаються споживачу на підставі договору, укладеного відповідно до типового договору, затвердженого у встановленому порядку.

Цими правилами чітко визначений порядок укладання договорів на газопостачання. Так, договір підписується газопостачальним підприємством і споживачем протягом 14 календарних днів з дня отримання відповідної заявки від споживача. При цьому газопостачальні підприємства, що здійснюють постачання природного газу на закріпленій території, не мають права відмовити споживачеві, об'єкти якого знаходяться на закріпленій території, в укладанні договору. Сама форма типового договору затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 938 від 05.07.2006 року «Про затвердження Типового договору про надання населенню послуг з газопостачання та внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 9 грудня 1999 року № 2246».

- постанова Кабінету Міністрів України № 1070 від 10.12.2008 року «Про затвердження Правил надання послуг з вивезення побутових відходів», відповідно до якої такі послуги надаються на підставі договору, який укладається між фізичною або юридичною особою (споживачем) та виконавцем послуг відповідно до затвердженої форми типового договору.

Статтю 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон) комунальні послуги визначені як результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо– та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів у порядку, встановленому законодавством.

Споживачем є фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу.

Виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

Виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

Відповідно до пункту 2 Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 630 «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення» (далі – Правила), централізоване постачання холодної та гарячої води – це послуга, спрямована на задоволення потреб споживача у холодній та гарячій воді, яка надається виконавцем з використанням внутрішньобудинкових систем холодного та гарячого водопостачання.

Централізоване опалення є послугою, спрямованою на задоволення потреб споживача у забезпеченні нормативної температури повітря у приміщеннях квартири (будинку садибного типу), яка надається виконавцем з використанням внутрішньобудинкових систем теплопостачання.

Згідно з пунктом 20 Правил плата за надані послуги вноситься споживачем відповідно до показань засобів обліку води і теплової енергії або затверджених нормативів (норм) споживання на підставі платіжного документа (розрахункової книжки, платіжної квитанції тощо) або відповідно до умов договору на встановлення засобів обліку.

Стаття 19 Закону визначає, що відносини між споживачами, виконавцями, виробниками у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник. Виробник послуг може бути їх виконавцем.

Особливими учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є балансоутримувач та управитель, які залежно від цивільно-правових угод можуть бути споживачем, виконавцем або виробником.

У статті 7 Закону зазначено, що до повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг належить:

- встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону;
- затвердження норм споживання та якості житлово-комунальних послуг, контроль за їх дотриманням;
- визначення виконавця житлово-комунальних послуг відповідно до цього Закону в порядку, затвердженому центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства;

- забезпечення населення житлово-комунальними послугами необхідних рівня та якості;
- встановлення зручного для населення режиму роботи виробників та виконавців;
- укладання договорів з підприємствами різних форм власності на вироблення та/або виконання житлово-комунальних послуг;
- здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері житлово-комунальних послуг.

Відповідно до пункту 2 статті 8 Закону стандарти, нормативи, норми, порядки і правила у сфері житлово-комунальних послуг розробляють і затверджують Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади у сфері стандартизації, центральний орган виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства, місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень та згідно із законодавством.

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про теплопостачання» споживач повинен щомісячно здійснювати оплату теплопостачальній організації за фактично отриману теплову енергію.

Статтею 24 вищезгаданого Закону визначено, що споживач теплової енергії має право на:

- вибір одного або декількох джерел теплової енергії чи теплопостачальних організацій, якщо це можливо за існуючими технічними умовами;
- отримання інформації щодо якості теплопостачання, тарифів, цін, порядку оплати, режимів споживання теплової енергії;
- відшкодування згідно із законодавством збитків, заподіяних внаслідок порушення його прав, у разі виконання ним своїх зобов'язань відповідно до договору;
- отримання обсягів теплової енергії згідно з параметрами відповідно до договорів та стандартів;
- отримання перерахунку за спожиту теплову енергію з урахуванням здійсненого авансового платежу та показань приладів комерційного обліку теплової енергії протягом місяця після закінчення опалювального періоду.

Захист прав споживачів теплової енергії, а також механізм реалізації захисту цих прав регулюються цим Законом, Законом України «Про захист прав споживачів», іншими нормативно-правовими актами.

Основними обов'язками споживача теплової енергії є:

- своєчасне укладання договору з теплопостачальною організацією на постачання теплової енергії;
- додержання вимог договору та нормативно-правових актів.

Споживач теплової енергії несе відповідальність за порушення умов договору з теплопостачальною організацією, відповідних нормативно-правових актів та виконання приписів органів, уповноважених здійснювати державний нагляд за режимами споживання теплової енергії згідно із законом.

Відповідно до статті 25 цього Закону теплогенеруюча, тепло-транспортна та теплопостачальна організації мають право:

- укладати договори купівлі-продажу теплової енергії із споживачами
- обмежувати або припиняти постачання теплової енергії споживачам після письмового попередження, надісланого не пізніше ніж за три робочі дні, в разі заборгованості за спожиту теплову енергію в порядку, встановленому законодавством.

Теплопостачальні, теплотранспортні і теплогенеруючі організації зобов'язані:

- забезпечувати надійне постачання обсягів теплової енергії відповідно до умов договору та стандартів.

У разі наявності технічної можливості теплопостачальні організації, що здійснюють постачання теплової енергії на закріпленій території, не мають права відмовити споживачу, який розташований на цій території, в укладенні договору.

У разі відмови споживача оплачувати споживання теплової енергії заборгованість стягується в судовому порядку.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – об'єднання) – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Статтею 4 цього Закону визначено, що об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.

Згідно зі статтею 10 вищезгаданого Закону до компетенції правління об'єднання відноситься:

- здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;
- укладення договорів з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, та здійснення контролю за їх виконанням.

Стаття 15 цього Закону вказує, що до обов'язків власника – члена об'єднання входить своєчасна і в повному обсязі сплата належних платежів.

Відповідно до статті 22 оплата комунальних послуг членами об'єднання здійснюється за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, гарячого водопостачання та інших послуг власники жилих і нежилих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом.

Власники нежилих приміщень сплачують надані послуги за тарифами, що встановлені для відповідних видів діяльності.

Кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, можуть згідно з укладеними договорами надходити на рахунок об'єднання для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги. Перерахування коштів підприємствам, організаціям, які надають послуги, здійснюється щомісячно у визначений день відповідно до договору між об'єднанням і цими підприємствами, організаціями.

За відсутності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, гарячого водопостачання та інших послуг управитель зобов'язаний за рахунок коштів балансоутримувача встановити загальнобудинкові прилади обліку.

У разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.

Власники квартир, приміщень, що не обладнані приладами обліку, зобов'язані укласти договір про обслуговування та оплату комунальних послуг з управителем незалежно від членства в об'єднанні.

Власники несуть відповідальність за своєчасність здійснення платежів на рахунок управителя незалежно від використання приміщень особисто чи надання належних їм приміщень в оренду, якщо інше не передбачено договором.

Відмова від укладення договору, від оплати рахунків або несплата рахунків не допускається. Такі дії є порушенням прав інших членів об'єднання і підставою для звернення до суду про стягнення заборгованості із плати по відповідних рахунках у примусовому порядку.

Таким чином, укласти договір про надання послуг з управління будинку, стороною якого є житлово-будівельний кооператив, неможливо до моменту, поки власник квартири є його членом. Наступним кроком буде безпосереднє укладення договорів з суб'єктами, до обов'язків яких віднесено такі дії.

Для цього слід керуватися загальними нормами Цивільного кодексу України, що визначає порядок їх укладання, з урахуванням особливостей, передбачених окремими нормативними актами з даного питання.

Власнику квартири або житлового будинку необхідно звернутися до виконавця або виробника житлово-комунальної послуги з письмовим клопотанням про направлення йому протягом максимум місячного терміну проекту договору. Як підстава для цього зазначається ч. 3 ст. 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відповідно до якої споживач житлово-комунальних послуг зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору, а виконавець, в свою чергу, згідно зі ст. 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» – підготувати та укласти зі споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором.

Виконавець послуг не може відмовити власнику квартири в укладанні договору У випадку коли після спливу визначеного строку проект договору не буде направлений споживачу житлово-комунальних послуг на його вимогу, останній має право звернутися до місцевого суду загальної юрисдикції з позовом про зобов'язання укласти такий договір, при цьому сплативши 0,5 неоподаткованого мінімуму доходів громадян державного мита (8,50 грн.) та 50 грн. витрат на інформаційно-технічне забез-

печення судового процесу. Після того, як суд своїм рішенням задовольнить законні вимоги позивача та зобов'яже виконавця житлово-комунальної послуги укласти з ним договір, споживач житлово-комунальних послуг опиняється у вигідному для нього становищі, оскільки у цьому випадку всі негативні наслідки від зволікання з виконанням рішення суду несе виконавець (виробник) житлово-комунальних послуг.

Все це необхідно для того, аби в подальшому виконавець (виробник) житлово-комунальних послуг не міг посилатися на виникнення заборгованості в оплаті через небажання споживача здійснювати таку оплату всупереч встановленому законодавством обов'язку.

Як свідчить практика, у задоволенні позовів про стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги без укладених договорів у переважній більшості випадків суди відмовляють з огляду на наведені вище вимоги законодавства про здійснення правовідносин між позивачем та відповідачем виключно на підставі договорів. Це звичайно не стосується послуг, факт надання яких легко встановити за показаннями відповідних лічильників.

Якщо договір про надання житлово-комунальних послуг зі споживачем все-таки уклали, споживач набуває низку прав, зокрема право на одержання житлово-комунальних послуг, вчасно та відповідної якості, право на відшкодування збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг, право на усунення виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг, право на зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, право на несплату вартості житлово-комунальних послуг за період тимчасової відсутності споживача при відповідному документальному оформленні, а також на період фактичної відсутності житлово-комунальних послуг. Крім того, споживач має право отримувати компенсацію за перевищення нормативних термінів на проведення аварійно-відновлювальних робіт.

Але попри такі перспективи не слід забувати про п. 2.5 Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді в залежності від їх функціонального призначення. Адже відповідно до нього відповідальними за зменшення обсягів та якості житлово-комунальних послуг є особи, які відповідно до цього Порядку визначили виконавця послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків, який не забезпечив надання споживачам цих послуг відповідно до

законодавства, тобто орган місцевого самоврядування або самі власники житлових будинків (квартир у багатоквартирному будинку).

Незважаючи на те, що законодавство вимагає від постачальників і споживачів комунальних послуг укласти відповідні договори, постачання житлово-комунальних послуг здійснюється без їх укладання в порушення вимог законодавства. Між тим укладання такого договору захищає права споживача та надає йому право звертатися до суду з вимогою компенсації збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг.

Порядок надання житлово-комунальних послуг

Порядок надання житлово-комунальних послуг, їх якісні та кількісні показники мають відповідати умовам договору та вимогам законодавства. Перелік житлово-комунальних послуг, що надаються споживачу, залежить від рівня благоустрою відповідного будинку (споруди).

Комунальні послуги надаються споживачам безперервно, виключно за винятком часу перерв на:

1) проведення ремонтних і профілактичних робіт виконавцем/виробником за графіком, погодженим з виконавчими органами місцевих рад або місцевими державними адміністраціями згідно з нормативними документами. Допустима тривалість перерв у наданні послуг, їх періодичність встановлюються Кабінетом Міністрів України на підставі стандартів, нормативів, норм, порядків та правил експлуатації, проведення випробувань теплових мереж, поточного і капітального ремонтів, реконструкції об'єктів житлового фонду;

2) міжопалувальний період для систем опалення, рішення про початок та закінчення якого приймається виконавчими органами відповідних місцевих рад або місцевими державними адміністраціями виходячи з кліматичних умов згідно з правилами та іншими нормативними документами;

3) ліквідацію наслідків аварій або дії обставин непереборної сили. Перерва у наданні комунальних послуг, яка виникла внаслідок аварії або дії обставин непереборної сили, має бути ліквідована у найкоротші терміни, що визначаються нормативними документами. Якщо ліквідація наслідків аварії або дії обставин непереборної сили потребує більше однієї доби, виконавець/виробник спільно з органами місцевого самоврядування здійснює заходи щодо зменшення її негативного впливу на споживачів.

Згідно ст. ст. 15, 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» мінімальні норми житлово-комунальних послуг встановлюються з метою забезпечення санітарно-гігієнічних вимог проживання людей та їх перебування в приміщеннях, забезпечення технічних вимог до експлуатації будинку (споруди), підтримання несучої спроможності конструкцій та експлуатаційних характеристик внутрішньо будинкових мереж і систем. Виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво житлово-комунальних послуг і подають їх на затвердження органам місцевого самоврядування в установленому законодавством порядку. У разі затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги нижчими від розміру економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво орган, що їх затвердив, зобов'язаний відшкодувати з відповідного місцевого бюджету виконавцям/виробникам різницю між затвердженим розміром цін/тарифів та економічно обґрунтованими витратами на виробництво цих послуг.

Стаття 19 Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» передбачає, що надання послуг питного водопостачання здійснюється на основі договору. Статтею 16 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» встановлено, що порядок надання житлово-комунальних послуг, їх якісні та кількісні показники мають відповідати умовам договору та вимогам законодавства.

Відповідно до статті 901 Цивільного кодексу України за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором.

Якщо договором передбачено надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором – п. 1 статті 903 Цивільного кодексу України.

Відповідно до статті 627 Відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

В силу статті 629 Цивільного кодексу України Договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» у разі порушення виконавцем умов договору споживач має право викликати його представника для складення та підписання акта-претензії споживача, в якому зазначаються строки, види, показники порушень тощо. Акт-претензія складається споживачем та представником виконавця і скріплюється їхніми підписами. У разі неприбуття представника виконавця в погоджений умовами договору строк або необгрунтованої відмови від підписання акта-претензії він вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два споживачі.

Пунктом 35 Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 630 (далі – правила) визначено, що представник виконавця, якому не відомі причини нена належного надання або ненадання послуг, зобов'язаний узгодити з виконавцем точний час та дату встановлення факту ненадання послуг, надання їх не у повному обсязі або перевірки кількісних та/або якісних показників надання послуг. У разі необхідності проведення такої перевірки у приміщенні споживача представник виконавця повинен з'явитися до споживача не пізніше визначеного у договорі строку.

Пунктом 2.5.3 договору визначено, що у разі недопоставки, відсутності поставки теплової енергії абонент зобов'язаний протягом доби усно і письмово повідомити про це підприємство для складання двохстороннього акту для проведення перерахунку.

Згідно п. 37 Правил за результатами перевірки складається акт-претензія про неналежне надання або ненадання послуг (далі акт-претензія), який підписується споживачем та представником виконавця згідно з додатком 2. Акт-претензія складається у двох примірниках по одному для споживача та виконавця.

Відповідно до п. 38 Правил у разі неприбуття представника виконавця в установлений договором строк для проведення перевірки кількісних та/або якісних показників або необгрунтованої відмови від підписання акта-претензії такий акт вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два споживачі.

Відповідно до ст. 525 Цивільного кодексу України одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до ст. 526 Цивільного кодексу України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Відповідно до ст. ст. 216 -218 Господарського кодексу України учасники господарських відносин несуть господарсько-правову відповідальність за порушення у сфері господарювання шляхом застосування до правопорушників господарських санкцій. Господарськими санкціями визнаються заходи впливу на правопорушника у сфері господарювання, в результаті застосування яких для нього настають несприятливі економічні та/або правові наслідки. Господарські санкції застосовуються в установленому законом порядку за ініціативою учасників господарських відносин. Підставою господарсько-правової відповідальності учасника господарських відносин є вчинене ним правопорушення у сфері господарювання.

4.3 Проблематика відносин управителя з монополістами-виробниками/постачальниками житлово-комунальних послуг

Суб'єкти природних монополій, що надають послуги з централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, мають значні матеріальні та фінансові ресурси, гарантований монополійний ринок збуту і, відповідно, не вживають заходів до зниження втрат ресурсів та витрат, які є складовими тарифів на комунальні послуги. Споживач послуг, в свою чергу, не має вибору у придбанні аналогічних послуг в іншого суб'єкта господарювання і на інших умовах.

Діяльність суб'єктів природних монополій базується на нормах Господарського кодексу України, Законів України «Про природні монополії», «Про житлово-комунальні послуги», «Про теплопостачання» і «Про ціни і ціноутворення», Указів Президента України від 19 серпня 1997 р. № 853 «Про заходи щодо реалізації державної політики у сфері природних монополій», від 27 вересня 2007 р. № 921 «Про Концепцію вдосконалення державного регулювання природних монополій» і від 28 грудня 2007 р. № 1324 «Про Концепцію ціноутворення у сфері житлово-комунальних послуг», «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» із змінами і доповненнями станом на 2 жовтня 2012 р.

На даний час політику у сфері регулювання діяльності суб'єктів природних монополій реалізують Мінрегіонбуд, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві держадміністрації, виконавчі органи сільських, селищних, міських рад. Органом державного регулювання у сфері комунальних послуг є національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг.

Основними проблемами в регулюванні діяльності суб'єктів природних монополій є:

- законодавчо не розмежовано повноваження місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, на які покладено як функції з управління майном у житлово-комунальному господарстві, так і функції з регулювання діяльності суб'єктів природних монополій. Поєднання таких функцій не дає змоги збалансувати інтереси споживачів та суб'єктів природних монополій;
- невизначеність принципів, методів, форм та процедури здійснення державного регулювання суб'єктів природних монополій.

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг, застосовує такі засоби регуляторного впливу на суб'єктів природних монополій та суб'єктів господарювання на суміжних ринках:

- 1) ліцензування господарської діяльності та контроль за дотриманням ліцензійних умов;
- 2) встановлення тарифів на комунальні послуги для суб'єктів природних монополій та суб'єктів господарювання на суміжних ринках;
- 3) встановлення для суб'єктів природних монополій, які провадять діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, індивідуальних технологічних нормативів використання питної води;
- 4) інші засоби, передбачені чинним законодавством України.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» визначено основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки.

Предметом регулювання цього Закону є правовідносини, що виникають між виробниками, виконавцями, споживачами у процесі створення, надання та споживання житлово-комунальних послуг.

Відповідно до статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статті 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» повноваження щодо управління об'єктами житлово-комунального господарства, які перебувають у комунальній власності, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, визначення виконавця житлово-комунальних послуг та укладання договорів з підприємствами різних форм власності на вироблення та/або виконання житлово-комунальних послуг, встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону, затвердження норм споживання та якості цих послуг, контроль за їх дотриманням покладені на органи місцевого самоврядування.

Згідно статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, централізоване опалення відноситься до комунальних послуг, тобто кінцеві споживачі (зокрема, населення) отримують не теплову енергію, а послуги з централізованого опалення та постачання гарячої води.

Регулювання тарифів саме на комунальні послуги для кінцевих споживачів за послуги з централізованого опалення на 1 м² та постачання холодної та гарячої води за 1 м³ (за наявності лічильників) або вартість місячного нормативного споживання холодної та гарячої води на 1 людину, згідно чинного законодавства, відноситься до компетенції органів місцевого самоврядування.

Розділом IV Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначений порядок укладання договорів між виконавцем/виробником та споживачем у сфері житлово-комунальних послуг. Підпунктом 3 пункту 1 статті 26 цього Закону передбачено, що до істотних умов договору між виконавцем/виробником та споживачем відноситься вичерпний перелік житлово-комунальних послуг, тарифи та їх складові на кожну з цих послуг, загальна вартість послуг, тобто за роз'ясненнями щодо складових тарифу на послугу з централізованого опалення для населення (у разі укладання договору) Вам необхідно звернутися до виконавця/виробника даної послуги.

Статтею 30 цього Закону передбачено основні принципи тарифування та оплати житлово-комунальних послуг.

Відповідно до статті 31 Закону виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів. Органи місцевого самоврядування

встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво.

При встановленні цін/тарифів на послуги, які виробляються суб'єктами природних монополій, діяльність яких регулюється національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг, та національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики, відповідно до законодавства, повноваження органів місцевого самоврядування поширюються виключно на тариф (складову тарифу), який (яка) не підлягає встановленню цими національними комісіями.

Проте реальний стан справ не відповідає наведеним нормам. Існує три рівні проблематики питання. На державному рівні наявна колізія законодавства, відсутність єдиного державного бачення проблеми природних монополій в ЖКГ і шляху її подолання. Місцевий рівень теж має свою проблематику – інтереси органів місцевого самоврядування не завжди збігаються з інтересами власників, відсутня владна воля до дії і локального врегулювання питання, відповідно практика врегулювання питання залежить від кожного ОМС окремо. На рівні бізнесу відсутній адекватний ринок ЖКП, що не стимулює розвиток позитивної договірної практики та співпраці контрагентів – постачальників і споживачів на засадах взаємної вигоди та співпраці. І мова йде не тільки про проблеми на лінії ОСББ – монополіст, а загалом по лінії монополіст-всі інші суб'єкти ринку.

Проблеми ОСББ найбільше асоціюються з виконанням ЖКП послуг. Монополісти неправомірно трактують об'єднання як комерційних суб'єктів. Якщо ОСББ як суб'єкт господарювання визнати прибутковою комерційною організацією через визнання діяльності ОСББ як господарської комерційної діяльності, то відразу постає питання ліцензування такої діяльності. Господарська діяльність повинна ліцензуватися, проте ОСББ не може отримати таку ліцензію через свій статус громадської організації.

Згідно із законодавством, ОСББ є негосподарюючим суб'єктом, а його діяльність є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів, що дозволено господарським законодавством і не веде до визнання такої діяльності комерційною, тобто такою, яка ведеться з метою отримання прибутку. Якщо ОСББ визнається виконавцем житлово-комунальних послуг, то настає конфлікт зі споживачами, адже по суті, співвласники надаватимуть самі собі як споживачі послуги. Кошти від

власників – як плата за послуги обкладатиметься податком на прибуток і ПДВ. Якщо ОСББ стає платником ПДВ, то безпідставне оподаткування коштів ОСББ призведе до його цілковитої неефективності та економічної недоцільності.

Такий підхід в трактуванні ОСББ є помилковим. Позиція ОСББ обґрунтовується:

- а) статутом – адже статутний документ просто може не передбачати надання послуг з теплопостачання, постачання холодної води та водовідведення, а отже функції є просто неможливими до виконання.
- б) ЗУ«Про ОСББ» – основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функції із забезпечення реалізації прав власників приміщень щодо володіння та користування загальним майном, а не надання послуг;
- в) ст.22 ЗУ«Про ОСББ» – за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання власники можуть перераховувати кошти безпосередньо постачальникам

ОСББ відмовляються бути виконавцем комунальних послуг і з суто економічних причин, котрі мають корені в законодавстві. На виконавця лягають збитки по відшкодуванню втрат води у загальнобудинкових мережах. Виконавець витрачає додаткові кошти на касове і розрахункове обслуговування. Виконавець послуги змушений вести претензійну роботу з боржниками (додаткові витрати на юридичні послуги). Виконавець комунальної послуги несе значні додаткові фінансові та організаційні витрати в процесі надання цієї послуги споживачу, тому монополісти стараються перекласти всі можливі видатки на інших суб'єктів ринку, користаючись зі своїх монопольних можливостей.

Рішення Львівського ОМС № 365 від 08.06.2007 Про визначення виконавця житлово-комунальних послуг у м. Львові (Зміни – від 02.09.2008 № 928 та Доповнення – від 22.06.2007р. № 423) є прикладом як комунальні підприємства можуть обходити акти ОМС. ЛКП визначені виконавцями ЖКП, ОСББ самостійно визначають виконавців і укладають договори, проте перелік виконавців основних комунальних послуг не вичерпний і не однозначний – ОСББ може бути у подвійному статусі, навіть як виконавець ліцензованих послуг з водопостачання і водовідведення.

Попри те, що функції виконавця відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» є значно ширшими за можливості ОСББ.

Виконавець зобов'язаний:

- здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинку, квартиру, приміщень;
- своєчасно проводити підготовку жилого будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- утримувати в належному технічному стані, здійснювати технічне обслуговування та ремонт внутрішньобудинкових мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором;

Кошти для проведення перелічених вище робіт закладаються до структури експлуатаційних витрат ОСББ, так званої квартплати. Проте найоптимальнішим варіантом є перебрання цих функцій управителем чи управительською компанією – функції виконавця виконуватиме юридична особа, яка здійснює управління будинком в цілому. Також існує альтернатива: передати інженерні мережі разом з коштами на їх утримання і обслуговування виконавцю (сервітут, концесія). Така перспектива не знаходить розуміння в середовищі ОСББ і з огляду на низький рівень правосвідомості сприймається ними як втрату власності на власні мережі.

Ситуація погіршується внаслідок непримиренної позиції монополістів. Виробники комунальних послуг відмовляються бути виконавцями з надання споживачу свого товару(комунальних послуг) через монопольне становище котре не змушує їх шукати нові способи та шляхи реалізації свого товару – попит на їх послуги зовсім негнучкий, відповідно відмовитись чи обмежити надання послуг є майже неможливим.

Тарифи на комунальні послуги встановлюються національною комісією тільки з врахуванням витрат на виробництво послуги з врахуванням планового прибутку без урахування витрат, які виникають у виконавців відповідних послуг при укладенні договорів безпосередньо з окремим споживачем і транспортуванням послуги до цього споживача, хоча такі витрати можуть становити ледь не третину вартості самої послуги.

Певне врегулювання проблеми запропонував Мінрегіонбуд. Рекомендації стосовно організації відносин між ОСББ та підприємствами – виконавцями послуг з централізованого постачання холодної, гарячої води, централізованого водовідведення та централізованого опалення прийняті 13 травня 2011 року, через свій необов'язковий характер не вирішили проблему по – суті.

У зв'язку з численними зверненнями громадян, які мешкають у будинках, де створено ОСББ чи ЖБК, до центральних органів державної влади щодо порушення їх прав з боку підприємств-монополістів, що виробляють комунальні послуги, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розробило та надало для практичного використання рекомендації стосовно організації відносин між ОСББ та підприємствами – виконавцями послуг з централізованого постачання холодної, гарячої води, централізованого водовідведення та централізованого опалення.

З положень статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» випливає, що у будинках, де створено ОСББ, за рішенням загальних зборів об'єднання договори про надання комунальних послуг можуть укладатися виконавцями або безпосередньо зі споживачами (власниками квартир), або з ОСББ як колективним споживачем («замовником»/«абонентом»).

Підприємства, визначені виконавцями відповідних комунальних послуг, не вправі відмовляти ОСББ в укладанні договору з ним як з колективним споживачем, а так само і окремим споживачам (власникам квартир) – в укладанні договорів безпосередньо з ними як з індивідуальними споживачами.

У разі укладання договору між виробником/виконавцем комунальної послуги з ОСББ як колективним споживачем, його текст та умови повинні відповідати Типовому договору, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 р. № 630.

Договір не повинен містити санкцій та обов'язків, які відповідно до законодавства не можуть бути покладені на індивідуального споживача (населення).

У разі укладання договорів між виконавцем комунальної послуги та безпосередньо індивідуальними споживачами в будинку, де створено ОСББ, між таким виконавцем та ОСББ слід укласти договір сервітуту на використання внутрішньобудинкових мереж. Договір не повинен передбачати стягнення плати за встановлений сервітут. Договір повинен визначати порядок та умови використання мереж виконавцем відповідної комунальної послуги, а також взаємну відповідальність сторін (ОСББ – за збитки і втрати, спричинені неналежним утриманням мереж, виконавця – за пошкодження мереж унаслідок порушення умову надання послуг).

Відповідні комунальні послуги для ОСББ як колективного споживача повинні надаватися за цінами/тарифами, встановленими для населення.

З урахуванням того, що НКРЕ відповідно до Закону України «Про Національну комісію регулювання ринку комунальних послуг України» тарифи на комунальні послуги встановлено без урахування витрат, які виникають у виконавців відповідних послуг при укладанні договорів безпосередньо з окремими споживачами в багатоквартирному будинку, органам місцевого самоврядування слід відповідно до наданих їм повноважень затверджувати тарифи на відповідні послуги для виконавців комунальних послуг у багатоквартирних будинках.

Таким чином, ОСББ як колективний споживач (а, відтак і власники квартир у відповідному будинку) повинно оплачувати відповідні комунальні послуги за ціною меншою, ніж власники квартир, з якими виконавець укладає договори про надання послуг безпосередньо. Завдяки цьому у власників, які об'єдналися в ОСББ, з'явиться стимул і економічна зацікавленість в укладанні «колективних» договорів – чого, зі свого боку, прагнуть і виконавці комунальних послуг.

Послуги з електро- та газопостачання, з урахуванням того, що в їх ціну включено утримання відповідних внутрішньобудинкових мереж, а також те, що утримання таких мереж вимагає спеціальних знань і дозволів (допусків), повинні надаватися на підставі «індивідуальних» договорів, укладених відповідними постачальними організаціями безпосередньо з окремими споживачами в будинку.

4.4 Юридичне забезпечення відносин з контролюючими органами

Право зайняття підприємницькою діяльністю громадянам гарантовано Конституцією та законами України. Згідно статті 19 Конституції правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено чинним законодавством. Контроль за отриманням підприємцями цієї основної вимоги приватного бізнесу, як і багатьох інших, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності, забезпечується державними контролюючими органами у вигляді різного типу перевірок.

Обізнаність підприємця стосовно характеру таких перевірок, повноважень перевіряючих та взаємовідносин з ними може суттєво допомогти йому у правовому захисті свого бізнесу, сприятиме підвищенню стабільності та результативності цього бізнесу.

В Україні на сьогоднішній день існує велика кількість контролюючих органів, які мають право перевіряти суб'єктів підприємницької ді-

яльності. Фактично всі органи виконавчої влади, уповноважені від імені держави здійснювати перевірку діяльності господарюючих суб'єктів (контролюючі органи), можна поділити на наступні категорії:

фіскальні органи (забезпечують наповнення Державного бюджету України):

- органи податкової служби – проводять перевірки стосовно сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) до бюджетів та державних цільових фондів, неподаткових платежів;
- органи контрольно-ревізійної служби – стосовно бюджетних позик та кредитів, цільового використання дотацій та субсидій інших бюджетних асигнувань, коштів позабюджетних фондів, а також належного використання бюджетних контрактів;
- органи соціального страхування – стосовно нарахування і сплати внесків, утримання робочих місць, надання пільг і компенсацій;
- як окремий перевіряючий орган можна сюди також віднести Пенсійний фонд, хоча його кошти не включаються до бюджету, але враховуючи особливий статус внесків у Пенсійний фонд, органи ПФ є контролюючими по відношенню до цих внесків.

контролюючі органи (забезпечують безпеку життєдіяльності громадян):

- санітарно-епідеміологічна служба – проводить перевірки в напрямку контролю рівня безпеки виробленої продукції і реалізованих товарів для громадян; періодичність перевірок залежить від ступеню ризику об'єктів;
- державна пожежна служба – перевіряє стан приміщень і територій щодо безпеки та захисту на випадок пожежі;
- органи захисту прав споживачів – проводять позапланові перевірки виключно на підставі письмових скарг споживачів;
- органи екологічного контролю – перевіряють наявність і можливість шкідливого впливу підприємницької діяльності об'єкта на безпеку навколишнього середовища (повітря, води, земної поверхні).

правоохоронні органи (забезпечують інтереси суспільства та держав):

- органи міліції – перевіряють право на здійснення підприємницької діяльності, відповідність виду та місця діяльності наявним свідоцтвам, дозволам і ліцензіям; в разі проведення оперативно-розшукової роботи мають додаткові повноваження для перевірок;

- органи служби безпеки – проводять перевірки при наявності інформації про діяльність, яка загрожує цілісності і безпеці держави;
- органи прокуратури – перевіряють діяльність суб'єктів господарювання в напрямку дотримання прав і свобод громадян, діючих законодавчих актів та Конституції України;
- органи митної служби – стосовно сплати ввізного мита, акцизного збору та ПДВ у разі ввезення (вивезення) товарів на митну територію України в момент перетинання митного кордону.

Даний перелік не є вичерпним, оскільки різні види провадження бізнесу можуть викликати інші втручання органів державної влади та управління. Так, наприклад: при здійсненні робіт з підвищеною небезпекою виникають взаємовідносини з Держнагляддохоронпраці; при роботі з цінними паперами проводиться реєстрація і контроль з боку Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Контролюючі органи мають право проводити перевірки фінансово-господарської діяльності суб'єктів господарювання лише в межах своєї компетенції. Повноваження контролюючих органів встановлюються законами, підзаконними нормативними актами і є різними в кожного контролюючого органу, як і підстави для проведення перевірок.

Підприємець у своїй господарській діяльності може керуватися наступним принципом відповідно до основних засад законодавства: «дозволено все, що не заборонено законом», а при спілкуванні з контролюючими органами враховувати, що для них як для державних службовців «дозволено те, що прямо передбачено законом». Тому започатковуючи свій бізнес, суб'єкт підприємницької діяльності у процесі знайомства із законодавством повинен, з одного боку, звертати увагу на свої обов'язки, обмеження, заборони, а з іншого – на повноваження та права контролюючих органів.

26 грудня 2007 року вступив в дію Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» (далі – Закон), який визначає права та обов'язки контролюючих органів.

Вищенаведений Закон, на відміну від Указу Президента України «Про деякі заходи з дерегулювання підприємницької діяльності» № 817 від 23.07.98, розповсюджується на всіх суб'єктів господарювання та на всі державні органи, які здійснюють перевірки. Однак є виключення щодо видів діяльності, проведення нагляду за якими регламентується профільним законодавством.

З часу прийняття цього Закону залишаються тільки два типи державного нагляду: плановий та позаплановий заходи, які можуть відрізнятися за видами (перевірка, ревізія, обстеження, огляд тощо).

Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» повністю змінює організацію та проведення перевірок суб'єктів господарської діяльності в Україні: визначає правові та організаційні засади, основні принципи і порядок здійснення перевірок у сфері господарської діяльності, повноваження контролюючих органів, їх посадових осіб і права, обов'язки та відповідальність суб'єктів господарювання під час перевірок.

Таким чином, першочергово слід звернути на сферу застосування вказаного Закону, а саме:

1. Закон поширюється на відносини, пов'язані зі здійсненням державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності;
2. Закон не поширюється на відносини, які виникають під час здійснення заходів валютного контролю, митного контролю на кордоні, контролю за дотриманням бюджетного законодавства і використанням державного та комунального майна, банківського і страхового нагляду, інших видів спеціального державного контролю за діяльністю суб'єктів господарювання на ринку фінансових послуг, державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції, а також оперативно-розшукової діяльності, дізнання, прокурорського нагляду, досудового слідства і правосуддя.

Отже, норми Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» поширюються на перевірки:

- з питань дотримання податкового законодавства, які проводить податкова служба;
- органів Пенсійного фонду, фондів соціального страхування, Держспоживстандарту, санепідемслужби, департаментів пожежної безпеки, інтелектуального захисту тощо.

Особливу увагу слід звернути на те, що контролюючий орган не може проводити перевірку, якщо закон прямо не уповноважує його на здійснення перевірки у певній сфері господарської діяльності та не визначає його повноваження, оскільки виключно законами встановлюються:

- органи, уповноважені здійснювати перевірки у сфері господарської діяльності;

- види господарської діяльності, які є предметом перевірки;
- повноваження контролюючих органів щодо зупинення виробництва (виготовлення) або реалізації продукції, виконання робіт, надання послуг;
- вичерпний перелік підстав для зупинення господарської діяльності;
- спосіб здійснення перевірки;
- санкції за порушення вимог законодавства і перелік порушень, які є підставою для видання контролюючим органом припису, розпорядження або іншого розпорядчого документа.

У Законі визначено два типи контрольних заходів: планові та позапланові перевірки, які проводяться: за місцем провадження господарської діяльності суб'єкта господарювання чи його відокремлених підрозділів або у приміщенні контролюючого органу; у робочий час суб'єкта господарювання, встановлений правилами внутрішнього трудового розпорядку; у присутності керівника або його заступника, або уповноваженої особи суб'єкта господарювання.

Планові перевірки здійснюються виключно згідно з планом-графіком контролюючого органу. При складанні цього плану-графіка перевіряючі повинні враховувати ступінь ризику діяльності суб'єктів господарювання для безпеки життя, здоров'я населення та довкілля.

Отже, контролюючий орган зобов'язаний визначити критерії, за якими суб'єкти господарської діяльності, що підлягають перевірці, мають належати до однієї з трьох категорій з високим, середнім та незначним ступенями ризику, а також встановити частоту проведення перевірок цих суб'єктів відповідно до зазначених категорій. Кожний контролюючий орган оприлюднює ці критерії та частоту проведення перевірок на власній офіційній сторінці в мережі Інтернет.

Критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від здійснення господарської діяльності і періодичність проведення перевірок, повинні бути затверджені Кабінетом Міністрів України у шестимісячний термін з дня опублікування Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», тобто після 26 грудня 2007 року. Якщо у встановлений строк не затверджені критерії розподілу суб'єктів господарювання за ступенями ризику їх господарської діяльності, періодичність проведення перевірок та перелік питань для їх здійснення, то ці суб'єкти підприємницької діяльності вважаються суб'єктами господарювання з незначним ступенем ризику та підлягають перевіркам не частіше одного разу на п'ять років. Планові перевірки

проводяться за умови письмового повідомлення суб'єкта господарювання про проведення планового заходу не пізніше як за десять днів до ймовірної дати проведення такої перевірки.

При недотриманні вищенаведених положень Закону та у разі недержання повідомлення про здійснення планового заходу посадові особи суб'єкта господарювання мають право не допустити посадову особу контролюючого органу до проведення перевірки. Строк проведення планової перевірки не може перевищувати 15 робочих днів, а для суб'єктів малого підприємництва – 5 робочих днів, якщо інше не передбачено законом. Продовження строку проведення планової перевірки не допускається.

При детальному аналізі ймовірних підстав для проведення перевірок контролюючих органів, слід зважати на наявність хоча б мінімальної формальної причини – скарг, неточностей в документах тощо. так, стосовно податкових перевірок, процедура і підстави досить детально прописані в Податковому кодексі. По-перше, слід пам'ятати, що перевіряючі мають право приступити до проведення документальної виїзної позапланової перевірки за наявності хоча б однієї з підстав для її проведення, визначених ПК, а саме:

- за наслідками перевірок інших платників податків або отримання податкової інформації виявлено факти, що свідчать про можливі порушення платником податків податкового, валютного та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на органи державної податкової служби, якщо платник податків не надасть пояснення та їх документальні підтвердження на обов'язковий письмовий запит органу державної податкової служби протягом 10 робочих днів з дня отримання запиту;
- платником податків не подано в установлений законом строк податкову декларацію або розрахунки, якщо їх подання передбачено законом;
- платником податків подано органу державної податкової служби уточнюючий розрахунок з відповідного податку за період, який перевірявся органом державної податкової служби;
- виявлено недостовірність даних, що містяться у податкових деклараціях, поданих платником податків, якщо платник податків не надасть пояснення та їх документальні підтвердження на письмовий запит органу державної податкової служби протягом десяти робочих днів з дня отримання запиту;

- платником податків подано в установленому порядку органу державної податкової служби заперечення до акта перевірки або скаргу на прийняте за її результатами податкове повідомлення-рішення, в яких вимагається повний або частковий перегляд результатів відповідної перевірки або скасування прийнятого за її результатами податкового повідомлення-рішення у разі, коли платник податків у своїй скарзі (запереченнях) посилається на обставини, що не були досліджені під час перевірки, та об'єктивний їх розгляд неможливий без проведення перевірки. Така перевірка проводиться виключно з питань, що стали предметом оскарження;
- розпочато процедуру реорганізації юридичної особи (крім перетворення), припинення юридичної особи або підприємницької діяльності фізичної особи – підприємця, порушено провадження у справі про визнання банкрутом платника податків або подано заяву про зняття з обліку платника податків;
- платником подано декларацію, в якій заявлено до відшкодування з бюджету податок на додану вартість та/або з від'ємним значенням з податку на додану вартість, яке становить більше 100 тис. гривень. Документальна позапланова виїзна перевірка із зазначених підстав проводиться виключно щодо законності декларування заявленого до відшкодування з бюджету податку на додану вартість та/або з від'ємного значення з податку на додану вартість, яке становить більше 100 тис. гривень;
- щодо платника податку подано скаргу про ненадання таким платником податків податкової накладної покупцю або про порушення правил заповнення податкової накладної у разі ненадання таким платником податків пояснень та документального підтвердження на письмовий запит органу державної податкової служби протягом десяти робочих днів з дня його отримання;
- отримано постанову суду (ухвалу суду) про призначення перевірки або постанову органу дізнання, слідчого, прокурора, винесену ними відповідно до закону у кримінальних справах, що перебувають у їх провадженні;
- органом державної податкової служби вищого рівня в порядку контролю за діями або бездіяльністю посадових осіб органу державної податкової служби нижчого рівня здійснено перевірку документів обов'язкової звітності платника податків або матеріалів документальної перевірки, проведеної контролюючим органом

нижчого рівня, і виявлено невідповідність висновків акта перевірки вимогам законодавства або неповне з'ясування під час перевірки питань, що повинні бути з'ясовані під час перевірки для винесення об'єктивного висновку щодо дотримання платником податків вимог законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на органи державної податкової служби. Рішення про проведення документальної позапланової перевірки в цьому випадку приймається органом державної податкової служби вищого рівня лише у тому разі, коли стосовно посадових осіб органу державної податкової служби нижчого рівня, які проводили документальну перевірку зазначеного платника податків, розпочато службове розслідування або порушено кримінальну справу;

- у разі отримання інформації про ухилення податковим агентом від оподаткування виплаченої (нарахованої) найманим особам (у тому числі без документального оформлення) заробітної плати, пасивних доходів, додаткових благ, інших виплат та відшкодувань, що підлягають оподаткуванню, у тому числі внаслідок не укладення платником податків трудових договорів з найманими особами згідно із законом, а також здійснення особою господарської діяльності без державної реєстрації. Така перевірка проводиться виключно з питань, що стали підставою для проведення такої перевірки.

По-друге, слід розуміти, що документальна позапланова перевірка проводиться виключно на підставі рішення керівника податкового органу, оформленого наказом. Таким чином, приступити до проведення зазначеної перевірки фіскалі мають право лише за умови, що платнику податків до початку її проведення вручена під розписку копія наказу про проведення документальної позапланової перевірки, письмового повідомлення про дату початку та місце її проведення та за умови пред'явлення направлення на проведення такої перевірки, в якому вказуються: дата видачі; найменування органу державної податкової служби; реквізити наказу про проведення відповідної перевірки; найменування та реквізити суб'єкта (об'єкта), перевірка якого проводиться (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи – платника податку, яка перевіряється); мета перевірки; вид перевірки (планова або позапланова); підстави для перевірки; дата початку та тривалість перевірки; посада та прізвище посадової (службової) особи, яка проводитиме перевірку.

Слід зазначити, що направлення на перевірку є дійсним за наявності підпису керівника податкового органу або його заступника, скріпленого

гербовою печаткою цього податкового органу. При цьому факсимільне відтворення підпису керівника (заступника) на направленні на проведення позапланової перевірки не допускається. Крім того, направлення на перевірку виписується на кожну посадову особу окремо.

При цьому як копія наказу про проведення перевірки, так і письмове повідомлення із зазначенням дати початку проведення такої перевірки вручаються під підпис або надсилаються рекомендованим листом з повідомленням про вручення платнику податків за 10 календарних днів до дня початку перевірки.

З огляду на назначене, в разі непред'явлення наведених вище документів до початку перевірки, платники податків мають право не допустити податківців до проведення перевірки.

Крім того, наведено ще одну підставу для недопуску перевіряючих до перевірки, а саме, їх відмова від підпису в Журналі реєстрації перевірок, форму якого затверджено наказом Державного комітету України з питань розвитку підприємництва.

Однак слід мати на увазі, що у відповідності до п. 81.1 ПК відмова в допуску до перевірки з інших підстав, окрім непред'явлення направлення на перевірку або пред'явлення направлення, оформленого з порушеннями, не дозволяється.

При пред'явленні направлення платник податків повинен розписатися в ньому та вказати свої прізвище, ім'я, по батькові, посаду, дату та час ознайомлення. У разі відмови від підпису в направленні працівники податкової служби складають акт, що засвідчує факт відмови. Тоді цей акт є підставою для початку проведення такої перевірки.

Крім того, при відмові в допуску працівників органів державної податкової служби до проведення перевірки останні також складають акт, який засвідчує факт відмови. Таким чином, для того щоб мінімізувати ризик проведення несанкціонованої податкової перевірки, необхідно володіти певними знаннями щодо наявних підстав для проведення такої перевірки, а також підстав для відмови у допуску до проведення таких перевірок. Звичайно, дотримання норм податкового законодавства, ведення податкового обліку у відповідності до встановленого законодавством порядку також зменшить шанси для фіскалів на проведення документальної виїзної позапланової перевірки

Які головні помилки у поведінці підприємців під час таких перевірок? Головною помилкою, на мій погляд, є необізнаність платників податків щодо повноважень посадових осіб органів податкової служби та

правомірності їх дій. Крім того, незнання принципів і порядку оподаткування призводить до того, що податківці «перекручують» норми закону таким чином, щоб виявити якомога більше порушень та застосувати відповідні санкції.

Окремо слід звернути увагу на те, що перед тим, як підписувати акт податкової перевірки або будь-які рішення податкових органів, складені за результатами такої перевірки, слід уважно проаналізувати висновки, викладені в цих актах та/або рішеннях, оскільки підпис на документі без відповідних заперечень буде свідчити про згоду з тим, що викладено, та призведе до певних труднощів при оскарженні рішень контролюючих органів у майбутньому.

У разі незгоди платника податків з податковими зобов'язаннями, донарахованими йому податковим органом, або незгоди з іншим рішенням податкового органу, такий платник податків має право оскаржити рішення податкового органу в адміністративному або судовому порядку.

З прийняттям ПК процедура адміністративного оскарження податкових повідомлень-рішень дещо змінилась. Суттєвим нововведенням є відмова від тріступінчатої структури оскарження і заміна її двоступінчатою структурою. Відповідно до п. 56.3 ПК і п. 8.1 Положення № 1001 платник податків, якщо він не згоден з рішенням органу ДПС, подає первинну скаргу на таке рішення у вищий податковий орган (як правило, обласного рівня), а не в орган, який виніс податкове повідомлення-рішення (як це було до набуття чинності Податковим кодексом).

Останньою інстанцією при адміністративному оскарженні податкових повідомлень-рішень, як і раніше, є Державна податкова адміністрація України.

Слід звернути увагу на те, що адміністративному або судовому оскарженню підлягають саме податкові повідомлення-рішення, а не акти перевірки, які не містять сум податкових зобов'язань і штрафних санкцій, нарахованих суб'єктові господарювання і самі по собі не створюють правових наслідків у вигляді обов'язку платника податків сплатити податки і штрафи до бюджету.

Скарга подається до контролюючого органу вищого рівня у письмовій формі (та у разі потреби з належним чином засвідченими копіями документів, розрахунками та доказами, які платник податків вважає за потрібне надати з урахуванням вимог пункту 44.6 статті 44 ПК) протягом 10 календарних днів, що настають за днем отримання платником

податків податкового повідомлення-рішення або іншого рішення контролюючого органу, що оскаржується.

Скарги на рішення державних податкових інспекцій подаються до державних податкових адміністрацій в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі.

Скарги на рішення державних податкових адміністрацій в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі подаються до Державної податкової адміністрації України.

Під час процедури адміністративного оскарження обов'язок доведення того, що будь-яке нарахування, здійснене контролюючим органом, або будь-яке інше рішення контролюючого органу є правомірним, покладається на контролюючий орган.

Обов'язок доведення правомірності нарахування або прийняття будь-якого іншого рішення контролюючим органом у судовому оскарженні встановлюється процесуальним законом.

Контролюючий орган, який розглядає скаргу платника податків, зобов'язаний прийняти вмотивоване рішення та надіслати його протягом 20 календарних днів, наступних за днем отримання скарги, на адресу платника податків поштою з повідомленням про вручення або надати йому під розписку.

Керівник (або його заступник) відповідного контролюючого органу може прийняти рішення про продовження строку розгляду скарги платника податків понад 20-денний строк, визначений у пункті 56.8 ст. 56 ПК, але не більше 60 календарних днів, та письмово повідомити про це платника податків до закінчення строку, визначеного у пункті 56.8 ст. 56 ПК.

Якщо вмотивоване рішення за скаргою платника податків не надсилається платнику податків протягом 20-денного строку або протягом строку, продовженого за рішенням керівника контролюючого органу (або його заступника), така скарга вважається повністю задоволеною на користь платника податків з дня, наступного за останнім днем зазначених строків.

Скарга вважається також повністю задоволеною на користь платника податків, якщо рішення керівника контролюючого органу (або його заступника) про продовження строків її розгляду не було надіслано платнику податків до закінчення 20-денного строку, зазначеного в абзаці першому цього пункту.

Процедура адміністративного оскарження закінчується:

- днем, наступним за останнім днем строку, передбаченого для подання скарги на податкове повідомлення-рішення або будь-яке

- інше рішення відповідного контролюючого органу у разі, коли така скарга не була подана у зазначений строк;
- днем отримання платником податків рішення відповідного контролюючого органу про повне задоволення скарги;
 - днем отримання платником податків рішення Державної податкової адміністрації України або спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади в галузі митної справи;
 - днем звернення платника податків до контролюючого органу із заявою про розстрочення, відстрочення податкових зобов'язань, що оскаржувались.

День закінчення процедури адміністративного оскарження вважається днем узгодження грошового зобов'язання платника податків.

Практика показує неефективність адміністративного оскарження, так як податкова вищого рівня майже ніколи не змінює прийнятого рішення. Великий плюс адміністративного оскарження – це виграний час для більш ретельної підготовки до судового оскарження податкового повідомлення-рішення

З урахуванням строків давності платник податків має право оскаржити в суді податкове повідомлення-рішення або інше рішення контролюючого органу про нарахування грошового зобов'язання у будь-який момент після отримання такого рішення. Рішення контролюючого органу, оскаржене в судовому порядку, не підлягає адміністративному оскарженню. При зверненні платника податків до суду з позовом щодо визнання недійсним рішення контролюючого органу податкове зобов'язання вважається неузгодженим до дня набрання судовим рішенням законної сили.

Спори про визнання недійсними рішень контролюючих органів розглядаються адміністративними судами відповідно до Кодексу адміністративного судочинства. Обов'язок доказування в адміністративних справах про протиправність рішень дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень покладається на відповідача, якщо він заперечує проти адміністративного позову. Тобто суб'єктові господарювання, який не згоден з податковим рішенням, досить звернутися до суду з аргументованим позовом про визнання такого податкового повідомлення-рішення недійсним (про відміну податкового повідомлення рішення). І вже відповідач – відповідний податковий орган, якщо він вважає своє рішення обґрунтованим і законним, повинен буде відповідно до процесуального законодавства доводити обставини, які слугували основою для винесення ним такого рішення.

Законодавцем передбачено, що адміністративна справа має бути розглянута і вирішена протягом розумного строку, але не більше місяця з дня відкриття провадження у справі. Та насправді ці строки майже у всіх випадках збільшуються у три рази. Грамотний підхід до оскарження неправомірних рішень органів ДПС у більшості випадків дає позитивний результат.

4.5 Судовий захист прав та інтересів у сфері управління житлом. Аналіз судової практики стосовно управління житловою нерухомістю

З метою забезпечення правильної і однакової судової практики Вищий господарський суд України акцентує увагу господарських судів на практику застосування судом касаційної інстанції у розгляді справ окремих норм Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Господарського кодексу України (далі – ГК України) та інших актів законодавства, що містять норми матеріального права, а саме:

1) частини першої статті 692 ЦК України щодо визначення строку виконання боржником грошового зобов'язання, яке виникло на підставі договору купівлі-продажу (у співвідношенні з частиною другою статті 530 ЦК України).

Відповідно до частини першої статті 692 ЦК України покупець зобов'язаний сплатити продавцеві повну ціну переданого товару. Договором купівлі-продажу може бути передбачено розстрочення платежу.

Отже, якщо інше не встановлено укладеним сторонами договором або актом цивільного законодавства, перебіг строку виконання грошового зобов'язання, яке виникло на підставі договору купівлі-продажу, починається з моменту прийняття товару або прийняття товаророзпорядчих документів на нього, і положення частини другої статті 530 названого Кодексу, в якій ідеться про строк (термін) виконання боржником обов'язку, що не встановлений або визначений моментом пред'явлення вимоги, до відповідних правовідносин не застосовується (див. постанову Вищого господарського суду України від 28.02.2012 № 5002-8/481-2011).

При цьому підписання покупцем видаткової накладної, яка є первинним обліковим документом у розумінні Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» і яка відповідає вимогам, зокрема, статті 9 названого Закону і Положення про документальне за-

безпечення записів у бухгалтерському обліку та фіксує факт здійснення господарської операції і встановлення договірних відносин, є підставою виникнення обов'язку щодо здійснення розрахунків за отриманий товар. Строк виконання відповідного грошового зобов'язання визначається за правилами, встановленими частиною першою статті 692 ЦК України (див. постанову Вищого господарського суду України від 21.04.2011 № 9/252-10);

2) частини другої статті 625 ЦК України у розгляді справ зі спорів, пов'язаних з визначенням суми боргу з урахуванням індексу інфляції.

Згідно з частиною другою статті 625 Цивільного кодексу України боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення.

Сума боргу з урахуванням індексу інфляції повинна розраховуватися, виходячи з індексу інфляції за кожний місяць (рік) прострочення, незалежно від того, чи був в якийсь період індекс інфляції менше одиниці (тобто мала місце не інфляція, а дефляція) [див. постанову Вищого господарського суду України від 05.04.2011 № 23/466 та лист Верховного Суду України «Рекомендації щодо порядку застосування індексів інфляції при розгляді судових справ» від 03.04.1997 № 62-97р].

При застосуванні індексу інфляції слід мати на увазі, що індекс розраховується не на кожен дату місяця, а в середньому на місяць і здійснюється шляхом множення суми заборгованості на момент її виникнення на сукупний індекс інфляції за період прострочення платежу. При цьому сума боргу, яка сплачується з 1 по 15 день відповідного місяця, індексується з врахуванням цього місяця, а якщо сума боргу сплачується з 16 по 31 день місяця, розрахунок починається з наступного місяця. Аналогічно, якщо погашення заборгованості здійснено з 1 по 15 день відповідного місяця, інфляційні втрати розраховуються без врахування цього місяця, а якщо з 16 по 31 день місяця, то інфляційні втрати розраховуються з врахуванням даного місяця (див. постанову Вищого господарського суду України від 01.02.2012 № 52/30).

В силу приписів статті 625 ЦК України боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

Передбачене законом право кредитора вимагати сплати боргу з урахуванням індексу інфляції та процентів річних є способами захисту його майнового права та інтересу, суть яких полягає у відшкодуванні матеріальних втрат кредитора від знецінення грошових коштів внаслідок інфляційних процесів та отриманні компенсації (плати) від боржника за користування утримуваними ним грошовими коштами, належними до сплати кредитором.

Зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином (стаття 599 ЦК України). При цьому чинне законодавство не пов'язує припинення грошового зобов'язання з наявністю судового рішення про стягнення боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції та трьох процентів річних від простроченої суми чи відкриттям виконавчого провадження з примусового виконання такого рішення (див. постанови Верховного Суду України від 04.07.2011 № 13/210/10 та від 12.09.2011 № 6/433-42/183 і постанову Вищого господарського суду України від 16.03.2011 № 11/109);

3) статті 202 ГК України та статті 599 ЦК України щодо відповідальності боржника за порушення строків розрахунків у разі наявності судового рішення про стягнення заборгованості чи відкриття виконавчого провадження.

Відповідно до статті 202 ГК України господарське зобов'язання припиняється: виконанням, проведеним належним чином; зарахуванням зустрічної однорідної вимоги або страхового зобов'язання; у разі поєднання управненої та зобов'язаної сторін в одній особі; за згодою сторін; через неможливість виконання та в інших випадках, передбачених цим Кодексом або іншими законами. Господарське зобов'язання припиняється також у разі його розірвання або визнання недійсним за рішенням суду. До відносин щодо припинення господарських зобов'язань застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Згідно з частиною першою статті 598 ЦК України зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом, зокрема, виконанням, проведеним належним чином (стаття 599 цього Кодексу).

Отже, чинне законодавство не пов'язує припинення зобов'язання з прийняттям судового рішення чи відкриттям виконавчого провадження з його примусового виконання, а наявність судових актів про стягнення

заборгованості не припиняє грошових зобов'язань боржника та не виключає його відповідальності за порушення строків розрахунків (див. постанову Вищого господарського суду України від 31.08.2011 № 16/587-22/430);

4) частини шостої статті 232 ГК України у розгляді справ зі спорів щодо стягнення неустойки за прострочення виконання зобов'язання.

У вирішенні питань, пов'язаних із застосуванням частини шостої статті 232 ГК України, господарським судам слід враховувати викладене в пункті 6 Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 21.11.2011 № 01-06/1624/2011 «Про практику застосування Вищим господарським судом України у розгляді справ окремих норм матеріального права» та, що нарахування неустойки за прострочення виконання зобов'язання за шість місяців, що передують моменту звернення з позовом, можливе лише в тому випадку якщо період нарахування неустойки не перевищує одного року від дня, коли зобов'язання мало бути виконано, тобто сторони у договорі можуть визначити початок нарахування пені інакше, ніж від дня, коли зобов'язання мало бути виконано, але в межах одного року від цього дня (див. постанову Верховного Суду України від 27.04.2012 № 13/110-11 та постанову Вищого господарського суду України від 01.02.2012 № 15/065-11).

Цікавою є також практика стосовно без договірних відносин чи споживання товарів і послуг на ринку ЖКП.

Самовільне підключення до об'єктів електроенергетики і споживання електричної енергії без приладів обліку та укладання договору є підставою для стягнення її вартості згідно з приписами статей 1212 і 1213 ЦК України.

Енергопостачальна організація звернулася до суду з позовом про стягнення вартості спожитої електричної енергії з Товариства, яке самовільно підключило струмоприймачі до електричної мережі позивача. У задоволенні позову місцевий господарський суд відмовив з посиланням на відсутність між сторонами договору на постачання електричної енергії та на те, що відповідач не є споживачем електричної енергії в розумінні статті 1 Закону України «Про електроенергетику» (далі – Закон про електроенергетику) та пункту 1.2 Правил користування електричною енергією, затверджених постановою Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України від 31.07.96 № 28 (далі – Правила).

Апеляційний господарський суд, з яким погодився Вищий господарський суд України, скасував рішення суду першої інстанції, виходячи з такого.

Відповідно до статті 27 Закону «Про електроенергетику» правопорушення в електроенергетиці тягне за собою встановлену законодавством України цивільну, адміністративну і кримінальну відповідальність. Згідно з частиною другою зазначеної статті відповідними правопорушеннями є, зокрема, крадіжка електричної енергії, самовільне підключення до об'єктів електроенергетики і споживання енергії без приладів обліку.

Під час перевірки енергопостачальною організацією дотримання Товариством Правил було виявлено факт підключення струмоприймачів до мережі без дозволу енергопостачальної організації та без укладення договору про постачання електричної енергії, що є порушенням пунктів 1.3, 5.1, 6.40 Правил.

За даним фактом складено відповідний акт, підписаний Товариством без зауважень та застережень, а також оформлено протокол рішення комісії з розгляду актів про порушення, створеної відповідно до вимог Правил, та Методики визначення обсягу та вартості електричної енергії, не облікованої внаслідок порушення споживачами правил користування електричною енергією, затвердженої постановою Національної комісії регулювання електроенергетики України від 04.05.2006 № 562 (далі – Методика), згідно з якими проведено розрахунок обсягів спожитої без дозволу електричної енергії та виставлено товариству рахунок, який останнє оплатило лише частково.

Відповідно до статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

У разі неможливості повернути в натурі потерпілому безпідставно набуте майно відшкодовується його вартість (частина друга статті 1213 ЦК України).

Виявивши факт споживання Товариством електричної енергії без укладення договору на її постачання, енергопостачальна організація правомірно згідно з вимогами Правил та приписами Методики виставила відповідачу до сплати рахунок за самовільно спожиту електроенергію (постанова Вищого господарського суду України від 16.02.2011 № 37/293).

Аналогічну правову позицію викладено у постанові Верховного Суду України від 16.05.2011 № 15/147/10.

приписів законодавства України у розгляді господарськими судами справ зі спорів, пов'язаних з бездоговірним споживанням електроенергії.

Відповідно до частини першої статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

Статтею 1213 ЦК України передбачено, що набувач зобов'язаний повернути потерпілому безпідставно набуте майно в натурі. У разі неможливості повернути в натурі потерпілому безпідставно набуте майно відшкодовується його вартість, яка визначається на момент розгляду судом справи про повернення майна.

Пунктом 2 частини другої статті 27 Закону України «Про електроенергетику» передбачено, що крадіжка електричної і теплової енергії, самовільне підключення до об'єктів електроенергетики і споживання енергії без приладів обліку є правопорушеннями в електроенергетиці.

Пунктом 2.6 Методики визначення обсягу та вартості електричної енергії, не облікованої внаслідок порушення споживачами правил користування електричною енергією, затвердженої постановою Національної комісії з питань регулювання електроенергетики України від 04.05.2006 № 562 (далі – Методика), встановлено порядок визначення обсягу та вартості самовільно спожитої електричної енергії в разі виявлення у споживача порушень, зазначених у підпункті 5 пункту 2.1 Методики, та за умови відсутності у такого споживача договору про постачання електричної енергії.

Пункт 2.1 Методики застосовується на підставі акта про порушення, складеного в порядку, встановленому цією Методикою, з урахуванням вимог Правил користування електричною енергією та в разі виявлення таких порушень.

Недоврахована електрична енергія – це збитки енергопостачальника через правопорушення споживача у сфері електроенергетики, які підлягають доказуванню з урахуванням приписів статті 225 ГК України та статей 22, 614, 1212, 1213 ЦК України (див. постанови Вищого господарського суду України від 26.01.2010 № 5/103-09, від 23.09.2010 № 8/374/09).

Відповідна правова позиція щодо застосування положень Методики та Правил користування електричною енергією для визначення обсягу та обрахування вартості електричної енергії, спожитої за відсутності укладеного між сторонами договору про постачання електричної енергії, викладалася й Верховним Судом України (див. постанову від 16.05.2011 № 15/147/10)

Справи за участю ОСББ

Найчастіше захищати інтереси і права ОСББ доводиться у випадках безпідставного нарахування заборгованості з оплати певних житлово-комунальних послуг постачальниками цих послуг та стягнення заборгованості з власників квартир

У свою чергу керівники ОСББ виділяють суперечки навколо незаконного продажу допоміжних приміщень, нарахування правильних тарифів, питань відведення прибудинкової території, суперечки між ОСББ та неплатниками.

Спори за участю ОСББ та надавачів комунальних послуг

Укладання житлово-будівельними кооперативами та об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку – неприбутковими організаціями договорів з постачальниками комунальних послуг

Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76 (zareєстровано в Мін'юсті України 25.08.2005 р. за № 927/11207), житлово-будівельний кооператив – це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації.

Статтею 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III (зі змінами та доповненнями, за текстом – Закон № 2866-III) визначено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, утворена власниками для сприяння використанню їх власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Статтею 4 Закону № 2866-III передбачено, що основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним май-

ном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Відповідно до норм ст. 22 Закону № 2866-III власники жилих і нежилых приміщень за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом.

Кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, згідно з укладеними договорами можуть надходити на рахунок об'єднання для накопичення і подальшого перерахування підприємствам, організаціям, які надають ці послуги. Перерахування коштів підприємствам, організаціям, які надають послуги, здійснюється щомісяця у визначений день відповідно до договору між об'єднанням і цими підприємствами, організаціями.

Можливість включення до Реєстру неприбуткових організацій та установ з метою пільгового обкладання податком на прибуток окремих видів доходів надано абзацом «є» пп. 7.11.1 п. 7.11 ст. 7 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.94 р. № 334/94-ВР (у редакції Закону України від 22.05.97 р. № 283/97-ВР, зі змінами та доповненнями, за текстом – Закон № 334/94-ВР) за умови дотримання положень цього пункту.

Відповідно до абзацу четвертого зазначеного підпункту від оподаткування звільняються доходи таких неприбуткових організацій, отримані у вигляді: внесків, коштів або майна, які надходять таким неприбутковим організаціям для забезпечення потреб їх основної діяльності; пасивних доходів.

Підпунктом 7.11.13 п. 7.11 ст. 7 Закону № 334/94-ВР визначено, що під терміном «основна діяльність» розуміють діяльність неприбуткових організацій з надання благодійної допомоги, просвітніх, культурних, наукових, освітніх та інших подібних послуг для суспільного споживання, зі створення систем соціального самозабезпечення громадян (недержавні пенсійні фонди, кредитні спілки та інші подібні організа-

ції). У статутних документах неприбуткових організацій повинен міститися вичерпний перелік видів їх діяльності.

Водночас абзацом другим пп. 7.11.9 п. 7.11 ст. 7 Закону № 334/94-ВР передбачено, що у разі якщо неприбуткова організація отримує дохід із джерел інших, ніж визначені, зокрема, за нормою пп. 7.11.7 цього пункту, така неприбуткова організація зобов'язана сплатити податок на прибуток, який визначається як сума доходів, отриманих з таких інших джерел, зменшена на суму витрат, пов'язаних з отриманням таких доходів, але не вище суми таких доходів.

Отже, основна діяльність житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, які з метою звільнення від оподаткування окремих видів доходів включено в Реєстр неприбуткових організацій та установ, не передбачає одержання прибутку.

Грошові кошти, які надходять від мешканців, що оплачують вартість спожитих комунальних послуг, для наступного їх перерахування підприємствам-постачальникам, не можуть розглядатись як кошти, що надходять будівельним кооперативам та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку – неприбутковим організаціям та установам для забезпечення потреб їх основної діяльності, що передбачено статутними документами таких неприбуткових організацій та положеннями п. 7.11 ст. 7 Закону № 334/94-ВР.

Таким чином, виконання зазначеними неприбутковими організаціями функцій з укладання договору з підприємствами – постачальниками комунальних послуг і здійснення розрахунків за надання таких послуг не може розглядатись як господарська діяльність.

Водночас якщо вищезазначені неприбуткові організації здають в оренду об'єкти, які перебувають у спільній власності членів об'єднань, фізичним і юридичним особам, то така операція відповідно до Закону № 334/94-ВР прирівнюється до операції комерційно-господарського характеру, що має на меті отримання прибутку, та, відповідно, сума коштів, отримана від здавання в оренду таких об'єктів, підлягає обкладанню податком на прибуток згідно з абзацом другим пп. 7.11.9 п. 7.11 ст. 7 Закону № 334/94-ВР як дохід із джерел інших, ніж визначені пп. 7.11.7 цього пункту.

Слід зазначити, що у разі порушення неприбутковими організаціями положень цього Закону та інших законодавчих актів про неприбуткові організації державний податковий орган вирішує питання про виключення організації з Реєстру неприбуткових організацій та установ і оподаткування їх доходів (пп. 7.11.12 п. 7.11 ст. 7 Закону № 334/94-ВР).

Як зауважує Мінжитлокомунгосп, в договорі про надання житлово-комунальних послуг, які надаються споживачу (фізичній особі), виконавцем не може бути визначений житлово-будівельний кооператив чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, оскільки надання таких послуг не є предметом їх діяльності (лист від 23.10.2008 р. № 8/4-843).

Стосовно спонукання до укладення договору

Вищий господарський суд України у своїй практиці стосовно справ про спонукання до укладення договору між постачальниками комунальних послуг та ОСББ дотримується наступної позиції. Посилання представників ОСББ на ту обставину, що ОСББ не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання відповідних житлово-комунальних послуг, не заслуговують на увагу суду, оскільки вказані посилання суперечать нормам матеріального права щодо обов'язку відповідача, як балансоутримувача будинку, забезпечити отримання житлово-комунальних послуг.

Таким чином суди займають позицію обов'язковості укладення договору з надавачем послуги, адже інакше ОСББ не виконує своєї прямої функції – забезпечення належного управління та утримання спільного майна власників квартир у будинку.

Стосовно належного виконання договору

Господарський договір є обов'язковим до виконання його сторонами (ст. 193 ГК України, ст. 629 Цивільного Кодексу України).

Сторони господарського договору повинні виконувати свої зобов'язання:

- належним чином (відповідно до закону, інших правових актів, договору, а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов'язання – відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться) – ч. 1 ст. 193 ГК України;
- реально (в натурі): заміна реального (в натуральній формі) виконання грошовим, як правило, заборонена, крім випадків, коли інше передбачено законом або договором, або управнена сторона відмовилася від прийняття виконання зобов'язання (ч. 3 ст. 193 ГК України);
- дотриманням інтересів іншої сторони та загальногосподарського інтересу (кожна сторона зобов'язана вживати заходів, необхідних для належного виконання нею договірних зобов'язань, а у разі

порушення контрагентом своїх обов'язків – вжити заходів до зменшення негативних наслідків від цього.

На забезпечення виконання договірних зобов'язань відповідно до згаданих засад спрямовані спеціальні правові механізми. До них належать:

- порядок укладення договору (а отже – вибір найбільш оптимального способу вибору найкращого для ініціатора встановлення договірної зв'язку виконавця чи покупця);
- зміст господарського договору (і відповідно – той ступінь ґрунтовності регулювання договірної зв'язку, що відповідає інтересам сторін);
- форма господарського договору (обирається з врахуванням вимог закону, важливості договірної зв'язку для сторін, предмета договору, договірної ціни, терміновості виконання тощо – сукупності факторів, що визначають найбільш оптимальний спосіб фіксації договірної зв'язку між сторонами);

Наявність господарського договору, укладеного в передбаченій законом формі та з дотриманням вимог щодо змісту, не гарантує дотримання сторонами умов договору. Реальному та належному виконанню господарських договорів сприяють різноманітні способи забезпечення виконання договірних зобов'язань. Розрізняють два основних їх різновиди: цивільно-правові (порука – статті 553-559 ЦК України, гарантія – статті 560-569 ЦК України і ст. 200 ГК України, завдаток – статті 570-571 ЦК України, застава – статті 572-593 ЦК України, притриманий – статті 594-597 ЦК України) та господарсько-правові, до яких належать:

- правова (в т. ч. договірна і претензійно-позовна) робота, від організації якої залежить якість укладеного господарського договору (в тому числі щодо повноти закріплення за контрагентами договірних зобов'язань, відповідальності за порушення цих зобов'язань) і виконання договором притаманних йому функцій;
- позитивне стимулювання, тобто надання стороні, яка належним або поліпшеним способом виконала покладені на неї договірні зобов'язання, певних пільг чи додаткових матеріальних благ (наприклад, залишення у виконавця устаткування, що було передано йому замовником для виконання обумовлених договором робіт);
- негативне стимулювання, тобто заходи відповідальності, що застосовуються до порушника договірних зобов'язань згідно із законом або договором (відшкодування збитків, сплата неустойки, оперативно-господарські санкції).

Спори з членами і не-членами ОСББ

Боротьба із неплатниками є однією із важливих проблем ОСББ, як і всього житлово-комунального господарства.

Враховуючи, що боржники в ОСББ утримуються безпосередньо самими членами об'єднання, а вищим органом управління в ОСББ є загальні збори, члени об'єднання своїми загальними зборами повинні мати право вирішувати питання щодо застосування більш дієвих заходів до неплатників, включно до тимчасового відключення тепла, електрики тощо.

Проте, чи не єдиним дієвим та швидким способом вирішити питання з неплатником (незалежно від членства в ОСББ) це заява про видачу судового наказу – форми судового рішення про стягнення з боржника грошових коштів або витребування майна за заявою особи, якій належить право такої вимоги, і підлягає виконанню за правилами, встановленими для виконання судових рішень (Ст. 95 ЦПКУ).

З одного боку, для ОСББ полегшується процедура і механізм стягнення боргів із неплатників. З іншого, саме ОСББ підпадає під подібний механізм і часто є в небезпеці.

Наказне провадження – здійснюється через видачу судового наказу – форми судового рішення про стягнення з боржника грошових коштів або витребування майна за заявою особи, якій належить право такої вимоги, і підлягає виконанню за правилами, встановленими для виконання судових рішень (Ст. 95 ЦПКУ)

Подання заяви про видачу судового наказу є простішим ніж, подання позову і розгляд справи по-суті. Також не передбачено подальшого судового розгляду в апеляційному порядку та у касаційному порядку.

Нова редакція статті 382 ККУ «Невиконання судового рішення», яка раніше стосувалася лише службових осіб, а тепер стосується всіх:

Умисне невиконання вироку, рішення, ухвали, постанови суду, що набрали законної сили, або перешкоджання їх виконанню – карається штрафом від 500 до 1000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (17 грн.) або позбавленням волі на строк до 3-х років.

У разі не повернення боргу, є можливість через наказне провадження (або й в порядку судового провадження) отримати судові рішення про стягнення тіла боргу та купи штрафів, пені та відсотків. Невиконання цього рішення тягне за собою подання заяви про злочин в прокуратуру, котра відкриває кримінальна справа і в короткі строки до-

водить цю справу до логічного завершення, тобто вироку, стягнення на майно боржника і тюремного покарання(у випадку індивідуальної відповідальності).

Сюди ще слід додати якнайширші повноваження Державної виконавчої служби, котра з 9 березня 2011 року має право на витребування всіх необхідних документів та інформації, доступу до рахунків і майна – навіть без відома боржника.

Так, вимоги державного виконавця щодо виконання рішень обов'язкові для всіх органів, організацій, посадових осіб, фізичних і юридичних осіб на території України. Державному виконавцю повинні бути безоплатно надані у встановлений ним строк інформація(у тому числі конфіденційна), документи або їх копії, необхідні для здійснення його повноважень. Невиконання законних вимог державного виконавця тягне за собою відповідальність згідно із законом.(ст. 5 ЗУ «Про виконавче провадження»).

У випадку неможливості застосування наказного провадження ОСББ змушені звертатися до суду, адже через бездіяльність співвласники можуть втратити частину заборгованості, оскільки закінчиться трирічний термін позовної давності.

Право на звернення до суду виникає у виконавців послуг – з першого ж дня прострочення співвласником належних платежів (ст.ст. 256 і 261 ЦКУ), а в ОСББ – через 60 днів (ст.13 ЗУ про ОСББ). Період, протягом якого можна подати таке звернення, становить три роки.

Спори з державними органами та ОМС

Включення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку до реєстру неприбуткових організацій (установ)

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на самому початку своєї діяльності часто отримують відмову органів державної податкової служби в присвоєнні статусу неприбуткової організації. Такі відмови зумовлені певною неузгодженістю законодавства та загальною політикою органів податкової служби щодо несприйняття неприбуткового статусу. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має усі підстави за таких обставин оскаржувати такі рішення в адміністративному суді.

Як правило, органи податкової служби, відмовляючи в наданні неприбуткового статусу, посилаються на невідповідність статуту організації положенням п. 7.11 ст. 7 Закону України «Про оподаткування прибутку

підприємств» (при цьому статут може повністю відповідати Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя»).

Податкова може також вказувати на недоліки щодо наявності у переліку джерел надходжень майна такого джерела, надходження з якого не звільняються від оподаткування, або наявні порушення положень щодо ліквідаційної процедури. Положення щодо ліквідаційної процедури повинні відповідати ст. 28 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Вимоги щодо виключного переліку джерел надходжень і зазначення у статуті тільки «неприбуткових» надходжень часто вказуються органами податкової як недолік статуту, але законодавство та судова практика свідчить, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, без втрати неприбуткового статусу, мають право отримувати і оподатковувати доходи, і такі положення у статуті не є підставою для відмови у включенні до Реєстру неприбуткових організацій. Аналіз пп. 7.11.7 та пп. 7.11.9 п. 7.11 ст. 7 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» дає підстави для висновку, що можна отримувати різні види доходів і при цьому зберігати свій «неприбутковий статус».

Вищий адміністративний суд у своїй Ухвалі № К-37882/06 дійшов до узагальнюючого висновку про те, що єдина правова підстава внесення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку до Реєстру неприбуткових організацій/установ встановлена частиною 7 статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яка визначає, що об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання, та обумовлена цілями створення ОСББ відповідно до його статуту.

В якості прикладу можна навести рішення судів у справах щодо визнання нечинними рішень ДПП про відмову у включенні ОСББ у Реєстр неприбуткових організацій (установ):

Визнання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку виконавцем послуг

Нерідко органи місцевого самоврядування без згоди ОСББ своїм рішенням визнають його виконавцем комунальних послуг з централізо-

ваного постачання холодної води та централізованого водовідведення, з централізованого опалення в розумінні Закону України «Про житлово-комунальні послуги». На підставі таких рішень комунальними підприємствами міста вживаються заходи щодо спонукання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку до укладення договорів між ними, що ущемляє права та законні інтереси мешканців будинків та тягне за собою несення можливих безпідставних збитків.

Для скасування таких рішень об'єднання співвласників багатоквартирного будинку вимушене звертатись до адміністративного суду з адміністративним позовом.

Позиція ОСББ обґрунтовується:

- а) положеннями власних статутних документів, які можуть не передбачати надання послуг з тепlopостачання, постачання холодної води та водовідведення, – така діяльність згідно з законом взагалі підлягає ліцензуванню;
- б) положеннями Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», про те, що основна діяльність об'єднань співвласників багатоквартирного будинку полягає у здійсненні функцій із забезпечення реалізації прав власників приміщень щодо володіння та користування загальним майном, а не наданні послуг;
- в) положеннями ст. 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», за якими за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг, власники жилих і нежилих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг;
- г) виконання функцій виконавця комунальних послуг, зокрема, укладення договорів, є правом, а не обов'язком балансоутримувача (ст. 24 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»);
- д) в п.п. 1.1, 1.3, 1.4 «Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді», затвердженого Наказом Держжитлокомунгоспу України 22.04.05 р. №60, виконавець житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування, крім випадків, коли власник (власники) житлових будинків бажає (бажають) визначити виконавця житлово-

комунальних послуг самостійно. Судова практика вирішення таких справ є досить успішною для ОСББ.

Захист прав співвласників багатоквартирного будинку на прибудинкову територію

Стосовно землевідведення

Земельний кодекс України (ст. 42) визначає правовий режим земельних ділянок, на яких розміщено багатоквартирний будинок, зокрема:

- 1) така земельна ділянка може передаватись у власність або в користування ОСББ;
- 2) порядок використання земельних ділянок, прибудинкових територій визначається співвласниками;
- 3) розміри і конфігурація земельних ділянок визначаються на підставі землевпорядної документації.

Із запровадженням такого правового режиму земельної ділянки виникає категорія спорів щодо порушення прав власників квартир у багатоквартирних будинках при використанні прибудинкових територій. Судова практика у цьому питанні не є однозначною.

Досить поширеною є правова позиція, яка полягає у тому, що права у власників квартир щодо земельної ділянки виникають опосередковано, і в разі, якщо зазначена земельна ділянка багатоквартирного будинку передана у власність або користування, що посвідчується відповідно до законодавства (наприклад, актом про право власності на земельну ділянку). При цьому відповідно до тих же положень Земельного кодексу України, ця ділянка повинна бути передана у власність або в користування ОСББ.

Відповідно, часто суди приходять до такого висновку – в разі, якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створювалось, а земельна ділянка у власність або користування об'єднанню у встановленому законом порядку не передавалась, а залишилась у комунальній власності, то згода кожного власника квартири, наприклад, на розміщення на цій території об'єктів (будинків, гаражів, тощо) не вимагається.

Разом з тим, є рішення, в яких суд з посиланням на ті ж положення п.п.2,3 ст.42 Земельного кодексу України за відсутності ОСББ та зареєстрованих прав на земельну ділянку, все одно доходить до висновку про порушення прав власників квартир діями третіх осіб щодо використання прибудинкової території. При цьому суд враховує як підставу

для обґрунтування рішення наявність містобудівної документації щодо визначення прибудинкової території зазначеного будинку, оскільки, прибудинкова територія призначена для обслуговування тільки багато-квартирного будинку (а не споруд, які належать третім особам). У випадку ж коли суду взагалі не надано доказів щодо меж прибудинкової території, то він не визнає за власниками квартир ніяких прав щодо території, що прилягає до будинку.

Можна зробити наступний узагальнюючий висновок – створення ОСББ з наступним оформленням на ОСББ прав на земельну ділянку – прибудинкову територію є єдиним ефективним способом захисту прав власників квартир від посягань на прибудинкову територію.

V. ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ І РЕМОНТ БАГАТО-КВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

5.1 Утримання будинків в належному стані

5.1.1 Класифікація житлових будинків за капітальністю і час їх служби

Згідно з Положенням про проведення ППР житлові будинки розділені за ступенем капітальності на шість груп:

- I – кам'яні, особливо капітальні; фундаменти кам'яні або бетонні; стіни кам'яні (цегельні товщиною понад 2,5 цегли) великоблочні; перекриття залізобетонні;
- II – кам'яні, звичайні; фундаменти кам'яні; стіни кам'яні (в 2–2,5 цегли) великоблочні й великопанельні; перекриття залізобетонні, змішані (дерев'яні або залізобетонні) або кам'яні зводи по металевих балках;
- III – кам'яні, полегшені; фундаменти кам'яні або бетонні; стіни полегшеної кладки із цегли, шлакоблоків і черепашнику; перекриття дерев'яні, залізобетонні або кам'яні зводи по металевих балках;
- IV – дерев'яні, рубані, брущаті, змішані, сирцеві; фундаменти стрічкові бутові; стіни рубані, брущаті, змішані (цегельні й дерев'яні), сирцеві; перекриття дерев'яні;
- V – збірно-щитові, каркасні, глинобитні, саманні й фахверкові; фундаменти на дерев'яних стільцях або бутових стовпах; стіни каркасні, глинобитні й ін.; перекриття дерев'яні;
- VI – каркасно-комишитові та інші полегшені; фундаменти дерев'яні стовпи.

Тривалість експлуатації окремих елементів будинку залежить від його капітальності, якості застосованих матеріалів, умов експлуатації й інших факторів. У будинках, виконаних з міцних матеріалів і надійних конструкцій, окремі елементи служать довше, ніж у будинках з недовговічних матеріалів

5.1.2 Вимоги і норми волого-температурного та гігієнічного режимів

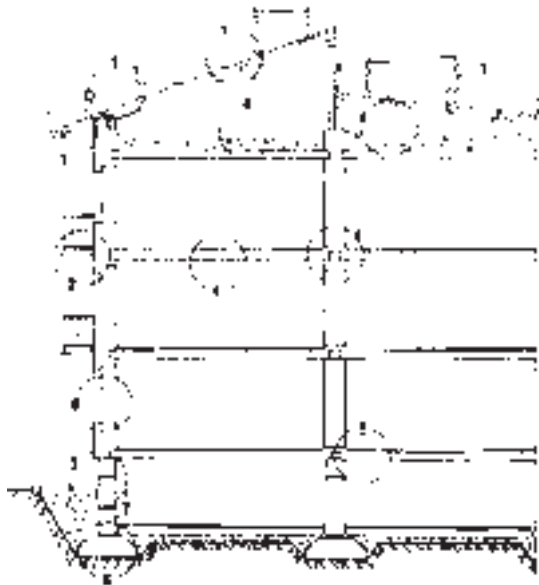
Рівномірну температуру в приміщеннях забезпечує правильний режим опалення і вентиляція. Системи кондиціонування повітря, оснащені

в комплексі засобами для очищення від порошу, нагрівання, охолодження, осушування, зволоження повітря та автоматичного регулювання його параметрів, дають можливість створювати в приміщеннях необхідні мікрокліматичні умови в будь-яку пору року. Кондиціонуванням повітря забезпечують також видалення запахів (дезодорація), створення сприятливих запахів (одорація), регулювання іонного складу (іонізація) та бактеріологічне очищення. Існують такі норми температурно-вологісного режиму. У житлових приміщеннях, температура 18°; санвузлах – 20°; для ванних, душових і суміщених санвузлах – 25°.

Вогкість повітря. Усі приміщення мають різний мікроклімат, одним із показників якого є *відносна вологість*.

Відносна вологість повітря в більшості будівель не перевищує норми (40–60%). Сухі приміщення мають відносну вологість до 50%; приміщення з нормальною вологістю повітря – до 60; вологі приміщення – з відносною вологістю до 75 і мокрі – понад 75%.

5.1.3 Характерні уразливі місця і дефекти в наземних спорудах



1. *у дахах:* місця сполучення покрівлі із трубами й іншими надбудовами, з лійками внутрішніх водостоків; карнизи, розжолобки, утеплювач, захисне фарбування покрівлі.

2. у **стінах**: стики панелей, закладні деталі й зв'язки, утеплювач тришарових панелей, простінки й перемички, місця проходження водостоків, захисне покриття.
3. у **цоколях**: місця сполучення стін з вимощенням, лицювальний захисний шар, горизонтальна гідроізоляція.
4. у **перекрыттях**: середина прольоту, опорна частина, зони зволоження й зосередження навантажень, шви між панелями, місце проходження труби.
5. у **колонах**: місця опирання балок і настилів, вертикальні грані (ребра).
6. у **воротах, вікнах, дверях**: портали й коробки, петлі й запори, нижні обв'язки, захисне покриття.
7. у **фундаментах**: місця сполучення з вимощенням, зона зволоження й зона промерзання ґрунту.
8. у **підставах**: зони застою або припливу води, зволоження й вимивання підстави, зона промерзання й обдимання підстави, зона перевантаження.

5.1.4 Правила експлуатації приміщень

Приміщення загального користування. Санітарно-гігієнічний стан житлових приміщень у житлових будинках, певною мірою залежить від правильної експлуатації місць загального користування – санітарних вузлів, сходових кліток, вхідних тамбурів, а також підвалів і горищних приміщень, експлуатація яких перебуває під постійним наглядом.

Сходові клітки. У будівлі вони виконують роль каналів, по яких надходить свіже повітря. Експлуатація сходових кліток впливає на санітарно-гігієнічний стан і волого-тепловий режим прилеглих до них приміщень. Як шляхи зв'язку та евакуації, сходові клітки мають велике протипожежне значення, тому сходи, сходові марші і площадки, а також зв'язані з ними вхідні вузли (вестибюлі, тамбури, вхідні шлюзи) повинні бути завжди вільними. Відповідно до правил технічної експлуатації будівель заборонено захаращувати площадки, марші і приміщення під маршами речами, майном, меблями або робити в цих місцях комірки та сховища. Сходові клітки, вестибюлі, коридори мають бути забезпечені надійними освітлювальними пристроями; приміщення, які не мають природного світла, освітлюють протягом доби. Вимикання освітлення сходів рекомендується робити централізованим (з одного пульта в будинку або групі будинків) або автоматичним.

Підвали і напівпідвали. При технічно грамотній експлуатації будівель приміщення, розміщені в підвалах і напівпідвалах, зберігають завжди чистими, сухими, а влітку регулярно провітрюють.

При виявленні в підвальних приміщеннях вогких плям і плісені та утворення конденсату на водопровідних трубах підвал осушують через відчинені вікна і двері за допомогою пристроїв витяжної вентиляції або влаштуванням додаткових ґратчастих дверей біля входів у підвали. У теплу, суху пору року підвали рекомендують закривати тільки ґратчастими дверима для поліпшення вентиляції. Якщо перелічені заходи не дають бажаного результату, то роблять обстеження з розкриттям окремих місць і вивчають причини зволоження конструкцій.

Горищні приміщення. Старі будівлі, як правило, мають горищні приміщення, і служба технічної експлуатації забезпечує догляд за ними нарівні з іншими приміщеннями.

На горищах багатоповерхових опалюваних будівель, які по суті відіграють роль технічних поверхів, розміщують пристрої спеціального обладнання – трубопроводи верхнього розведення і розширювальні ємкості систем центрального опалення, витяжні коробки, камери розвідних ліній електро– і радіомереж, механізми ліфтів, підйомників, які потребують постійного нагляду і догляду.

У горищних приміщеннях повинні бути справними димарі, димоходи і вентиляційні канали, збережено утеплення вентиляційних коробів і шахт.

Під час перевірки утеплення горищного перекриття вивчають не тільки товщину шару утеплювача, а й рівномірність засипання його, вологість, щільність і наявність захисної глино-вапняної або вапняно-шлакової кірки.

Волого-температурний режим у горищних приміщеннях регулюють вентиляцією, яка забезпечує двократний обмін протягом години при найбільш несприятливому перепаді температур зовнішнього повітря і повітря горищного приміщення. З цією метою площу перерізу вентиляційних отворів у даху приймають рівною $1/300$ – $1/500$ площі перекриття.

5.2 Організація ремонтних заходів: поточні, капітальні ремонти

5.2.1 Фізичне та моральне зношення будівель

Будівлі та інженерні споруди з терміном їх експлуатації під впливом природних і технологічних впливів зношуються (старіють), тобто втрачають свої експлуатаційні властивості. Такий процес є закономірним, і задача полягає в недопущенні передчасного і прискореного зношення конструктивних елементів і будівлі загалом, своєчасному проведенні їх ремонту, посилення, а за необхідності і заміни.

Зношення (старіння) будівель поділяють на фізичне зношення та моральне старіння. Фізичне зношення – це втрата з часом конструктивними елементами, інженерно-технічним устаткуванням і будівлею загалом початкових фізикотехнічних і експлуатаційних властивостей.

Основними причинами фізичного зношення є вплив природних та штучних технологічних і функціональних факторів. Всі вони різні за способом впливу, складні за своєю природою, окремі із них непередбачувані. Фізичне зношення конструктивних елементів, як і будівлі загалом, під час їх технічної експлуатації має певні закономірності (періоди).

Перший період – період підвищеного зношення, приробки і деформацій. Це невеликий період часу після здавання будівлі в експлуатацію, тривалість якого сягає, як правило, гарантійного терміну. Підвищене зношення в цей період пояснюється захованими дефектами матеріалів, конструкцій і елементів інженерно-технічного устаткування, недоліками їх монтажу й упущеннями під час приймання їх в експлуатацію.

Другий період – період нормальної експлуатації (найбільший) – триває весь нормативний термін експлуатації. Характеризується помірним зношенням і руйнуванням залежно від якості матеріалів і умов технічної експлуатації.

Третій період – період прискореного зношення, коли конструкції або елементи інженерно-технічного устаткування відслужили свій нормативний термін експлуатації, стали непридатними або небезпечними для подальшої технічної експлуатації і підлягають ремонту, заміні або демонтажу будівлі.

Для оцінки технічного стану будівель виникає потреба визначення ступеня фізичного знищення будівлі. Фізичне зношення будівлі може бути визначене:

- на підставі візуального огляду конструктивних елементів;

- експертним шляхом з оцінкою залишкового терміну служби;
- розрахунковим шляхом;
- інженерним обстеженням.

Візуальний огляд є найпростішим і най об'єктивнішим методом оцінки технічного стану конструкцій. На підставі візуального огляду визначають відсоток спрацювання окремо за конструктивними елементами, а потім – відсоток спрацювання будівлі загалом.

Експертний метод полягає у зіставленні фактичного терміну служби з повним нормативним терміном служби даного елемента і оцінкою залишкового терміну служби. Цей метод застосовують для приблизної оцінки рівня фізичного зношення конструктивних елементів і будівлі загалом. Розрахунковий метод застосовують за відсутності явних зовнішніх ознак фізичного зношення конструкцій. У такому випадку рівень фізичного зношення визначають за фактичним терміном служби відповідно до повного нормативного терміну служби конструкцій.

Метод інженерних обстежень полягає у визначенні вартості робіт, необхідних для відновлення експлуатаційних властивостей конструкцій та інженерно-технічного устаткування. Цей метод вимагає певних затрат на інструментальні обстеження, лабораторні випробування, часу на камеральну обробку даних, зате є найточнішим.

Фізичне зношення будівлі визначають як середнє арифметичне зношення окремих (не менше ніж дев'яти) основних конструктивних елементів: фундаментів, стін, перекриттів, даху і покрівлі, підлоги, вікон і дверей, оздоблювальних робіт, внутрішнього санітарно-технічного обладнання й електромонтажних пристроїв та інших елементів (сходів, балконів і т. п.).

Рівень фізичного зношення конструктивних елементів або інженерно-технічного устаткування визначають як середньозважене значення зношення окремих їх ділянок з врахуванням питомого значення цих ділянок в загальному об'ємі конструкцій.

Технічний стан конструктивних елементів будівлі оцінюють залежно від виявлених в процесі обстежень дефектів і пошкоджень.

5.2.2 Огляд будівель

Систематичні огляди всіх будівель і споруд дають можливість своєчасно виявити пошкодження, спрацювання та інші недоліки в конструкціях та інженерному обладнанні.

Є три види огляду будівель:

загальний, коли оглядають усі приміщення, конструкції будівель та їх частини;

частковий, при якому оглядають окремі частини будівель або пристрої (центральне опалення, підйомники, ліфти тощо);

позачерговий – після злив, сильних вітрів, снігопадів, повеней та інших стихійних явищ, які можуть пошкодити частини будівель.

Детально процедуру огляду будівель описано в підрозділі 5.4.

5.2.3 Поточний та капітальний ремонт

Ремонт будівель і споруд є комплексом технічних заходів, спрямованих на підтримання чи відновлення початкових експлуатаційних якостей як для будівлі в цілому, так і окремих її конструкцій.

Для обліку робіт з обслуговування й поточного ремонту відповідної будівлі має вестись технічний журнал, у який заносяться записи про всі виконані роботи із зазначенням виду і місця робіт (див. додаток 1). Відомості, що вміщені в технічному журналі, відображають технічний стан будівлі (споруди) на даний період часу, а також історію його експлуатації. Крім того, частина цих відомостей служить вихідними даними при складанні дефектних відомостей на ремонтні роботи.

Згідно з «Правилами обстеження, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд» ремонтні роботи поділяються (залежно від технічного стану несучих й огорожуючих конструкцій) на два види: а) поточний ремонт, б) капітальний ремонт (для непридатного до нормальної експлуатації стану будівель (споруд) або окремих конструкцій).

До поточного ремонту виробничих будівель та споруд належать роботи із систематичного і вчасного захисту частин будівлі(споруди) й інженерного обладнання від передчасного зношення шляхом проведення запобіжних заходів і усунення дрібних пошкоджень та поломок. Орієнтовний перелік робіт із поточного ремонту наведено у додатку В.

Роботи з поточного ремонту виконуються регулярно протягом року за графіками, що складаються службою спостереження за безпечною експлуатацією будівель та споруд на основі опису загальних, поточних і позачергових їх оглядів, а також за заявками мешканців будинку.

Пошкодження аварійного характеру, що створюють небезпеку для мешканців, або до руйнування конструкцій будівлі, повинні усуватися терміново.

До капітального ремонту будівель відносять такі роботи, у процесі яких проводиться заміна й підсилення зношених конструкцій і деталей

будівель та споруд або їх заміна на більш прогресивні й економічні, що поліпшують експлуатаційні можливості об'єктів, за винятком повної заміни основних конструкцій, строк служби яких є найбільшим (кам'яні та бетонні фундаменти, всі види стін будівлі, всі види каркасів, труби підземних мереж, опори мостів і т. ін.).

Під час проведення капітального ремонту не допускається змінювати трасу трубопроводів, автомобільних доріг, залізничних шляхів, ліній зв'язку чи електросилових ліній без погодження відповідних організацій.

Періодичність проведення капітальних ремонтів наведена у додатку Д. У конкретних умовах терміни проведення капітального ремонту потрібно уточнювати з урахуванням експлуатаційних навантажень, кліматичних умов та інших факторів.

Капітальний ремонт виробничих будівель і споруд може бути комплексним, що охоплює будівлю чи споруду в цілому, або вибіркоким, що складається з ремонту окремих конструкцій або окремого виду інженерного обладнання.

Вибірковий капітальний ремонт проводиться у наступних випадках:

- при великому зношенні окремих конструкцій;
- при економічній недоцільності проведення комплексного ремонту.

Під час проведення вибіркового капітального ремонту необхідно в першу чергу передбачити ремонт тих конструкцій, від яких залежить нормальна робота інших конструкцій будинку (підлоги, водопроводу, теплопостачання, вентиляційних систем й установок, каналізації тощо), а також конструкцій, через вади яких можуть постраждати інші частини будівлі чи споруди (покрівлі, водостічні мережі, водопровідно-каналізаційні пристрої і т. ін.).

Вибірковий капітальний ремонт виробничих будівель та споруд залежно від їх капітальності й умов експлуатації має здійснюватися з дотриманням періодичності, наведеної в додатку Д.

При проведенні капітального ремонту не допускається заміна існуючих конструкцій такими, що не відповідають діючим технічним умовам і нормам нового будівництва.

Розрізняють два види ремонту будівель – поточний і капітальний.

Поточний ремонт полягає в тому, що систематично і своєчасно виконують роботи, пов'язані із здійсненням профілактичних заходів та усуненням виникаючих пошкоджень і несправностей з метою захистити частини будівель та обладнання від передчасного спрацювання.

Роботи поточного ремонту здійснюють протягом усього року за графіком, який складається на підставі *актів оглядів будівель*,

Систему ремонтів називають планово-попереджувальною. Проте не завжди можна заздалегідь (на тривалий час) передбачити всі роботи поточного ремонту. Тому їх поділяють на дві групи:

- *профілактичний ремонт*, який планують заздалегідь за обсягом і часом виконання;
- *непередбачений ремонт*, при якому несправності виявляють у процесі експлуатації і терміново усувають.

Пошкодження аварійного характеру, які створюють небезпеку для мешканців, працюючого персоналу або призводять до псування обладнання, до руйнування конструкцій будівель, мають бути ліквідовані негайно.

Капітальний ремонт полягає в заміні і відновленні окремих частин, конструкцій та обладнання будівель у зв'язку з спрацюванням та руйнуванням їх або в заміні конструкцій міцнішими й економічнішими.

До капітального ремонту належать такі роботи: перекладання та підсилення фундаменту або заміна його частин, перекладання стін, заміна перекриттів даху з повним розбиранням несучої частини, перекладання димарів та інші роботи, пов'язані із значними затратами коштів і матеріальних засобів та переобладнанням основних конструкцій будівель.

Є два способи виконання капітального ремонту будівель:

- *вибірковий ремонт*, при якому відновлюють окремі конструктивні елементи, частини будівлі або види інженерного обладнання;
- *комплексний ремонт*, який охоплює будівлю в цілому або окремі секції її елементів.

Вибірковий капітальний ремонт здійснюють у тих житлових і громадських будівлях, які в цілому в задовільному стані, але окремі конструктивні елементи в них дуже спрацьовані і потребують повної або часткової заміни.

Більш доцільним є *комплексний ремонт* як основний метод капітального ремонту будівель. Він передбачає одночасне відновлення спрацьованих основних конструкцій, елементів опорядження, інженерного обладнання і підвищення ступеня благоустрою.

Періодичність капітального ремонту залежить від умов експлуатації відповідних конструкцій або видів інженерного обладнання та від ступеня фактичного спрацювання їх.

Капітальний ремонт вважають економічно доцільним, якщо це порівняння відповідає такій умові:

$$\frac{B_{KP}}{T_{PP}} \leq \frac{B_{NB}}{T_{NB}}$$

B_{KP} – вартість 1 м² після капітального ремонту будівлі;

B_{NB} – вартість 1 м² нової будівлі;

T_{PP} – строк служби будівлі після капітального ремонту, що його визначають за одним із провідних конструктивних елементів, який не повнолюють під час ремонту (наприклад, фундамент).

T_{NB} – строк служби нової будівлі.

5.3 Технічні аспекти проведення ремонтів

5.3.1 Дефекти будівельних конструкцій

Кожний дефект у будівельних конструкціях є відхиленням від технічних вимог і може викликати порушення нормальної роботи споруди. Один дефект може викликати появу інших порушень. Правильно поставлена діагностика на ранній стадії дає можливість запобігти розвитку дефектів та обмежитися при цьому виконанням незначних робіт для їх усунення.

Дефекти в конструкціях будівель можна поділити на зовнішні (поверхневі) і внутрішні (глибинні), невидимі при візуальному огляді; на такі, що легко або важко усуваються; а також такі, які не розвиваються та розвиваються у часі від спільної дії навантаження й середовища.

Зовнішні дефекти в основному належать до числа таких, що легко піддаються виправленню, в той же час глибинні (внутрішні) дефекти можуть викликати необхідність виконання спеціальних робіт для їх усунення.

Нерівності є найбільш поширеним видом браку лицевої поверхні бетонних конструкцій. До нерівностей належать невеликі напливи, потовщення, гострі грані, порушення горизонтальних та вертикальних площин, випирання щебеню і гравію за поверхню конструкції.

Для усунення нерівностей потрібне затирання, штукатурення, шліфування й інші додаткові роботи.

Каверни та чарунки на поверхні конструкцій виникають у результаті проникнення в бетон і розчин повітряних бульбашок, ум'ятин та виступів опалубки, Чарунки можуть з'явитися при бетонуванні в метале-

вій опалубці через відсутність відсмоктування вологи та недостатнє ущільнення суміші. Перераховані дефекти можуть сприяти зниженню міцності бетону і появи технологічних тріщин.

Оголення арматури викликається порушенням або відсутністю захисного шару бетону, що призводить до корозії металу. Наліт корозії, збільшуючись в об'ємі, розклинає бетон уздовж арматурних стрижнів. В утворені тріщини проникає волога, яка пришвидшує процес корозії. На поверхні бетону з'являються іржаві плями, місцями зменшується перетин арматури, а інколи вона виявляється зовсім кородованою. В бетоні вздовж розміщення арматури скупчуються продукти корозії у вигляді затверділої порошкоподібної маси.

Раковини в монолітних конструкціях є найбільш поширеним видом із числа відомих дефектів. Вони впливають на загальну монолітність і міцність конструкції й інколи бувають настільки значними, що ставлять під сумнів міцність всієї конструкції, тому виникає необхідність в її підсилenni.

Раковини можуть бути поверхневими, глибинними та наскрізними; у вигляді окремих місцевих утворень або розкиданих по всій поверхні конструкції. Головною причиною появи раковин є недостатнє ущільнення бетонної суміші.

Пустоти на відміну від раковин являють собою ділянки, де утворюються порожнини й розриви. Пустоти найчастіше виникають у конструкціях, насичених арматурою, в місцях скупчення та перехрещення закладних деталей, у тонкостінних конструкціях. Такі дефекти зустрічаються в опорних частинах

Пустоти легко виявити після зняття опалубки при візуальному огляді та простукуванні бетону молотком. Дещо складніше виявити сховані пустоти в плавальних басейнах і ємностях для збереження рідин, особливо якщо вони оздоблені плиткою. Тут найчастіше звертаються до контрольного заповнення водою й за її фільтрацією знаходять місця протікання.

Сколи в бетоні виникають від механічних пошкоджень під час розопалублювання виробів, неправильного транспортування, складування і монтажу конструкцій. Сколи захисного шару в бетоні з'являються в результаті корозії арматури, металевих закладних деталей, а також через нещільність бетону і попадання в нього вологи.

Характерні сколи бетону на різну глибину й довжину з'являються в залізобетонних балках у місцях обпирання на них плит, при їх повороті та відсутності металевих прокладок і розчину. Причиною сколів може

бути також відхилення від проектного армування, зміщення арматури й збільшення захисного шару в зоні обпирання конструкції. Відшарування бетону можна спостерігати в місцях зварювання арматурних стрижнів поблизу опор колон.

Викол та *спучення* в бетоні зустрічаються в плитах перекриття, фундаментних блоках й інших конструкціях. Викол являють собою заглиблення різної величини, від мілких одиноких гнізд до достатньо великих конусоподібних виямків. Глибина виямків коливається від декількох міліметрів до 5... 10 см, а їх діаметр від 0,5...1 до 10...25 см. У деяких окремих плитах перекриття налічується до 200 виколів.

Цей вид дефектів виникає в результаті своєрідної корозії одного з компонентів крупного заповнювача із деяких порід.

Тріщини вказують на неблагополучний стан конструкцій. Вони з часом можуть розкриватися і стати причиною розвитку деформацій. Тому тріщини потребують установлення причини їх появи та наступної ліквідації чи обмеження подальшого розкриття. В цегляних будівлях тріщини в стінах, перемичках, склепіннях й арках викликаються, головним чином, нерівномірним осіданням основ та фундаментів, різною деформативністю навантажених і ненавантажених стін. У залізобетонних конструкціях поява тріщин викликається недостатнім армуванням, відсутністю просторової жорсткості, температурно-усадочними явищами, порушенням технології виготовлення конструкцій, їх транспортування, зберігання та монтажу.

У дерев'яних конструкціях (при використанні деревини з підвищеною вологістю) під час експлуатації виникають поздовжні тріщини. Причиною появи цих тріщин є усушка деревини. Такі тріщини не впливають на несучу здатність конструкції, але є місцем збирання сміття, порохи й ін., що тягне за собою появу та розвиток грибків. Тому великі тріщини закладають сумішню клею з тирсою або шматочками деревини на клеєві.

Деформація виникає в результаті дії ряду факторів або окремого яскраво вираженого порушення, які не тільки змінюють зовнішній вигляд конструкції, але й можуть різко зменшити її міцність і несучу здатність. Характер розвитку деформацій установлюється на основі натурного обстеження, геодезичних зйомок, інструментальних вимірювань та спостережень.

Пошкодження, пов'язані зі втратою міцності і несучої здатності конструкцій, можуть супроводжуватися перекосами, зсувами, осіданням та зміщенням окремих конструкцій.

Не можна допускати, щоб ослаблені (конструкції з дефектами) переходили в аварійний або непридатний для нормальної експлуатації стан. Захист і посилення таких конструкцій повинні виконуватись до настання їх критичного стану.

5.3.2 Корозія будівельних конструкцій та захист від неї. Види корозій будівельних матеріалів

За механізмом протікання корозійного процесу розрізняють основні види корозії: хімічну, фізичну, фізико-хімічну.

Хімічна корозія – процес взаємодії матеріалу з агресивним середовищем, який супроводжується незворотними змінами його хімічної структури. Різновидом хімічної є електрохімічна корозія, при котрій іонізація атомів металу і відновлення окислювальної компоненти корозійного середовища протікають не в одному акті, а їх швидкості залежать від електродного потенціалу.

Фізична корозія – це процес фізичного руйнування матеріалу, який не супроводжується зміною хімічної структури. Цей вид корозії проявляється при стиканні пористих матеріалів із солями.

Фізико-хімічна корозія є таким процесом, під час якого проявляється і фізичне руйнування матеріалу, й зміна його внутрішньої структури. В бетоні цей вид корозії проявляється в результаті вилужування, а також осмотичних явищ. Корозія вилужування зумовлюється тим, що складові цементного каменю, головним чином гідрат окислу кальцію $\text{Ca}(\text{OH})_2$, розчиняються у воді. Тому при довгочасній дії на бетон води проходить вимивання гідрату окису кальцію з розкладанням інших гідратних з'єднань до аморфних крихких мас і зумовлене цим зниження міцності бетону.

Осмотичні явища визначають корозію бетону, зокрема за рахунок реакції взаємодії лугів цементу із заповнювачами, що мають кремнезем в активній формі.

Для металевих конструкцій корозія носить хімічний (електрохімічний) характер. Неметалеві конструкції зазнають корозії хімічної, фізичної та фізико-хімічної. Як правило, ці види корозії проявляються не роздільно, а в тому чи іншому сполученні.

Швидкість корозії суттєво залежить від інтенсивності змінності, оновлення й поповнення агресивності середовища. Цим пояснюється той факт, що найбільший агресивний вплив на матеріали має рідке агресивне середовище.

5.3.3 Корозія конструкцій із різних матеріалів

Метал. Корозія металевих матеріалів завжди починається з поверхневих шарів та поширюється вглибину. В результаті цього утворюються хімічні з'єднання, які або залишаються на поверхні металу у вигляді плівок, окислів, або переходять у зовнішнє середовище. Унаслідок корозії товщина металу зменшується, і якщо не вжити заходів щодо їх захисту, металеві конструкції дуже скоро можуть повністю зруйнуватися.

Залежно від умов протікання корозії, природи матеріалу та агресивності середовища корозію розділяють на рівномірну й місцеву. Остання в свою чергу може бути крапковою, вибірковою, при якій руйнується лише одна структурна складова або один компонент сплаву, та міжкристалевою, що розповсюджується по межах кристалів металу. Крапкова корозія найчастіше спостерігається за умови наявності в агресивному середовищі одночасно іонів хлору й окислювача. Видужування цинку із латуней та корозія

Бетон. Залежно від складу й структури бетону, характеру та величини навантажень, а також умов експлуатації руйнуючу дію на бетон можуть чинити:

- сульфатна корозія;
- корозія вилужуванням;
- корозія за рахунок підсосу та кристалізації солей;
- багатократне поперемінне заморожування й відтаювання води в порах бетону;
- усадка або набухання цементного каменю при зміні вологості оточуючого середовища;
- контракційні явища, що супроводжують гідратацію цементу в умовах експлуатації;
- різноманітні механічні пошкодження, наприклад, стирання рухомою водою чи шламом;
- осматичний тиск на плівку гелю.

Фізична корозія. До числа фізичних впливів, які викликають фізичну корозію бетону, слід віднести поперемінне зволоження й висихання (при цьому спостерігаються деформації усадки і набухання, відкладання розчинних солей у порожнинах цементного каменю та ін.); поперемінне заморожування і відтавання бетону (особливо у водонасиченому стані) та інші температурні впливи; механічні діяння.

Хімічна корозія. До цього виду корозії відносяться: руйнування бетону кислотами, лугами, розчинами солей, різними органічними з'єд-

наннями, а також агресивними газами; біологічні процеси, які призводять до руйнування бетону.

Природні кам'яні матеріали. Вивержені кристалічні й скловидно-аморфні породи мають добру кислотостійкість та достатню лугостійкість, а найбільш щільні – високу морозостійкість. Осадкові породи (за винятком уламкових порід, які зберегли властивості основних порід, наприклад, піску, гравію тощо) мають незначну корозійну стійкість. Найменш кислотостійкі – звичайні вапняки і магнезити, дещо повільніше розкладаються доломіти та кременисті щільні вапняки.

Гіпсовий камінь й ангідрит дуже легко розчиняється під дією кислот і дещо повільніше під дією лугів. Ці матеріали розчинні у воді (розчинність гіпсового каменю біля 2500 мг/л).

Корозійна стійкість піщаників головним чином залежить від характеру природного цементу, що зв'язує піщаний, в основному кварцовий, скелет цього матеріалу. Вапнякові піщаники, зцементовані, кислотостійкі та достатньо лугостійкі. Залізисті піщаники, скріплені гідратованими окислами заліза (бурим і червоним залізняком), високою корозійною стійкістю не вирізняються.

Мармур – це різновид вапняків та доломітів. Лугостійкість його залежить від складу та щільності плитки.

Деревина. Основними недоліками деревини є: загоряння, загнивання і гігроскопічність, що викликає зміну форми, розмірів та властивостей деревини, а також анізотропність.

Пошкодження деревини комахами називають червоточиною. При цьому погіршуються її механічні характеристики.

Найбільшу небезпеку для дерев'яних конструкцій становлять дереворуйнуючі гриби, викликаючи її гниття та руйнування. Живильним середовищем для грибів є целюлоза деревини. Гриби виділяють особливий фермент – цитазу, який переводить нерозчинну у воді целюлозу – у розчинну речовину глюкозу за реакцією

Хвойні породи вміщують смоли, тому мають більшу хімічну стійкість, ніж деревина листяних порід. Хвойні породи стійкі до розбавлених розчинів оцтової, фосфорної, молочної, кислот. Ці породи майже не змінюються від довготривалого впливу соляної кислоти концентрацією до 10% та сірчаної – до 5%.

Деревина стійка до дії розчинів аміаку, гідроокису кальцію, барію та розчинів нейтральних солей будь-яких концентрацій.

Бітуми як природного, так і штучного походження непроникні для води й водних розчинів. Однак вони розчинні у більшості органічних розчинників (бензині, бензолі, спирті, сірководні, толуолі тощо).

Під впливом світла, тепла, кисню повітря бітумні матеріали старіють. У процесі старіння одні складові частини їх звітруються або окислюються, а інші агрегатуються й ущільнюються. Пластичність матеріалів зменшується, крихкість збільшується, з'являються тріщини. Це особливо небезпечно в агресивних хімічних середовищах.

5.3.4 Захист від корозії

Для захисту будівельних конструкцій від корозії використовують різноманітні матеріали штучного та природного походження. Основними властивостями цих матеріалів повинні бути щільність, пористість, водовбирання, міцність, морозо-, термо-, теплостійкість, хімічна стійкість. У деяких випадках антикорозійні матеріали повинні мати й такі властивості, як адгезія, в'язкість, тонкість помелу, температура розм'якшення тощо. За своїм складом та походженням антикорозійні матеріали поділяються на дві групи – мінеральні й органічні, а за способом їх використання – на облицювальні, футерувальні, обкладні, прошаркові, конструкційні, лакофарбові, просочувальні і різноманітні в'язучі сполуки. До мінеральних належать штучні матеріали та вироби і спеціальні в'язучі сполуки на їх основі, до органічних – полімерні й бітумоасфальтові.

Штучні матеріали являють собою камені або плитки правильної форми із природних каменів. До них відносять звичайну, кислотостійку або шамотну цеглу, керамічні плитки, кислото– і термокислотостійкі плитки, кислотостійкі бетонні блоки, вироби із кварцового, силікатного та інших видів скла, з кам'яного литва тощо.

Для кріплення штучних матеріалів і нанесення штукатурного шару використовують розчини на спеціальних в'язучих. Таким в'язучим, зокрема, може бути кислототривкий цемент із рідким склом. Наповнювачем у цьому цементі є кислототривкий порошок із подрібнених природних або штучних каменів, а прискорювачем твердіння – кремнефтористий натрій. Використовують також глетогліцериновий цемент, що являє собою суміш тонко помеленого свинцевого глету з технічним гліцерином.

Для захисту бетонних і залізобетонних конструкцій від корозії широко використовують бітумні й дьогтеві матеріали: нафтові бітуми, що

отримують після відгонки нафти, бензину, гасу, мастил та кам'яновугільних пеків, що являють собою кінцевий продукт фракційної перегонки дьогтів, який отримують у процесі коксування або газифікації кам'яного вугілля. Ці матеріали при нагріванні пом'якшуються, а при охолодженні стають в'язкими і навіть твердими, майже не розчиняються у воді, але добре розчиняються в органічних розчинниках, мають в'язучі властивості і високу корозійну стійкість по відношенню до багатьох кислот та лугів.

Бітумні матеріали використовують у вигляді ґрунтовок, лакофарбових покриттів, мастик, а також для виготовлення бетонів та листових матеріалів: руберойду, пергаміну, боруліну, бризолу, гідроізолу тощо.

5.4 Експлуатація та утримання конструкцій та інженерних мереж

5.4.1 Фундаменти і стіни підвалів

Дефекти фундаментів (тріщини у фундаментах і стінах підвалу, осідання, намокання) часто загрожують усій будівлі. Причинами появи таких дефектів можуть бути:

- нерівномірне осідання фундаментів,
- незадовільний стан вимощення навколо будівлі,
- руйнівний вплив ґрунтових і поверхневих вод,
- несправності підземних комунікацій.

Велике значення в утриманні фундаментів має захист їх від зволоження, для чого передбачають ряд заходів:

- вода повинна мати стік від будівель назовні,
- водостічні труби слід тримати завжди справними,
- не допускати витікання води з підземних комунікацій тощо.

Не менш важливо для збереження фундаментів тримати справними вимощення навколо будівель. Правильно зроблене вимощення має поперечний уклон у межах 0,01–0,03%. Вибоїни, тріщини і щілини, що виникають у процесі експлуатації, старанно зарівнюють.

Відомі випадки часткового і навіть повного зруйнування фундаментів і зміни фізико-механічних властивостей ґрунтів у результаті хімічної дії проникаючих у ґрунт кислот. При виявленні таких дефектів заміняють частину закисленого ґрунту поблизу конструкцій, засипку пазух фундаментів або нейтралізують ґрунт вапнистою водою. Після цього під фундамент підводять шар кислотостійкого бітумобетону завтовшки 15 см,

покривають бітумом бічні поверхні фундаментів і влаштовують хімічно стійке вимощення з кислототривкого бітумобетону (рис. 2).

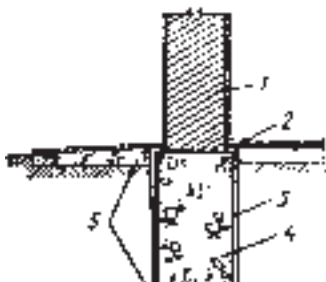


Рис. 1. Захист бутобетонних фундаментів

1. Стіна облицьована кислотостійкою плиткою.
2. Кислотостійка підлога.
3. Покриття бітумом.
4. Бутобетон.
5. Кислотостійкий бутобетон.

На довговічність будівлі істотно впливає і стан цоколя, який має велике експлуатаційне значення як теплозахисна конструкція. У холодну пору року крізь товщу конструкцій цоколя ззовні у підвальний простір проникає повітря, яке охолоджує підлогу і приміщення першого поверху. Тому збереження теплозахисних властивостей цоколя – важливе завдання експлуатації будівель.

Найчастіше бувають такі експлуатаційні дефекти цоколя:

- надмірне зволоження конструкцій цоколя,
- промерзання, утворення тріщин.

Ці дефекти зумовлені пошкодженнями гідроізоляційного шару, відсутністю або пошкодженням покриття укосу на обрізі цоколя, несправностями водовідводу з даху або недостатнім виносом звису покрівлі і пошкодженням захисного шару (облицювання, штукатурки).

Окремі експлуатаційні дефекти в цоколі можуть виникнути після виконання деяких робіт, пов'язаних з будівництвом та реконструкцією. Так, у результаті реконструкції вулиць або перепланування територій іноді виникає потреба підняти рівень тротуару або вимощення. Внаслідок цього закладений свого часу шар гідроізоляції може виявитись нижчим від вимощення (тротуару), що буде причиною зволоження цоколя. У такому разі виконують додаткові гідроізоляційні роботи

При появі тріщин у фундаменті, стінах підвалу або цоколі для визначення характеру й інтенсивності осідання та тріщини накладають маяки.

Маяки ставлять на очищених від штукатурки місцях із розрахунку один маяк на 2–3 м тріщини. Довжина їх 25–30, ширина 7–10 і товщина 2–3 см. Кожному маяку присвоюють відповідний номер, зазначають дату встановлення його і результати спостережень записують до спеціального журналу. Спостереження ведуть щодня протягом 15–20 днів. Якщо протягом строку спостереження на маяку не з'явиться тріщина, це означає, що утворення їх і нерівномірне осідання припинились, і тріщину можна після розчищення залити і зарівняти розчином. Якщо ж маяки руйнуються, то це свідчить, що осідання ґрунту триває. У такому разі старанніше вивчають деформацію, і тріщину зарівнюють тільки після усунення причин її виникнення.

У вогких місцях замість гіпсових маяків, які погано тримаються, роблять маяки з цементного тіста або з двох прозорих пластинок (із пластмаси або органічного скла). Зручний для спостереження також маяк з шарнірно закріпленою стрілкою, за відхиленням якої визначають, яка частина стіни або фундаменту осідає (рис. 3).

Рис. 2. Типи маяків.

3.а. Гіпсовий.

3.б. З прозорих пластинок.

3.в. Стрілків.



5.4.2 Стіни будівель

Догляд за конструкціями повинен забезпечити цілість і справність передусім несучих частин, які є основним конструктивним кістяком будівлі.

Поширеним дефектом залізобетонних колон каркасів будівель є вертикальні і горизонтальні тріщини. Вертикальні тріщини можуть з'явитися на гранях залізобетонних колон в результаті надмірного вигину стержнів робочої арматури, який спричинює утворення тріщин у захисному шарі бетону. Таке явище може виникнути в тих колонах та їх зонах, де рідко поставлено хомути, тому дефект можна виправити, поставивши зовнішні натяжні хомути зі сталевих елементів (кутиків, штаб).

Вертикальні тріщини в кутках монолітних залізобетонних колон по всій висоті їх або на окремих ділянках звичайно призводять до відшарування бетону в кутках, і при виявленні їх треба відбити бетон, який відшарувався, і відновити кутки, накидавши складного цементно-піщаного розчину.

Горизонтальні тріщини в залізобетонних колонах не становлять безпосередньої небезпеки в конструктивному відношенні, якщо ширина розкриття їх невелика. Але через такі тріщини можуть потрапляти до арматури зволожене повітря і волога, спричинюючи корозію металу. Тому будь-які тріщини треба заливати і зарівнювати цементним розчином.

Шви великопанельних стін продуваються і промокають, якщо ущільнювач, укладений у них, деформується. Цей дефект усувають ін'єктуванням цементного розчину з внутрішнього і зовнішнього боків шва або заповненням шва еластичними мастиками або пластифікованим цементним розчином.

При промерзанні куткових стиків панелей кутки додатково утеплюють мінеральною ватою або іншим утеплювачем та облицюванням.

Горизонтальні тріщини виникають внаслідок різкого місцевого осідання фундаменту. У такому разі треба негайно вжити заходів для підсилення основи.

Тріщини в стінах будівель у процесі експлуатації можуть виникати внаслідок таких причин:

- нерівномірного осідання стін, викликаного перевантаженнями якихось частин будівлі;
- температурних навантажень;

- вимивання ґрунту з-під підшови фундаменту ґрунтовими водами або водою з пошкодженої водопровідної, каналізаційної або теплофікаційної мережі;
- намокання та осідання ґрунтів під фундаментом внаслідок пошкодження вимощення, дренажу або підземних мереж комунального обладнання;
- місцевого осідання стін, спричиненого будівельними роботами безпосередньо біля будівлі, що експлуатується.

Вертикальні тріщини, що розходяться вгору, утворюються, коли осідання однієї або обох частин стіни, починаючи від верхньої точки, поступово збільшується.

Похилі тріщини, які зближуються догори, свідчать про осідання ділянки стіни між тріщинами.

Залежно від того, як поширюється осідання фундаменту, тріщини можуть утворюватись не тільки в зовнішніх стінах або також і у внутрішніх.

Волосні тріщини без злому цегли під ними, ледь помітні на поверхні штукатурки. Вони виникають внаслідок усадки штукатурки при її затвердінні або в результаті порівняно невеликого осідання та перекосу стін і фундаментів; іноді вони бувають у швах кладки, на цеглі. Такі тріщини звичайно безпосередньої загрози для будівлі не становлять, але при виявленні їх треба організувати нагляд за конструкціями.

5.4.3 Утримання перекриття і підлоги

При експлуатації перекриття повинні мати необхідну міцність, достатню жорсткість і не давати прогину; вони також не повинні бути звуко- і теплопровідними, а в санітарних вузлах та інших приміщеннях з підвищеною вологістю повинні мати надійну гідроізоляцію.

При огляді перекриттів і підлоги перевіряють:

- горизонтальність підлоги,
- звертають увагу на провисання і хиткість перекриття,
- на появу тріщин,
- вогкість,
- підвищену звуко- і теплопровідність.

Виявлені при оглядах дефекти в перекриттях усувають під час точного, а в складніших випадках – капітального ремонту.

Про експлуатаційні дефекти в перекриттях свідчать не тільки явні деформації – прогин, тріщини, хиткість, а й такі, здавалось би, незна-

чні порушення, як провисання штукатурки, поява вогких смуг на стелі та інші, які можуть указувати на серйозні порушення в конструкціях.

Темні смуги на стелі свідчать про переохолодження залізобетонних балок або плит горючих перекриттів. У такому разі треба додатково утеплити перекриття по всій площі або утеплити балки. Якщо темні (вогкі) смуги з'являються тільки вздовж зовнішніх стін, це означає, що переохолоджуються вузли спирання балок і плит на стіни. Тоді перекриття утеплюють по периметру зовнішніх стін або утеплюють кінці балок чи настилів (рис. 5).

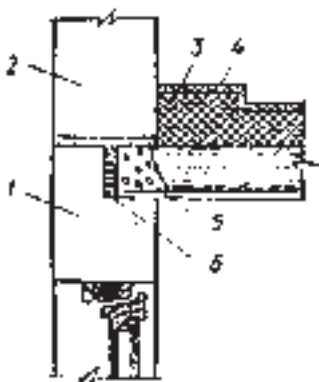


Рис. 3. Утеплення горючого перекриття на приляганні до стіни.

1. Надперемичкова стіна.
2. Стіна горюща.
3. Теплоізоляційний матеріал.
4. Стяжка.
5. Панель перекриття.
6. Утеплювач.

5.4.4 Експлуатація перегородок

Перегородки житлових, будинків повинні мати:

- необхідні звукоізоляційні властивості,
- бути вогнестійкими і
- відзначатись достатньою стійкістю.

Різні несправності і дефекти в перегородках, що виникають у процесі експлуатації будівель, погіршують ці властивості. Тому при виявленні:

- хиткості перегородок,
- тріщин,
- порушень опоряджувального шару (облицювання або штукатурки),
- випинання,
- появи вогких плям тощо
- вживають заходів до усунення їх.

У будівлях з великопанельними перегородками при появі хиткості і тріщин у місцях з'єднання перегородок із стінами передусім перевіряють міцність кріплення перегородок до стін і перекриттів; в разі потреби додатково укріплюють перегородки йоржами і скобами. При появі тріщин у несучих панельних перегородках вживають таких самих заходів, як і для несучих стін, тобто з'ясовують причини, потім ставлять маяки та ін.

5.4.5 Дахи і покриття

Довговічність будівель та збереження їх значною мірою залежать від правильної експлуатації покриття, що забезпечує захист будівель від атмосферних опадів і впливає на волого-температурний режим приміщень.

Несучі конструкції. Постійного догляду і старанного нагляду потребують несучі конструкції покриттів .

При огляді конструкцій у будівлях з *дерев'яними* кроквами уважно вивчають стан деревини для своєчасного виявлення:

- плісняви,
- гниття,
- ураження дереворуйнівними комахами.

Особливо старанно дерев'яні конструкції дахів оглядають у нових будівлях протягом перших трьох років експлуатації. У цей час можуть з'являтися дефекти внаслідок підвищеної вологості деревини і кам'яних конструкцій, а також як результат усихання та усадки деревини).

Догляд за *рулонними* покрівлями полягає в періодичному відновленні поверхневої обмазки і захисного шару, які треба поновлювати через 2-3 роки, оскільки обмазка з часом висихає. Захисний шар на поверхні рулонної покрівлі призначений для підвищення опірності покрівлі руйнівній дії сонячної радіації та можливим механічним пошкодженням. Цей шар складається іноді з молотого відсіяного шлаку, чорний колір якого негативно впливає на збереження покриття. Під дією сонячної радіації в центральних районах країни в літню спеку температура чорної поверхні даху може досягти 70° С.

Особливо швидко покрівля виходить з ладу в розжолобках: строк служби покрівлі в цих місцях скорочується в два-три рази порівняно з нормативним. Це пояснюється низкою експлуатаційних дефектів – малий поздовжній нахил розжолобка сприяє застоєві вод, а в зовнішніх розжолобках, що прилягають до парапетів, утворюються снігові наноси, які погіршують умови експлуатації.

Під час ремонту рулонних покрівель замість часткової заміни рулонного килима можна нанести шар мастики, що має високі гідроізоляційні властивості, вогнестійка і морозостійка.

5.4.6 Віконні і дверні прорізи

При експлуатації будівель з природним освітленням головним обов'язком служби експлуатації є систематичне очищення шибок у віконних прорізах і ліхтарях. Чистять шибки так. Забруднене скло добре змочують розчином за допомогою пензлів або повстяних смуг, а потім протирають насухо ганчірками або гумовими смугами. При очищенні дуже забруднених шибок рекомендовано до протирання гумовими смугами протерти їх змоченими у воді жорсткими щітками з короткою щетиною. Очищати починають з верхніх рядів, і тільки після повного протирання їх переходять до нижніх.

Дуже поширеним експлуатаційним дефектом є підвищена звукопровідність дверей. Щоб знизити її, у пілках дверей застосовують пружні ущільнювальні прокладки з профільованої гуми, губчастої гуми із замкнутими порами, фетру і влаштовують ущільнювальну нижню пілку дверей. Це підвищує звукоізоляцію дверей на 15-20%.

5.4.7 Балкони, карнизи, сходи

Під час оглядів балконів головну увагу звертають на несучі конструкції їх – консольні балки і плити. Місця заправлення плит і консольних балок у стінку найбільш уразливі, бо в них скупчується і затримується вода, яка потім проникає в стіну. Тому старанно перевіряють, чи немає в місцях примикання балкону до стіни

- тріщин,
- пошкоджень штукатурки,
- плям на нижній поверхні балконної площадки,
- замокання на стіні у місцях закріплення опор.

Якщо несучі конструкції балконів закриті архітектурними деталями або захищені шаром штукатурки, як це часто буває в старих будівлях, то треба перевірити їх і при наявності дефектів відремонтувати. Крім того, обов'язково перевіряють кріплення балконної огорожі до плит балкона і стін.

5.4.8 Експлуатація перекриттів і підлог.

При експлуатації перекриття повинні мати:

- необхідну міцність,
- достатню жорсткість
- не давати прогину;
- вони також не повинні бути звуко– і теплопровідними,
- а в санітарних вузлах та інших приміщеннях з підвищеною вологістю повинні мати надійну гідроізоляцію.

При огляді перекриттів і підлоги перевіряють:

- горизонтальність підлоги,
- звертають увагу на провисання і хиткість перекриття,
- на появу тріщин,
- вогкості,
- підвищену звуко– і теплопровідність.

Виявлені при оглядах дефекти в перекриттях усувають під час поточного, а в складніших випадках – капітального ремонту.

Про експлуатаційні дефекти в перекриттях свідчать не тільки явні деформації – прогин, тріщини, хиткість, а й такі, здавалось би, незначні порушення, як провисання штукатурки, поява вогких смуг на стелі та інші, які можуть указувати на серйозні порушення в конструкціях. Темні смуги на стелі свідчать про переохолодження залізобетонних балок або плит горіщних перекриттів. У такому разі треба додатково утеплити перекриття по всій площі або утеплити балки. Якщо темні (вогкі) смуги з'являються тільки вздовж зовнішніх стін, це означає, що переохолоджуються вузли спирання балок і плит на стіни. Тоді перекриття утеплюють по периметру зовнішніх стін або утеплюють кінці балок чи настилів.

5.4.9 Експлуатація систем внутрішнього водопроводу

Системи внутрішнього водопроводу призначені для неперервного постачання води із зовнішньої водопровідної мережі і розподілу її між споживачами всередині будівлі.

Межею внутрішнього і зовнішнього водопроводу є вхідний водомірний вузол, де, як правило, встановлюють водолічильник, запірну арматуру і т. п.

Системи внутрішнього водопроводу поділяють на господарсько-питну, протипожежну, і поливальну.

Залежно від способу утворення тиску існують такі системи внутрішнього водопроводу:

- А. Система водопроводу, яка працює під тиском від зовнішнього водопроводу (система тупикова з нижньою розводкою) (рис. 6).

Б. Система водопроводу з водонапірним баком і насосною установкою, що підвищує тиск (рис. 7).

Основними завданнями експлуатації внутрішньої системи водопроводу є:

- забезпечення подачі розрахункових витрат води загалом і кожному споживачеві окремо;
- запобігання конденсації води на поверхні трубопроводів в опалювальних приміщеннях;
- запобігання замерзанню води в трубах внутрішнього водопроводу на вводах в будівлю;
- контроль за дотриманням споживачами правил користування водопроводом;
- здійснення заходів боротьби із шумом, що виникає під час роботи насосів або несправної арматури;
- проведення ремонтів внутрішньої системи водопроводу;
- усунення дефектів і пошкоджень, виявлених під час систематичних оглядів системи водопроводу.

Найбільш характерними дефектами і пошкодженнями системи водопроводу є:

- переломи ввідних труб;
- протікання води через свищі та тріщини;
- виділення конденсату на трубах;
- порушення герметичності з'єднань;
- корозія сталевих труб в місцях повороту, перетину перекриття і т. п.;
- виникнення шуму в системі водопроводу.

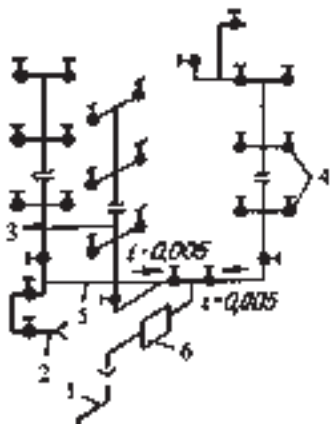


Рис. 4. Система водопроводу, яка працює під тиском у зовнішньому водопроводі:

- 1 – ввід;
- 2 – поливальний кран;
- 3 – розподільчі трубопроводи;
- 4 – вентиля на поверховій розводці;
- 5 – магістральний водопровід;
- 6 – водомірний вузол

Передчасний вихід із ладу трубопроводів попереджують: улаштуванням захисних пристроїв проти електрохімічної корозії і корозії, яку спричиняють блукаючі струми; своєчасним ремонтом асфальтових покриттів і організацією водовідведення, яка виключає зволоження і просідання ґрунтів, заміною трубопроводів, які відпрацювали нормативний термін, улаштуванням введів в будівлю нижче за глибину промерзання на 10-20 см.

При виявленні пошкоджень стикових з'єднань їх усувають зачеканенням чавунних розтрубів.

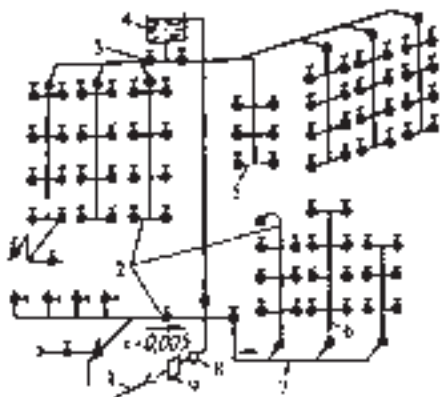


Рис. 5. Система водопроводу з водонапірним баком:

- 1 – ввід;
- 2 – розподільчі водопроводи;
- 3 – верхня магістраль;
- 4 – водонапірний бак;
- 5 – подавальний трубопровід;
- 6 – підводка;
- 7 – нижня магістраль;
- 8 – зворотний клапан;
- 9 – водомірний вузол

5.4.10 Експлуатація системи каналізації

Основним завданням технічної експлуатації каналізаційних систем є забезпечення безперебійної роботи каналізаційної мережі та її обладнання і запобігання витіканню води з трубопроводів, санітарних приладів і пристроїв.

Технічна експлуатація передбачає:

- систематичні огляди каналізаційної мережі,
- періодичне її очищення та промивання,
- запобігання засміченню і замерзанню,
- своєчасне виявлення та усунення дефектів і пошкоджень,
- якісне виконання поточних і капітальних ремонтів.

Під час огляду внутрішньо будинкової мережі (не менше двох разів на рік) звертають увагу на:

- надійність і щільність розтрубних з'єднань,

- перевіряють кріплення стояків і відвідних труб,
- якість установлення санітарних приладів і пристроїв.

З метою запобігання проникненню неприємних запахів із каналізаційної мережі в приміщення всі приймачами стічних вод (умивальники, мийки, ванни, трапи і т. п.) під'єднують через гідравлічні затвори (сифони). З цією ж метою кожен каналізаційний стояк виводять вище даху на 0,7 м, а діаметр витяжних труб повинен бути більший ніж діаметр труби стояка на 50 мм.

Найбільш характерними дефектами і пошкодженнями каналізаційних мереж є:

- деформації з'єднань,
- протікання системи,
- порушення роботи сифонів,
- засмічення.

5.4.11 Експлуатація систем опалення

Системи опалення поділяють на:

- центральні системи, які забезпечують опалення всіх приміщень будівлі або декілька будівель від одного джерела опалення (водяні і парові);
- місцеві системи, в яких джерела опалення знаходяться безпосередньо в приміщеннях (пічне, газове, електричне, панельно-промене).

Сьогодні заслуговує на увагу підлогове опалення (електричне або водяне), а також повітряні системи опалення та кондиціонування житлових і виробничих приміщень будівель.

Найпоширенішими дефектами і пошкодженнями опалювальних систем є:

- протікання на з'єднаннях під час глибокого нарізання різі,
- нещільності зварних з'єднань або дефекти у фасонних частинах;
- контрухили трубопроводів, які погіршують або припиняють циркуляцію гарячої води в системі через виникнення повітряних пробок;
- засмічення системи, в результаті чого прилади опалення не прогріваються до необхідної температури;
- закипання трубопроводів через недостатнє хімічне очищення води для системи і як результат – низька тепловіддача системи;
- корозія труб внаслідок проникнення в трубопроводи повітря під час частої заміни води в системі;

- механічні пошкодження приладів, систем та їх кріплень;
- поява тріщин в результаті замерзання води в трубопроводах;
- неякісне виконання монтажних, ремонтних та ізоляційних робіт.

Під час чергових планових ремонтів замінюють пошкоджені елементи, прилади та арматуру. Крім цього, щорічно готуючи будівлі до опалювального сезону, налагоджують та регулюють систему. Після налагоджувальних робіт і ремонту систему промивають доти, поки із неї не почне витікати чиста вода. Випробування системи після ремонту проводять під тиском більшим, ніж робочий на 1-МПа, але не меншим за 3-МПа в найнижчій точці системи.

Гідравлічні випробування систем панельного опалення проводять під тиском $10 \cdot 10^3$ Па і витримують протягом 15 хв, падіння тиску при цьому не повинно перевищувати $0,1 \cdot 10^3$ Па.

Температуру повітря в приміщеннях вимірюють на відстані 1 м від зовнішньої стіни, 1,5 м від підлоги і на поверхні нагрівального приладу. Відхилення заміряної температури від нормальної ($18\text{ }^\circ\text{C}$) не повинно перевищувати $1\text{-}2\text{ }^\circ\text{C}$ для житлових приміщень.

Температуру нагрівального приладу визначають як півсуму температур на гарячій і зворотній підводках приладу. Максимальна температура на поверхні нагрівальних приладів не повинна перевищувати $70\text{ }^\circ\text{C}$.

Відрегульовану і налагоджену систему опалення випробовують протягом 3 діб, після чого приймають за актом.

Технічні огляди всієї системи проводять двічі на рік, внутрішньо квартирних систем – двічі на опалювальний сезон, підвальних та горіщних пристроїв – кожного місяця. Котли та обладнання котельної підлягають оглядам щотижня.

Влітку проводять профілактичний ремонт системи – очищують котли від накипу і бруду, чистять димарі і лежаки, перевіряють контрольно-вимірювальну апаратуру.

5.4.12 Експлуатація систем вентиляції

Нормальний температурно-вологий режим (температура $18\text{-}20\text{ }^\circ\text{C}$, відносна вологість $40\text{-}60\%$ і швидкість руху повітря не більша за $0,2\text{ м/с}$) в приміщеннях для перебування людей забезпечується роботою систем опалення, вентиляції і кондиціювання повітря приміщень.

Система вентиляції призначена для створення повітряного середовища, яке забезпечує нормальні умови в приміщеннях для перебування в них людей і організації відповідних технологічних процесів.

Характерними дефектами і пошкодженнями системи вентиляції є:

- нещільності та пошкодження витяжних каналів;
- недостатня величина тяги через забруднення решіток і каналів, несправності або відсутності дефлекторів;
- продуктивність системи менша за розрахункову внаслідок засмічення вентиляторів або калориферів,
- обертання колеса вентиляторів у зворотний бік або ковзання паса вентилятора,
- зношення або неправильне встановлення лопаток колеса вентилятора,
- недостатнього числа обертів вентилятора,
- нещільності у повітроводах і обладнанні через їх корозію
- відсутність гумових прокладок у з'єднаннях;
- непрогрівання чи помітне недогрівання системи можуть виникати через засмічення трубопроводів і опалювальних приладів; для ліквідації цих недоліків необхідно прочистити систему.

У літній період систему заповнюють водою для зменшення корозії трубопроводів.

Найважливішою вимогою під час експлуатації опалювальних печей є пожежна безпека. Мінімальна відстань між внутрішньою поверхнею димоходу і неізольованими дерев'яними конструкціями – 38 см, металевими – 25 см. Зовнішні поверхні печей і димоходів повинні бути пофарбовані в білий колір. Потемніння поверхні печей і димоходів свідчить про нещільності в кладці в місцях потемніння. Такі дефекти підлягають негайному усуненню. До одного димоходу під'єднують на різних рівнях (не менше 0,5 м) не більше двох печей на одному або різних поверхах. Мінімальний розмір димового каналу 140x 140 мм (в світлі). Усі димоходи необхідно не рідше двох разів на рік очищати від сажі, дату очищення занотовують у спеціальному журналі.

Виводи димових труб над дахом повинні бути: на 0,5 м вищими за гребінь, якщо димар розміщено до 1,5 м від гребеня, на рівні гребеня, якщо димар розміщено від 1,5 м до 3 м і нижче 10° до горизонту при розміщенні димаря на відстані, більшій за 3 м від гребеня.

Під'єднання газових приладів за допомогою металевих труб повинно мати вертикальну ділянку довжиною не меншою за 0,5 м.

5.4.13 Експлуатація систем гарячого водопостачання

Система гарячого водопостачання повинна забезпечувати неперервне подавання споживачам води з температурою не меншою за 50 °С і

не вищою за 75 °С. У житлових будівлях гаряче водопостачання використовують також для обігрівання ванних кімнат за допомогою спеціальних приладів (прилад для висушування рушників). Системи гарячого водопостачання поділяють на місцеві (вода нагрівається в кожного споживача) і центральні (за наявності, потужних джерел тепла – ТЕЦ і т. п.).

Основними дефектами і пошкодженнями систем гарячого водопостачання є:

- засмічення нижньої частини стояків, розрив і корозія трубок водопідігрівачів через заводські дефекти конструкції, утворення накипів в трубах та наявності у воді вільного кисню, а також солей кальцію і магнію;
- нещільності в місцях нарізних фланцевих з'єднань і місцях під'єднання арматури, пов'язані з корозією нарізних з'єднань, висихання ущільнювачів і ослаблення затягування гайок фланцевих з'єднань;
- несправності запірно-регулювальної арматури (кранів, вентилів, змішувачів і засувок) внаслідок висихання і зношення ущільнювачів, корозії і зношення різі, механічного пошкодження різі та нещільного прилягання золотника до сідла.

Експлуатація систем гарячого водопостачання передбачає систематичні огляди, виявлення та усунення дефектів і пошкоджень, а також роз'яснювальну роботу серед мешканців.

Мережі трубопроводів оглядають не рідше ніж два рази на рік (перед початком весняно-літнього і осінньо-зимового сезонів). В процесі оглядів особливу увагу звертають на справність приладів автоматики. Зростання температури води на 10 °С (з 70 до 80 °С) збільшує корозію трубопроводів на 30-40 %, а також сприяє прискореному утворенню в них накипів, що обмежує нагрівання води $t = 60$ °С.

Для запобігання внутрішній корозії трубопроводів проводять стабілізацію і деаерацію води. Стабілізація води здійснюється за допомогою доломітових фільтрів, які необхідно щорічно міняти, готуючи систему до експлуатації в зимовий період. Деаерація води виконується в спеціальних установках зі металостружковими фільтрами.

Догляд за колонками в будівлях з місцевою системою гарячого водопостачання передбачає запобігання їх розривам, розпаюванню і прогорянню, а також повільному нагріванню води. Розрив колонки може статись, якщо тиск у водопровідній мережі перевищить розрахунковий.

Розпаювання і прогорання колонки може відбутись через відсутність або недостатній напір води в системі. Повільно нагрівається вода через накуп у трубках колонки.

Забороняється зливати в каналізаційну мережу воду з температурою більшою за 50 °С.

Після виконання ремонтних робіт систему перевіряють на тиск, що перевищує робочий на 2-Ю³ Па, але не менший за 3-Ю³ Па і не більший за 6-Ю³ Па. Падіння тиску протягом 5 хв не має перевищувати 0,1 • 10³ Па.

5.4.14 Експлуатація систем газопостачання

Система газопостачання будівель призначена для неперервної подачі газу споживачам, а також найбільш ефективного і безпечного його використання. В цивільних будівлях допускають тільки системи низького тиску.

Основними дефектами і пошкодженнями систем газопостачання є:

- витікання газу в місцях з'єднань і ущільнень через висихання і зношення ущільнювачів;
- витікання газу через запірно-регулювальну арматуру через її зношення, що викликало порушення герметичності;
- корозія газопроводів у місцях вводу в будівлю внаслідок різкої зміни температури навколишнього середовища;
- замерзання газопроводів в неопалюваних приміщеннях пов'язане з утворенням конденсату на стінках газопроводів і подальшим його замерзанням за низької температури;
- пошкодження обладнання і апаратури систем газопостачання через механічні пошкодження, фізичне зношування і т. п.

Головним в системі газопостачання є постійний нагляд за станом газових мереж і своєчасне усунення виявлених дефектів і пошкоджень.

Відповідно до санітарно-технічних вимог кухонні приміщення повинні мати такі мінімальні розміри:

- 8 м³ для встановлення двоконфоркової плити,
- 12 м³ для встановлення триконфоркової,
- 16 м³ – для встановлення чотириконфоркової плити.

При цьому нормальним вважають повітрообмін 60 м³/год для двоконфоркової, 75 м³/год – для триконфоркової і 96 м³/год – для чотириконфоркової плити.

Важливою умовою безпечної експлуатації систем газопостачання є забезпечення нормальної роботи вентиляції та димоходів.

Основними причинами порушення роботи димоходів є:

- засмічення димоходів розчином і будівельними відходами;
- закупорка сніговими або льодовими корками під час сильних морозів;
- нещільність та місцеві звуження димоходів.

Наведені дефекти усувають, готуючи будівлі до експлуатації в зимовий період, а також в процесі планово-запобіжних ремонтів. Терміни перевірки і очищення димоходів:

- димоходи опалювальних печей – один раз на рік перед початком опалювального сезону;
- димоходи опалювально-варних печей – три рази на рік;
- димоходи від газових водонагрівачів цегляні – через кожні 3 місяці.

Взимку необхідно один раз на місяць оглядати оголовки димоходів.

Під час оглядів систем газопостачання важливо виявити витікання газу. Газ легко потрапляє у підвальні приміщення і може спричинити вибух або отруєння людей. З метою своєчасного виявлення місць витікання газу систематично перевіряють на загазованість не тільки газопроводи, а й інші підземні мережі, колодязі, підвали, розташовані на відстані 15 м від траси газопроводу.

Витікання газу і концентрацію його в повітрі виявляють за зовнішніми ознаками та за допомогою газоаналізаторів. Зовнішніми ознаками витікання газу влітку є пожовтіння і в'ялість рослинності, поява повітряних бульбашок на поверхні води або шипіння газу; узимку – поява бурих плям на снігу.

Витікання газу на з'єднаннях труб та арматури виявляють змочуванням їх мильною водою. Категорично забороняється виявляти витікання газу відкритим вогнем.

Дефекти і пошкодження систем газопостачання усувають аварійно-диспетчерські служби газового господарства.

5.4.15 Експлуатація систем сміттєпроводів

Системи сміттєпроводів призначені для скидання сміття по трубах у сміттєзбірну камеру, яка розміщена в напівпідвальному, цокольному або першому поверсі будівлі. Такі системи влаштовують в будівлях на п'ять і більше поверхів.

До основних дефектів і пошкоджень системи сміттєпроводів належать:

- порушення герметичності приймальних клапанів;

- корозія металевих частин сміттєпроводів;
- ослаблення кріплень деталей сміттєпроводів.

З метою забезпечення довготривалої експлуатаційної придатності систем сміттєпроводів і належного їх санітарно-технічного стану необхідно:

- щоденно очищати від сміття і промивати сміттєзбірні камери і переносні сміттєзбірні ящики (контейнери) – візки;
- приймальні клапани промивати не рідше одного разу на тиждень, не допускаючи потрапляння води у стовбур сміттєзбірника;
- профілактично очищати від бруду стовбур, бункер та приймальні клапани (не рідше одного разу на місяць).

Камери, розміщені з боку дворового фасаду, повинні мати самостійний вхід і зручні під'їзди. Двері камери оббивають листовим залізом і відчиняються назовні. Стіни камери повинні бути облицьовані, стеля пофарбована олійною фарбою, а підлога облицьована керамічною плиткою з ухилом 0,01. Не допускається розміщувати камери під житловими кімнатами.

Камери повинні бути обладнані холодним і гарячим водопроводом, мати природну витяжку і температуру повітря в зимовий період вищу за +5 °С. Сміттєзбірні ящики із камер видаляють механізованим способом. На випадок появи в системі комах і гризунів негайно викликають санітарно-епідеміологічну службу для проведення дезінсекційних і дератизаційних робіт.

Довготривала нормальна експлуатація систем сміттєпроводів залежить від правильного користування ними. Забороняється кидати в них гарячі та тліючі предмети, недопалки, великі предмети, зливати легкозаймисті суміші або рідкі харчові чи побутові відходи. Служба експлуатації повинна під час заселення будівлі знайомити всіх мешканців з правилами користування сміттєпроводом.

5.4.16 Експлуатація ліфтів

Найпоширенішими є ліфти з електричною канатною тягою, кабіна (платформа) яких рухається за жорсткими напрямними пристроями. Такі ліфти бувають: з верхнім або нижнім розміщенням лебідки, з поліспастовим або безпосереднім підвішуванням кабіни і противаги. Залежно від швидкості руху ліфти бувають: тихохідні, швидкохідні та швидкісні (швидкість руху кабіни відповідно до 1; 1,5; 3,5 м/с та більша). Кожен ліфт має бути обладнаний обмежувачами швидкості, уловлювачами кабіни, пристроями світлової і звукової сигналізації.

Основна задача служб експлуатації – забезпечити належне утримання машинного приміщення та шахти ліфта. Вони повинні бути сухими та обладнаними освітленням, опаленням та вентиляцією. Шахти ліфтів повинні мати суцільне неспалиме огородження. Комірки огородження із сітки не мають перевищувати 20х20 мм. тільки з дозволу інспекції Держтехнагляду після їх реєстрації, технічного огляду і випробувань. Під час подальшої експлуатації ліфтові установки проходять технічний огляд через кожні 12 міс. У процесі огляду проводять статичні і динамічні випробування ліфтових установок.

Кожен ліфт, що перебуває в експлуатації, повинен мати технічний паспорт і відповідні документи.

Технічні огляди ліфтів проводять щоденно, кожної декади, щомісячно і щоквартально. Щоденний огляд ліфтів проводить ліфтер або електромеханік, який перевіряє освітлення шахти, кабіни, площадок, справність звукової і світлової сигналізації, замків кабіни і шахти, а за необхідності змащує механізми. Під час декадного огляду разом з роботами з щоденного огляду перевіряють справність всіх блокувальних контактів, стан і роботу лебідок та гальмівних пристроїв. Під час щомісячних оглядів разом з роботами з декадного огляду перевіряють справність кінцевого вимикача, кріплення башмаків кабіни і протитяги, а також стан електродвигунів.

Під час кварталних оглядів додатково перевіряють елементи підймальних механізмів, стан кріплення напрямних та їх з'єднань, а також стан автоматичних пристроїв.

Служби експлуатації повинні гарантувати безпечне використання ліфтів, зокрема і проведенням роз'яснювальної роботи з мешканцями, особливо серед дітей, про правила користування ліфтами та заходи з їх збереження. З цією метою на основному посадочному поверсі і всередині кабіни повинні бути вивішені правила користування ліфтом, а також адреса і номер телефону диспетчера.

5.5 Планування поточних і капітальних ремонтів управителем

5.5.1 Технічні огляди

Систематичні огляди всіх будівель і споруд дають можливість своєчасно виявити пошкодження, спрацювання та інші недоліки в конструкціях та інженерному обладнанні.

Є три види огляду будівель:

загальний, коли оглядають усі приміщення, конструкції будівель та їх частини;

частковий, при якому оглядають окремі частини будівель або пристрої (центральне опалення, підйомники, ліфти тощо);

позачерговий – після злив, сильних вітрів, снігопадів, повеней та інших стихійних явищ, які можуть пошкодити частини будівель.

Загальні огляди роблять двічі на рік: весною і восени.

Будівлі і споруди оглядають весною тільки після того як зійде весь сніг. Під час весняного огляду уточнюють обсяг робіт поточного ремонту будівель, наміченого на літній період, та обсяг робіт, які має бути включено до плану капітального ремонту на наступний рік.

Під час весняного технічного огляду необхідно:

- ретельно перевірити стан несучих та огорожуючих конструкцій і виявити можливі пошкодження, що виникли в результаті атмосферних й інших впливів;
- перевірити механізми елементів вікон, дверей, ліхтарів, воріт та інших пристроїв, що відчиняються;
- привести у порядок водостоки, вимощення і зливоприйомники.

Осінній загальний огляд роблять перед початком опалювального сезону до появи снігового покриву, який утруднює доступ до конструкцій. На цей час звичайно закінчують усі роботи поточного ремонту.

Під час осіннього огляду проводиться перевірка підготовки будівель та споруд до зими. До цього часу повинні бути закінчені всі літні роботи з поточного ремонту.

При проведенні осіннього технічного огляду необхідно:

- ретельно перевірити несучі й огорожуючі конструкції будівель та споруд і вжити заходів щодо усунення різного роду тріщин та проміжків;
- підготувати покриття будівель до зчищення снігу і необхідні для цього засоби (робочий інвентар), а також стан жолобів та водостоків;
- перевірити справність і готовність до роботи в зимових умовах елементів вікон, ліхтарів, воріт, дверей та інших пристроїв, що відчиняються.

Будівлі і споруди оглядають по конструктивних елементах і видах інженерного обладнання, а саме:

- територія і подвір'я, зовнішні вводи, випуски і зовнішні мережі підземних та надземних комунікацій;

- фундаменти і підвальні приміщення з котельними, насосними, складами та їх обладнанням;
- зовнішні стіни і фасади, балкони, карнизи та водовідвідні пристрої;
- дахи, покриття, ліхтарі, горищні приміщення, у тому числі труби, дифлектори і флюгарки вентиляційних та каналізаційних стояків, антени і пристрої внутрішнього водовідводу.

Приміщення і конструкції оглядають, починаючи з верхнього поверху; при цьому визначають стан перекриттів, стін, прорізів, балконів, перегородок. Одночасно з загальним оглядом оглядають санітарно-технічне та інженерне обладнання: гаряче водопостачання, газифікацію, лінії електропередачі, сигналізації, телефону, радіо. Стан інженерного обладнання визначають за результатами його роботи під робочим навантаженням.

Огляд будівель здійснює комісія, до складу якої входять представник управляючої компанії, голова ОСББ та робітники відповідних спеціальностей.

Нові, прийняті в експлуатацію або капітально відремонтовані будівлі особливо старанно оглядають у перші три роки експлуатації. Огляд таких будівель роблять посезонно – весною, літом, восени і зимою. Більш жорсткий режим оглядів встановлено також для виробничих будівель на просадочних ґрунтах та на територіях, під якими пролягають гірничі виробки.

Частковий огляд окремих пристроїв і частин будівель роблять у різні строки, визначені правилами технічної експлуатації і положеннями про планово-запобіжний ремонт. Так, водопровідно-каналізаційні пристрої оглядають двічі на рік під час загальних оглядів, котли котельне обладнання – один раз на тиждень, а горищне підвальне обладнання – щомісяця.

Позачерговий огляд розрахований на термінове усунення дефектів і несправностей. У цьому разі оглядають тільки ті частини будівлі які могли зазнати руйнування: підвали – після повеней, дахи – після сильних вітрів тощо. Особливу увагу звертають при цьому на пошкодження, які загрожують життю людей.

Якщо в процесі огляду будівлі виявляють небезпечні деформації в конструкціях, то їх тимчасово зміцнюють і результати спостережень за ними записують до спеціального журналу. Результати огляду будівель заносять до акту, який складають за формою, встановленою правилами технічної експлуатації, бо в акті мають бути такі дані.

Загальні відомості про будівлю. Зазначають рік спорудження будівлі, кількість поверхів, наявність підвальних і горищних приміщень, кубатуру і площу (житлову, корисну, площу).

Опис стану і дефектів основних конструкцій. Зазначають матеріал і технічний стан кожної конструкції: фундаментів, стін, сходів, перекриттів, покриття, заповнення прорізів тощо з переліком та описом дефектів.

Опис стану обладнання. Подаються технічні дані про водопровідно-каналізаційне обладнання, опалення, електрообладнання, газифікацію, радіотелевізійні пристрої тощо.

Відомості про благоустрій. У цьому розділі наводять дані про стан, вимощень, тротуарів, огорожі, озеленення та ін.

Характеристику конструкцій, технічний стан їх, строки та обсяг необхідних ремонтних робіт подають у відомості, яку включають до акта огляду.

Технічний стан конструкцій під час оглядів будівель, а також ступінь небезпечності пошкодження можна визначити найпростішими способами: зовнішнім оглядом, простукуванням, а в разі потреби – розкриттям конструкцій, взяттям проб (на міцність, вологість) і перевірним розрахунком.

Зовнішній огляд будівель роблять з поверхні землі, а при більш старанному дослідженні стану будівлі – з підвісних кошиків, балконів, телескопічних вишок, за допомогою біноклів, дзеркал та інших засобів. Перевірку положення основних будівельних конструкцій у виробничих будівлях, споруджених на просадочних ґрунтах і на підроблених гірничими виробками територіях, роблять щороку за допомогою геодезичних інструментів.

У тому разі, коли виявлено зовнішні ознаки порушення цілості конструкцій (прогини, випинання, наростаючі деформації, значне зволоження), визначають міцність конструкцій.

Для випробування міцності бетону безпосередньо у спорудах без руйнування конструкцій використовують два методи: метод пружного відскоку; метод пластичних деформацій.

Випробування бетону за цими методами здійснюють склерометрами – приладами механічної дії.

При випробуванні методом пружного відскоку показником міцності є величина відбивання бойка від поверхні бетону під час удару.

Частіше користуються методом пластичних деформацій, суть якого полягає в тому, що міцність бетону оцінюють за величинами діаметрів

відбитків, одержаних від вдавлювання у бетон сталевих кульок або штампів. Для випробування конструкцій цим методом користуються еталонним або кульковим молотком (системи І. А. Фізделя), які дають можливість дістати характеристику міцності матеріалу. Рекомендований технічними вказівками прилад типу ХПС вигідно відзначається тим, що сила його удару постійна. Усе сказане вище про роботу на висоті стосується також і протиральних робіт (миття шибок, протирання, очищення, пиლოსосні роботи тощо). Протиральні роботи в цехах, оснащених діючим електрообладнанням, можна виконувати тільки при вимкнених електропроводах та електромережах під наглядом відповідальної особи з-поміж інженерно-технічних працівників.

5.5.2 Складання кошторисної документації

Уся технічна документація на здані в експлуатацію будівлі й споруди (затверджений технічний паспорт, проект, дані про геологічні умови майданчика забудови, акт прийняття в експлуатацію з документами на приховані роботи, а також відомості про відхилення від проекту та недоборки на момент уведення об'єкта в експлуатацію) повинна зберігатися комплектно в архіві підприємства.

Плани ремонтів складаються на основі даних технічних оглядів будівель та споруд, окремих їх конструкцій і видів інженерного обладнання. План капітального ремонту складається підприємствами (організаціями) у грошовому еквіваленті й натуральних показниках та повинен містити:

- затверджений керівником титульний список об'єктів ремонту;
- перелік основних робіт;
- кошторисну вартість робіт;
- календарні графіки ремонтів;
- потребу в основних матеріалах, будівельних виробках, транспорті, засобах механізації і робітників.

Кошторис на проект капітального ремонту (див. додаток Е) складають на основі опису робіт (див. додаток Ж), якщо конструкції чи обладнання будівлі у процесі ремонту не змінюються і не підсилюються. Дефектний акт на проведення робіт складають окремо на кожен будівлю з виконанням обмірювань у натурі та з наведенням формул розрахунків із кожного виду робіт та із зазначенням приміщення. До дефектного акта на проведення робіт повинна бути додана коротка пояснювальна записка.

На всі види ремонту розробляється проектно-кошторисна документація. Проектування здійснюється в одну стадію. У складі проектно-кошторисної документації повинні бути:

- коротка пояснювальна записка, що містить обґрунтування технічних рішень, техніко економічні показники і міркування щодо організації ремонтних робіт;
- робочі креслення;
- кошториси.

Базисна кошторисна вартість робіт із ремонту визначається з використанням ресурсних елементних кошторисних норм і розцінок на ремонтно-будівельні роботи, а також прейскурантів та калькуляцій, що встановлені для ремонтно-будівельних робіт. При відсутності одиничних розцінок вартість робіт визначається з використанням діючих кошторисних норм на будівельно-монтажні роботи. Додаткові витрати підрядної організації на матеріали, вантажні перевезення, електричну й теплову енергію, заробітну плату, експлуатацію машин і механізмів та ін. понад ті, що враховані в інвесторському кошторисі, визначаються додатковими розрахунками і додаються до вартості ремонтно-будівельних робіт.

При виявленні в процесі проведення ремонтно-будівельних та спеціальних робіт додаткових обсягів, що не враховані проектом і кошторисом, підрядна організація за участю представників замовника й проектною документації складають акт із переліком додаткових робіт та обґрунтуванням необхідності їх виконання. При збільшенні вартості робіт проти початкової – кошторис пере затверджується.

До початку складання проектно-кошторисної документації організація, яка має відповідну ліцензію, проводить технічне обстеження відібраних для ремонту будівель та споруд із метою визначення їх дійсного технічного стану, ступеня зношення основних конструкцій, а також отримання необхідних обмірювальних креслень об'єктів, що не мають необхідних архівних даних. Натурними обмірами конструктивних елементів і частин будівель чи споруд мають бути встановлені точні розміри основних конструкцій, вузлів та деталей, висоти приміщень, ширини й висоти віконних і дверних отворів тощо.

5.5.3 Укладання договорів

Робочі креслення на капітальний ремонт будівель та споруд (відповідно до технічних умов містобудівних умов і обмежень) повинні скла-

датися при: переплануванні приміщень, підсиленні основ, підсиленні чи частковій заміні фундаментів, кріпленні чи муруванні стін, заміні або підсиленні перекриттів, реконструкції чи заміні покрівлі, переобладнанні котельної, газифікації, електрифікації будівлі чи споруди, а також в інших аналогічних випадках.

Перелік і кількість матеріалів, що їх мають отримати від розбирання конструкцій при капітальному ремонті, встановлюються проектно-кошторисним підрозділом підприємства чи організації, яка виконує проектування, разом із замовником. Вартість цих матеріалів визначається:

- при використанні їх на ремонтних роботах даного підприємства чи організації – за ціною нових матеріалів, за вирахуванням витрат на приведення матеріалів до придатного для використання стану, а також вартості транспортування до місця повторного використання;
- при неможливості використання цих матеріалів на ремонтних роботах у даній організації чи підприємстві ціни встановлюються відповідним актом, виходячи з умов їх можливої реалізації.

При повторному використанні матеріалів і конструкцій фінансування капітального ремонту зменшується на суму їх вартості.

Замовник повинен до початку проектування передати проектній організації вихідні дані та технічні умови в повному обсязі.

Проектна організація, що розробляє проектно-кошторисну документацію на капітальний ремонт, несе відповідальність за якість проектування, правильність визначення кошторисної вартості й за забезпечення виконання проектних робіт у встановлені договором терміни.

Проектно-кошторисна документація має пройти експертизу відповідно до чинного законодавства України.

Підрядна ремонтно-будівельна організація повинна у місячний термін з моменту одержання проектно-кошторисної документації подати проектній організації через замовника свої заперечення та зауваження. Після внесення проектною організацією змін до проекту (на основі зауважень підрядної організації) замовник затверджує документацію. Якщо в місячний термін після отримання документації зауважень чи заперечень не надійшло, то проектно-кошторисна документація вважається узгодженою з підрядною організацією.

Роботи з усіх видів ремонтів можуть виконувати підрядні будівельно-монтажні, ремонтно-будівельні організації, підприємства-виробники обладнання та підрозділи підприємства-замовника, якщо вони ма-

ють обладнання, досвід і ліцензію на виконання таких робіт. Для виконання цих робіт замовник за власним рішенням може організовувати й проводити тендери (торги) згідно з положеннями та методичними вказівками з проведення тендерів на будівництво.

При проведенні ремонтних робіт необхідно керуватися нормативно-технічною документацією з проведення будівельних робіт і правилами прийняття окремих видів робіт при спорудженні будівель та споруд, що діють на час ремонту. Ремонтно-будівельні роботи повинні проводитися з дотриманням діючих правил техніки безпеки, правил протипожежної охорони й виробничої гігієни. Якщо ремонтно-будівельні роботи поєднуються з капітальним ремонтом обладнання, а також при проведенні робіт в умовах підвищеної небезпеки, обов'язково розробляється та погоджується з усіма учасниками проведення робіт за участю субпідрядних організацій і замовника проект проведення робіт.

Щоденний контроль і нагляд за якістю й строками проведення ремонтних робіт здійснюється силами організації-замовника. У процесі капітального ремонту будівель та споруд службою спостереження проводяться проміжні огляди і приймання прихованих робіт, а також робіт, від якості виконання яких залежить технічний стан будівельних конструкцій та будівель у цілому. Проміжні огляди призначаються також у випадку виявлення деформації будівель, що ремонтуються. Результати оглядів оформляються актами за участю ремонтно-будівельних служб, проектної організації, ремонтно-будівельної організації, а також осіб, відповідальних за безпечну й надійну експлуатацію, збереження і вчасний ремонт закріплених за ними будівель та споруд.

Після закінчення робіт із капітального ремонту об'єкти здаються до експлуатації комісії, яка призначається наказом керівника організації-замовника (власника). При прийманні об'єктів комісія повинна керуватися вимогами діючих норм та технічних умов. Приймання в експлуатацію об'єктів із недоробками, що можуть перешкоджати їх нормальній експлуатації й погіршувати санітарно-гігієнічні умови і безпеку праці, заборонено.

Після завершення робіт із капітального ремонту ремонтно-будівельна організація повинна надати наступну технічну документацію:

- проектно-кошторисна документація (виконавчі креслення, кошториси);
- журнал виконання робіт;
- акти проміжних оглядів і приймань;

- акти приймання прихованих робіт;
- іншу документацію, обов'язкову до подання за державними будівельними нормами.

Акти комісії з приймання відремонтованих будівель та споруд повинні бути затверджені організацією, що затверджувала проектно-кошторисну документацію. Технічна документація з виконання робіт й акти приймання відремонтованих будівель і споруд зберігаються на підприємстві разом із документами будівництва об'єкта.

VI. ОСНОВИ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В БАГАТО-КВАРТИРНОМУ БУДИНКУ

В розвинених країнах світу, зокрема в Європі, де більшість країн знаходяться у помірному або холодному кліматі, вже давно визнали необхідність збільшення енергоефективності будівель, забезпечення зниження потреб будинку в тепловій і електричній енергії до мінімально можливого рівня, який дозволяє конструкція і технічні можливості будівлі. Більше того, Директива ЄС з енергоефективності 2010 року і Енергетична стратегія ЄС встановили суворі вимоги до енергоефективності усіх типів будівель (не лише до житлових), які є чи не найвищими вимогами до енергоефективності у світі, а також зобов'язали усі держави-члени Європейського Союзу, починаючи з 2020 року почати споруджувати виключно пасивні будівлі, тобто такі, які практично не потребують енергії з зовнішніх, а особливо традиційних джерел (потреби будинку в енергії близькі до нуля), а ту частку енергії, яка все ж необхідна (наприклад, для функціонування ліфтів, нагрів гарячої води) отримувати виключно з поновлювальних джерел енергії, з установок, встановлених в самому будинку (наприклад, сонячні батареї).

В більшості країн світу, в тому числі в Україні, все ще існує неймовірний потенціал підвищення енергоефективності в таких будівлях як школи, лікарні, дитячі садки, офісні приміщення, житлові будинки, готелі тощо. За оцінками Європейського енергетичного агентства (встановлено в Директиві з енергоефективності), 40 відсотків усієї енергії, необхідної для функціонування національної економіки (промисловість, транспорт, житлово-комунальна сфера тощо), використовується в різних типах будівель (обігрів, охолодження, робота ліфтів тощо).

Як правило, витрати на енергію (постачання теплової і електричної енергії, вартість самої енергії) складають значну частину як муніципального бюджету (у випадку комунальних будівель), так і бюджету приватних власників різних типів будівель або орендарів. Зазвичай затрати на енергію можна значно скоротити, реалізуючи різні заходи по підвищенню енергоефективності. Процедури по управлінню енергоспоживанням, ущільнення вікон, автоматичне регулювання, гідравлічне балансування системи опалення, термостатичні клапани на радіаторах і додаткова теплоізоляція огорожуючих конструкцій будівлі – ось деякі приклади таких заходів. Зниження енергоспоживання також знижує забруднення навколишнього середовища від не поновлюваних джерел

енергії (природний газ, мазут, вугілля), що створює позитивний ефект на екологію як локально, так і глобально.

6.1 Огляд чинного законодавства України стосовно енергозбереження та енергоефективності в житловому секторі

Детальний аналіз основних нормативних актів України в сфері енергозбереження і енергоефективності розглядаються у посібнику «Термомодернізація житлового фонду», виданого Центром досліджень місцевого самоврядування спільно з Ініціативою «Житлове господарство у Східній Європі» (Німеччина) за фінансової підтримки фонду Ф. Науманна «За свободу». В даному розділі стисло подано основні нормативні акти і тези щодо регулювання даних правовідносин.

Національне законодавство в сфері енергозбереження і енергоефективності налічує десятки нормативно-правових актів, покликаних врегулювати умови і засади зменшення енергоспоживання в національній економіці, а також підвищити енергоефективність будівель, зокрема в житловому секторі.

Реалізація стратегічної мети – створення конкурентоспроможної економіки України та забезпечення високого рівня життя громадян потребує активного використання наукового потенціалу держави у створенні та запровадженні новітніх енергозберігаючих техніки та технологій, зокрема і в житлово-комунальному господарстві.

Підвалинами для успішного та стабільного розвитку відносин у в будь-якій сфері життєдіяльності є відповідне законодавство, що чітко відповідає вимогам часу та потребам суспільства. Розвиток законодавства у сфері енергозбереження на сьогодні є одним із напрямків законодавства, що найбільш динамічно розвивається в Україні. Це обумовлено не тільки відносною новизною цього питання, для пострадянських умов господарювання, але й швидкими змінами економічних і політичних відносин у державі.

Необхідність законодавчого врегулювання відносин суб'єктів господарювання у сфері ефективного використання енергоресурсів в Україні гостро постала на початку 90-х років. Економічна та енергетична суттєво вплинули на погіршення ефективності використання енергоресурсів в галузях економіки України та призвели до усвідомлення актуальності та безальтернативності реалізація політики енергозбереження в державі.

Сучасні концептуальні засади державної політики з питань енергозбереження і енергоефективності визначені такими основними нормативно-правовими документами:

- Закон України від 01.07.94 № 74/94-ВР «Про енергозбереження»;
- Закон України від 02.06.2005 № 2633-IV «Про теплопостачання»;
- Закон України від 16.10.97 № 575/97-ВР «Про електроенергетику»;
- Указ Президента України від 28.07.2008 № 679/2008 Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 30 травня 2008 року «Про стан реалізації державної політики щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів»;
- Указ Президента України від 28.02.2008 № 174/2008 «Про невідкладні заходи щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів»;
- Рішення РНБОУ «Про стан реалізації державної політики щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів», введене в дію Указом Президента України від 28.07.2008 № 679/2008;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.99 № 1357 «Про затвердження Правил користування електричною енергією для населення» зі змінами від 26.10.2000 № 1607, від 26.09.2001 № 1275, від 11.01.2006 № 4, від 06.06.2007 № 799;
- Енергетична стратегія України на період до 2030 року, план заходів якої затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27.07.2006 № 436-р;
- розпорядження Кабінету Міністрів України від 28.12.2005 № 577-р «Про заходи щодо енергозабезпечення споживачів»;
- розпорядження Кабінету Міністрів України від 28.09.2006 № 502-р «Про переведення населених пунктів на опалення електроенергією»;
- розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 1334-р «Про схвалення пріоритетних напрямів діяльності у сфері енергоефективності та енергозбереження на 2008 – 2009 роки»;
- розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1567-р «Про програми підвищення енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів».

Наріжним законодавчим актом найвищої сили, що встановив основи взаємовідносин в економіці держави стосовно ефективності використання паливно-енергетичних ресурсів та методів заохочення до їх раціонального використання став *Закон України «Про енергозбереження»*,

прийнятий 1 липня 1994 року. ЗУ «Про енергозбереження» визначив стратегію технічного розвитку цього сектору, а також основні принципи державної політики у сфері енергозбереження. Однак цей Закон є досить декларативним по суті та не пропонує механізмів для досягнення поставлених цілей. Починаючи з 2010 року різні суб'єкти законодавчого процесу вносили на розгляд Верховної Ради України свої законопроекти про енергоефективність у будинках, спрямованих на відображення вимог європейських стандартів, однак жоден з них поки що не був прийнятий. Міністерство житлово-комунального господарства України, як профільне відомство, що відповідає за житловий фонд України, також розробило та подало свій законопроект «Про енергоефективність будівель».

Основні терміни, врегульовані Законом, – енергозбереження, енергозберігаюча політика, раціональне використання і економія паливно-енергетичних ресурсів енергозберігаючі (енергоефективні) заходи, енергетичний аудит (енергетичне обстеження).

Закон України «Про тепlopостачання» від 02.06.2005; із змінами і доповненнями, станом на 16 жовтня 2012 року.

Закон визначає основні правові, економічні та організаційні засади діяльності на об'єктах сфери тепlopостачання та регулює відносини, пов'язані з виробництвом, транспортуванням, постачанням та використанням теплової енергії.

Також в законі вказано означення основних термінів, серед іншого – тариф (ціна) на теплову енергію, теплоносій, сфера тепlopостачання, ринок теплової енергії, споживач теплової енергії та ін. Окрім того закон врегулює питання відповідальності за правопорушення у сфері тепlopостачання.

Закон України від 16.10.97 «Про електроенергетику» (станом на 1 січня 2013 року), який визначає правові, економічні та організаційні засади діяльності в електроенергетиці і регулює відносини, пов'язані з виробництвом, передачею, постачанням і використанням енергії, забезпеченням енергетичної безпеки України, конкуренцією та захистом прав споживачів і працівників галузі.

Указ Президента України від 28.02.2008 р. «Про невідкладні заходи щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів», згідно з яким Кабінету Міністрів України доручено розроби-

ти та внести на розгляд Верховної Ради України законопроект щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, в якому, зокрема, передбачити: визначення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів; механізми державного регулювання, контролю та стимулювання енергоефективності; запровадження системи енергетичного маркування обладнання.

Указ Президента України від 13 квітня 2011 року «Про Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України»

Даним указом затверджено положення про Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України – центральний орган виконавчої влади, основним завданням якого є реалізація державної політики у сферах ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива. Також Агентство розробляє державні ціліві, погоджує галузеві та регіональні програми у сферах ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів та енергозбереження, організовує та проводить державну експертизу з енергозбереження у порядку, встановленому законодавством; забезпечує функціонування системи енергетичного аудиту та запровадження системи енергетичного менеджменту.

Постанова Кабінету Міністрів України від 15 липня 1998 р. № 1094 «Про державну експертизу з енергозбереження», станом на 25 травня 2011 року, якою визначається порядок проведення державної експертизи з енергозбереження об'єктів, які підлягають експертизі.

Закон України «Про ратифікацію Кредитної угоди між Україною та Європейським банком реконструкції та розвитку» від 13.05.99, № 648-XIV, Постанова Кабінету Міністрів України від 20 грудня 1997 р. №1422 «Про створення Української енергозберігаючої сервісної компанії».

Значного імпульсу в питаннях залучення інвестицій у сферу енергозбереження надало створення УкрЕСКО. Цим в Україні започатковано популярний в промислово розвинених країнах механізм енергозбереження на основі перфоманс-контракту та повернення коштів у результаті економічного ефекту, який досягається у замовника проекту.

Постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.99 № 1357 «Про затвердження Правил користування електричною енергією для населення» зі змінами від 26.10.2000 № 1607, від 26.09.2001 № 1275, від

11.01.2006 № 4, від 06.06.2007 № 799, які регулюють відносини між громадянами (споживачі електричної енергії) та енергопостачальниками.

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 28.12.2005 № 577-р «Про заходи щодо енергозабезпечення споживачів», до яких, зокрема, відносяться заходи із забезпечення широкого використання нетрадиційних джерел енергії, збільшення обсягів видобутку власних енергетичних ресурсів, скорочення обсягів споживання природного газу в усіх сферах національної економіки.

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 28.09.2006 № 502-р «Про переведення населених пунктів на опалення електроенергією», яким облэнерго доручено розробити та затвердити план заходів з переобладнання населених пунктів опалювальними електроустановками з урахуванням технічних властивостей електричних мереж і план фінансування таких заходів.

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1567-р «Про програми підвищення енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів».

Цим розпорядженням низці міністерств і НАН України було поставлено завдання розробити та за погодженням з НАЕР затвердити в установленому порядку до 1 липня 2009 р. галузеві програми підвищення енергоефективності на 2010 – 2014 роки, пріоритетом яких повинне стати зменшення енергоємності валового внутрішнього продукту. Також у разі виникнення потреби у державній підтримці здійснення заходів, спрямованих на зменшення енергоємності ВВП, розробити та подати на розгляд Кабінету Міністрів України державні цільові програми підвищення енергоефективності на 2010 – 2014 роки.

В результаті виконання програм зменшення енергоємності ВВП та споживання енергоресурсів бюджетними установами повинне досягти у 2014 році 20 і більше відсотків рівня 2009 року.

Державна політика щодо енергоефективності

Створення чіткого плану дій щодо реалізації потенціалу енергозбереження в Україні, як і передбачалось Законом України «Про енергозбереження», було основним завданням Комплексної Державної програми з енергозбереження. В програмі передбачені конкретні заходи підвищення ефективності використання паливно-енергетичних ресурсів в галузях

економіки держави. Гострота питання зниження залежності України від імпорту енергоносіїв акцентувала увагу на скороченні споживання природного газу підприємствами та широкому використанні нетрадиційних та відновлювальних джерел енергії.

Держкоенергозбереження для вирішення цих актуальних завдань та встановленні програми дій держави у цій сфері розроблені відповідні загальнодержавні програми, Програма скорочення споживання природного газу (Постанова КМУ від 15.07.97 №751) та Програма державної підтримки розвитку нетрадиційних та відновлюваних джерел енергії та малої гідро- і теплоенергетики (Постанова КМУ від 31 грудня 1997 р. №1505).

Вищезгадані документи спрямовані на реалізацію наступних основних напрямків підвищення енергоефективності, які відносяться в тому числі й до житлово-комунальної сфери:

- запровадження менеджменту з енергозбереження (енергетичного менеджменту) та енергетичного аудиту, в якому передбачити, зокрема, проведення обов'язкового енергетичного аудиту суб'єктів природних монополій;
- стимулювання виготовлення (видобутку) та споживання альтернативних видів палива та виробництва енергії з нетрадиційних та відновлювальних джерел енергії, в якому передбачити, зокрема, запровадження тарифних та податкових механізмів;
- розроблення та затвердження державних цільових програм з питань енергоефективності;
- уточнення з урахуванням Концептуальних засад державної політики щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів (енергоефективності) завдань та повноважень центральних і місцевих органів виконавчої влади у сфері реалізації державної політики щодо енергоефективності;
- утворення державної системи моніторингу показників енергоефективності;
- затвердження плану організації робіт з формування енергетичного балансу (з урахуванням досвіду Міжнародного Енергетичного Агентства), передбачивши, зокрема, проведення моніторингу показників енергетичного балансу, створення інформаційних баз даних енергетичної статистики та бюджетне фінансування цих робіт;
- ОДА і РДА розробити та подати в установленому порядку на затвердження місцеві програми енергоефективності;

Чинна державна програма енергоефективності

Постановою Кабінету Міністрів України від 1 березня 2010 р. № 243 затверджено Державну цільову економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010 – 2015 роки (зі змінами станом на 27 квітня 2011 року).

Метою Програми є підвищення ефективності використання паливно-енергетичних ресурсів і посилення конкурентоспроможності національної економіки, оптимізація структури енергетичного балансу держави, у якому частка енергоносіїв, отриманих з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, становитиме у 2015 році не менш як 10 відсотків, шляхом зменшення частки імпортованих викопних органічних видів енергоресурсів, зокрема природного газу, та заміщення їх альтернативними видами енергоресурсів, у тому числі вторинними, за умови належного фінансування Програми.

Основними завданнями Програми, що прямо стосуються чи впливають на функціонування сектору ЖКГ є:

- удосконалення законодавства та системи стандартизації у сфері енергоефективності, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива шляхом:
- розроблення технічних завдань та стандартів у сфері енергоефективності, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива;
- адаптації національного законодавства у сфері енергоефективності, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива до законодавства Європейського Союзу;
- проведення модернізації об'єктів комунального господарства, у тому числі переведення котелень, що обслуговують об'єкти соціальної сфери, на використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива;
- будівництва та реконструкції електричних мереж, будівництва пристанційних вузлів, підстанцій та електричних мереж для приєднання об'єктів, які виробляють електроенергію з відновлюваних джерел енергії;
- здійснення заходів, спрямованих на формування в суспільстві свідомого ставлення до необхідності підвищення енергоефективності, розвитку та використання відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива.

Галузеві програми енергоефективності

Галузеві програми енергозбереження базуються на основних засадах Комплексної державної програми енергозбереження України (КДПЕУ) та Додаткових заходах до неї. Сучасні концептуальні засади державної політики з питань енергозбереження визначені Енергетичною стратегією України на період до 2030 року (план заходів якої затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27 липня 2006 р. № 436-р);

Профільне міністерство ЖКГ наказом від 10 листопада 2009 року № 352 затвердило Галузеву програму енергоефективності та енергозбереження у житлово-комунальному господарстві на 2010 – 2014 рр. в рамках виконання розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1567-р «Про програми підвищення енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів».

Галузева програма енергоефективності та енергозбереження в житлово-комунальному господарстві (далі – Програма) розроблена на виконання Енергетичної стратегії України на період до 2030 року, Указів Президента України від 28.02.2008 № 174/2008 «Про невідкладні заходи щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів», від 28.07.2008 № 679/2008 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України» від 30 травня 2008 р. «Про стан реалізації державної політики щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів», розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1567-р «Про програми підвищення енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів».

Основна мета Програми – досягнення сучасного технічного, економічного, організаційного рівня житлово-комунального господарства як розвиненої і потужної галузі економіки держави за рахунок системного і комплексного вирішення завдань Програми щодо:

- підвищення енергоефективності використання енергетичних ресурсів та енергозбереження в житлово-комунальному господарстві,
- зменшення на постійній основі питомих витрат енергоносіїв при виробництві продукції, робіт і послуг житлово-комунального господарства;
- створення системи збору інформації в частині оцінки рівня енергоефективності.

Нормативно-правове забезпечення виконання Галузевої програми передбачає:

- 1) розроблення протягом 2010 – 2014 років проектів законодавчих актів і нормативних документів щодо удосконалення діяльності у сфері житлово-комунального господарства, зокрема, доопрацювання та ухвалення проекту Закону України «Про енергетичну ефективність в будівлях».
- 2) удосконалення нормативно-правової бази у сфері комунальної теплоенергетики, водопостачання та водовідведення щодо формування і коригування тарифів на теплову енергію, питну воду, водопостачання та водовідведення;
- 3) розроблення і впровадження нормативних вимог щодо питомих показників енергоспоживання будинками і спорудами;

Підсумки

Реалізація державою енергозберігаючої політики вимагає цілеспрямованої, скоординованої діяльності в кількох напрямках, потребує регулювання з боку держави в тих випадках де ринкові механізми не дають належного ефекту, а інколи і прийняття непопулярних примусових управлінських рішень, як тимчасових заходів.

Створення стабільного стимулюючого нормативно-правового поля у сфері енергозбереження, створення механізмів залучення інвестицій у сферу енергозбереження дозволить значно підвищити зацікавленість суб'єктів господарювання до реалізації енергозберігаючих проектів, підвищить ефективність використання паливно-енергетичних ресурсів, конкурентоспроможність продукції вітчизняного виробництва та безумовно буде тим чинником, що сприятиме створенню високотехнологічної енергоефективної економіки та забезпечить підвищення рівня життя громадян України.

6.2 Моделі фінансування заходів з енергозбереження: чинне законодавство і практика в Україні

Фінансові моделі проведення заходів з термомодернізації житлового фонду в Україні: Кредитні моделі, Револьверні фонди, енергосервісні компанії (ЕСКО)*

Даний розділ присвячено розгляду і аналізу можливих фінансових моделей, які можуть використовуватися для забезпечення фінансових ресурсів, необхідних для впровадження заходів енергоефективності у житловому фонді України.

Сьогодні можна виділити три основні фінансові моделі кредитування заходів з підвищення енергоефективності (термомодернізації) будинків, а саме:

- Кредитні моделі;
- Модель револьверного фонду енергоефективності;
- Модель ЕСКО.

Кредитна модель

Кредитне фінансування є найбільш розповсюдженою моделлю фінансування проектів енергоефективності, особливо у житловому секторі. Однак з огляду на правову базу, в Україні досі існує низка перешкод для залучення кредитного фінансування у проекти енергоефективності у житловому секторі. До цього часу жоден банк в Україні не запропонував продукт для українського ринку модернізації у сфері енергоефективності в житлі. Основні перешкоди з позиції комерційних банків є наступні:

- ОСББ не вважаються належним позичальником, оскільки законодавство України не передбачає чіткого порядку забезпечення повернення цими об'єднаннями боргів від окремих власників;
- Ринок ОСББ розглядається місцевими банками на цей момент, як досить невеликий – в Україні станом на вересень 2012 року в Україні було зареєстровано близько 14 500 ОСББ, а тому банки поки що не дуже зацікавлені у тому, щоб розробляти нові продук-

* Джерело: Фінальний Звіт «Дослідження ринку. Житловий сектор України: правові, регуляторні, інституційні, технічні та фінансові аспекти». Підготовлений для Європейського Банку Реконструкції і Розвитку. Серпень 2011. – Розділ 6. Фінансові моделі (С. 109-121).

ти для такого ринку. Однак, уряд України активно просуває створення ОСББ, і очікується, що до 2014 року їхня кількість значно збільшиться.

- Заходи енергоефективності у багатоквартирних будинках вважаються соціальним проектом, який має підтримувати та розвивати держава. Оскільки власники квартир в одному будинку мають дуже різні доходи, малозабезпечені мешканці можуть стати перешкодою для інвестицій в енергоефективність; вважається, що пенсіонери взагалі не зацікавлені у інвестиціях; через це від цього сектору очікується дуже низький прибуток;
- Як правило, простий період повернення інвестицій перевищує п'ять років, тоді як банки не мають достатньо довгострокового капіталу у гривнях.

У той же час місцеві банки зацікавлені у виході на цей ринок і не бачать перешкод підписанню кредитних угод з кожним власником окремо (за принципом надання споживчих кредитів, коли квартира виступає у якості забезпечення). Комерційні банки також вітають залучення державних банків, які могли би знизити їхні ризики у наданні таких кредитів.

Переваги кредитного фінансування енергоефективних проектів:

- Кредитні лінії є найбільш прямим підходом до фінансування покращення енергоефективності, мають досить високий рівень успіху, мають вивірену базу для функціонування, та використовуються в багатьох країнах світу.
- Функціонує через існуючу мережу професійних кредитонадавачів (комерційних банків).
- Кредитні лінії з пільговими кредитами (зі сприятливими процентними ставками) надають додаткових стимулів для населення інвестувати в енергоефективні заходи в їхніх будівлях.
- Розвиває ринок для енергоефективності в житловому секторі: починаючи з покращення обізнаності населення, розвитку попиту на послуги енергозбереження та матеріали, і закінчуючи розвитком інтересу до інвестицій в енергозбереження серед місцевих банків.

Перешкоди кредитного фінансування енергоефективних проектів:

- Неясно визначені енергозбереження вимагають стабільної кредитоспроможності клієнта (або надання значної технічної допомоги

для розробки проектів з енергозбереження для населення, щоб можна було спроекувати грошові потоки проекту).

- В залежності від необхідної технічної допомоги, в деяких випадках операційні витрати можуть бути досить високими.
- Пільгові кредитні лінії можуть підтримувати «штучний» попит на енергозбереження, що створюється тільки за рахунок пільгових відсоткових ставок та надання грантів державою залежно від рівня відповідної підтримки.
- Банки можуть розглядати такі моделі кредитного фінансування:
- Модель № 1: Багатоквартирний будинок, підключений до системи централізованого теплопостачання;
- Модель № 2: Багатоквартирний будинок, не підключений до системи централізованого теплопостачання;
- Модель № 3: Окремі квартири у багатоквартирному будинку;
- Модель № 4: Котеджні будинки (для проживання однієї родини).

Детально про різні моделі фінансування заходів з підвищення енергоефективності в житловому фонді – див. Розділ. посібника «Термомодернізації житлового фонду»

Револьверний фонд енергоефективності

Револьверний фонд енергоефективності зазвичай пропонує кредити на м'якших умовах. Повернення таких кредитів відбувається за рахунок енергозбереження. Повернені кредити використовуються для фінансування нових проектів енергоефективності.

Хорошим прикладом створення фонду енергоефективності в Україні є приклад Болгарії, яка заснувала такий фонд ще у 2005 році. Для цього Фонду Глобальний фонд навколишнього середовища (GEF) надав грант у розмірі 10 млн. дол. США за спільного фінансування уряду Болгарії та двосторонніх донорів. Фонд мав можливість залучати необхідні боргові фінанси та гарантії. Фонд також найняв менеджера фонду на умовах виконавчого контракту. До травня 2010 року у проекти енергоефективності було інвестовано приблизно 40 млн. дол. США (з періодом окупності близько 7 років). Половина цих проектів впроваджувалася у муніципальних будинках. Відповідно до даних Світового банку, такі фонди енергоефективності можуть допомогти зібрати початковий капітал, однак гроші відновлюються повільно, і через це виникає постійна потреба у новому капіталі. На першому етапі фонди енергоефектив-

ності є прекрасним способом початку роботи на ринку енергоефективності та залучення місцевих банків.

Також важливо відзначити, що Глобальний фонд навколишнього середовища надав грант Фонду енергоефективності для муніципалітету з метою досягнення енергоефективності у житлових будинках у Вільнюсі (Литва). Це стимулювало місцеві банки до активної участі у фінансуванні заходів енергоефективності у житловому секторі. Було досягнуто значних заощаджень, але прийняття процесу відбувалося дуже повільно.

Револьверний фонд енергоефективності може надавати домогосподарствам кредити на м'якіших умовах, схожих до тих, які пропонуються зазначеними вище моделями. Якщо такий фонду буде створено для житлового сектору України, то він може зіткнутися з такими ж юридичними перешкодами у відносинах з ОСББ і багатоквартирними будинками, як і ті, що зазначені в описаних вище кредитних моделях.

На додаток до кредитних продуктів Фонд також може надавати гарантії у тих випадках, коли, окрім надання гарантій комерційним банкам, фонд також допомагає домогосподарствам розробляти комерційно прийнятні проекти. Фонд також може гарантувати покриття перших 5% дефолтів у сфері багатоквартирних будинків (або групи будинків, об'єднаних в одне портфоліо).

Револьверний фонд енергоефективності діє у двох напрямках: щодо комерційних банків і щодо домогосподарств. Домогосподарствам РФЕ надає допомогу у вигляді технічної допомоги на розробку проектів. Щодо комерційних банків – РФЕ надає банку гарантії повернення кредиту домогосподарствами. В свою чергу, банки, під гарантію РФЕ, надають кредити домогосподарствам на здійснення заходів з енергоефективності.

Переваги фінансування через Револьверні Фонди з Енергоефективності:

- Револьверні Фонди, подібно до кредитних ліній, є також прямим підходом до фінансування покращення енергоефективності.
- Подібно до кредитних ліній, вони надають початкові капітальні інвестиції.
- Зазвичай такі Фонди надають кредити на пільгових умовах (з процентними ставками нижчими за середні ставки на ринку) з більш довгим строком повернення кредиту.
- Такі револьверні фонди сприяють розвитку ринку для енергоефективності в житловому секторі: починаючи з покращення обі-

знаності населення, розвитку попиту на послуги енергозбереження та матеріали, і закінчуючи розвитком інтересу до інвестицій в енергозбереження серед місцевих банків.

- За допомогою таких фондів відбувається реінвестування в нові проекти енергозбереження, що підвищує ефективність використання державних коштів, які зазвичай плануються для державних програм з енергоефективності.

Переешкоди фінансування через Револьверні Фонди з Енергоефективності:

- Через необхідну технічну допомогу операційні витрати можуть бути досить високими.
- Порівнюючи з кредитними лініями, створення таких фондів зазвичай вимагає довшого періоду для проведення всіх необхідних переговорних процесів і процедур (для створення фонду в якості фінансової організації).
- Порівнюючи з кредитними лініями, створення таких фондів зазвичай вимагає довшого періоду для початку функціонування такого фонду.
- Постійна потреба у новому капіталі, оскільки гроші відновлюються досить повільно, так як револьверний фонд функціонує на основі повернення інвестицій на основі рівня енергозбереження.
- Пільгові кредитні лінії можуть підтримувати «штучний» попит на енергозбереження, що створюється тільки за рахунок пільгових процентних ставок та надання грантів державою.
- Висока вартість утримання таких фондів і затяжні адміністративні процедури.

У випадку створення такого Фонду енергоефективності для житлового сектору в Україні, до нього можуть увійти такі учасники:

- Уряд України (надання коштів у рамках національних програм з підтримки оновлення житлового сектору України);
- ЄБРР;
- Інші комерційні банки;
- Міжнародні та місцеві донори;

Моделі ЕСКО

Основна роль ЕКСО полягає у тому, щоб надавати споживачам послуги з енергоефективності, зокрема енергетичний аудит, організація

фінансування, впровадження або нагляд за впровадженням запропонованих заходів, введення в експлуатацію обладнання, обслуговування встановленого обладнання, оцінка та перевірка отриманої економії. Зазвичай ця діяльність проводиться на основі договору про «енергетичний перформанс» (повернення інвестицій через гарантоване енергозбереження. Спрощено, система фінансування у рамках моделі ЕСКО функціонує таким чином:

ЕСКО здійснює інвестиції у заходи енергоефективності, тобто бере на себе практично усю роботу з термомодернізації будинку. Кошти на здійснення таких заходів ЕСКО бере в кредит у комерційних банків. Повернення коштів здійснюється таким чином: за рахунок економії енергії через здійснення термомодернізації будинку, власники квартир сплачують ЕСКО ту частку коштів, яку вдалось зекономити. За рахунок цих зекономлених часток ЕСКО повертає кредит комерційному банку, а коли заходи з термомодернізації окупляться – отримує за рахунок цих зекономлених коштів (часток) власний прибуток.

Модель ЕСКО – це одне з рішень, які на багатьох ринках Європи довели свою ефективність у роботі зі споживачами, які можуть не мати достатніх технічних знань і навичок, управлінських можливостей, технологічної інформації та інвестиційного капіталу. Однак, слід зазначити, що ЕСКО переважно використовується у публічному секторі, тоді як ця модель є не дуже поширеною у житловому фонді Європи. У деяких країнах, таких як Швеція, Естонія та Литва моделі ЕСКО мали комерційний успіх у житловому секторі (відповідно до Звіту ЕСЕСЕЕ «Про останні досягнення ЕСКО в Європі» за 2007 р.). У той час, як ЕСКО зазвичай вважається хорошою моделлю для впровадження проєктів енергоефективності та розробки послуг енергоефективності, ця модель вважається складним рішенням.

Моделі ЕСКО були запроваджені для фінансування енергоефективності в Україні певний час тому. Однак цей бізнес більше розвивається у промисловому секторі або у сфері малих і середніх підприємств, у той час як житловому секторі попит на ці послуги не виник.

Переваги фінансування через ЕСКО модель для житлового сектору:

- Це вважається хорошою фінансовою моделлю для реалізації проєктів з енергозбереження, що пов'язані з одним власником/особою, що приймає рішення, наприклад, власниками приватних будинків або кондомініумами;

- Надає стимули, що досягти максимального рівня енергозбереження. Моделі ЕСКО забезпечують хорошу мотивацію для досягнення максимального енергозбереження, оскільки доходи у цьому випадку залежать від оцінки та перевірки енергозбереження;
- Якщо ЕСКО створена на базі комунального підприємства, то це надає переваг щодо наявності технічної експертизи, навиків виконання проектів, а також імені компанії, що упізнається споживачами, та наявності мережі існуючих споживачів. Цей підхід може бути застосований в Україні;
- Подібно до кредитних ліній, вони надають початкові капітальні інвестиції.

Переешкоди фінансування через ЕСКО модель:

- Вважається більш складною моделлю, оскільки вона вимагає вирішення усіх питань, що виникають на протязі усього життя проекту (договір ЕСКО), що включає вимір та підтвердження економії, передача власності та ін.
- Вимагає, щоб ЕСКО мала досить високу кваліфікацію в технічній сфері, юридичній та фінансовій сфері. І навпаки – вимагає розуміння власників будинків щодо способу організації та функціонування таких схем за такими контрактами ЕСКО. Необхідно буде запровадити досить обширне навчання для ЕСКО та для ОСББ, щоб обидві сторони могли мати вигоду від реалізації такої моделі
- Зазвичай вважається більш дорогим рішенням, оскільки ЕСКО має покрити усі свої ризики, пов'язані з експлуатацією, досягненням запланованого енергозбереження, підтвердження збереження та повернення інвестицій.
- За нинішніх умов в Україні ця модель буде мати додаткові переешкоди для функціонування. Вони головним чином пов'язані зі складними і нечіткими процедурами укладення договорів ЕСКО (по відношенню до багатоквартирних будинків):
- включаючи взаємозв'язок тарифів на комунальні послуги;
- схему повернення інвестицій кожним помешканням у багатоквартирних будинках;
- зв'язок тарифів на комунальні послуги з отриманням субсидій малозабезпеченими мешканцями.
- ЕСКО несе досить високі операційні ризики щодо «енергоперформанс» контрактів – відносно підтвердження фактичної еконо-

мії у порівнянні до «нормалізованої» економії. Це пов'язано, окрім фактичних кліматичних умов, з проблемою «базової лінії» – незадовільним внутрішнім мікрокліматом у будівлі та поганою функціональністю інженерних систем в будівлях України. За нинішніх умов в Україні, з усіх зазначених вище моделей, ця модель є найбільш складною в реалізації.

Висновки

Постійний ріст цін на електроенергію і природний газ змушують уряд країни і населення шукати шляхів зменшення споживання енергії в житловому секторі, який є одним з найбільших споживачів енергоносіїв. В Україні поступово з'являється і розвивається ринок кредитування для впровадження заходів енергоефективності у житловому секторі.

У той же час, як зазначають експерти, існує кілька правових перешкод, пов'язаних з ОСББ і багатоквартирними будинками, які не дають відкрити ширший ринок для такого кредитування. Вдосконалення Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», зокрема, врегулювання правового статусу ОСББ як позичальника, очікувано призведе до суттєвого збільшення кредитування ОСББ для впровадження заходів з термомодернізації будинків.

Не менш важливим, на думку експертів, є вдосконалення (підвищення) фінансової освіти споживачів і навчання представників банків у відношенні інвестування в енергоефективність у житловій сфері. З цією метою, як пропонують фахівців, варто організувати навчання для представників банків, щоб допомогти їм зрозуміти переваги такого кредитування і почати створювати кредитні продукти для ОСББ. Зустрічі з представниками місцевих банків і фокус-групи з домогосподарствами показали, що існує зацікавленість у здійсненні інвестицій у сферу енергоефективності, особливо за умов постійного підвищення тарифів на енергетику.

Поки що ж комерційні банки більш охоче віддають перевагу індивідуальному кредитуванню окремих домогосподарств.

Світовий досвід впровадження і кредитування заходів з енергоефективності виробив кілька простих і ефективних моделей кредитування, описаних у даному розділі. Такі ж моделі можуть довести свою ефективність і в Україні. На думку експертів, зважаючи на фінансово-економічну ситуацію в Україні і чинне законодавство, варто розвивати перш за все модель банківського кредитування заходів з термомодернізації і модель револьверного фонду з енергоефективності.

6.3 Правові та економічні аспекти реалізації заходів з енергозбереження в будинку і підвищення його енергоефективності

Для правового забезпечення проведення заходів з енергозбереження необхідно визначити основні елементи проекту – джерела надходження коштів, суб'єктів виконання проекту (іноді окремо виконання та управління проектом), проте незмінним залишається лише об'єкт – багатоквартирний будинок. Для того, аби вчинити будь-яку юридично значиму дію, що стосується всього будинку, зокрема втілення проекту термомодернізації, необхідно обрати один з двох варіантів.

1. Відповідно до статті 369 Цивільного кодексу України, «розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників». Отже, якщо йдеться про багатоквартирний будинок, *де не створено ОСББ*, то потрібно, щоб відповідний договір з виконавцем послуг чи робіт підписали або всі співвласники, або один з них, якого решта на це уповноважили, оформивши відповідні довіреності. Звісно, зібрати під договором підписи усіх без винятку власників квартир чи одержати від них довіреності на одного зі співвласників для укладення такого договору на практиці можливо лише в будинку з невеликою кількістю квартир. Тому для основної маси багатопверхівок, котрі власне найбільше потребують термомодернізації цей варіант не підходить.

2. Другий полягає у створенні органу представництва і прийняти рішення через його статутні органи – правління і загальні збори. З попереднього пункту ми знаємо, що тут ОСББ підходить якнайкраще, саме завдяки механізму прийняття рішень на основі профільного закону про ОСББ.

Враховуючи наведені варіанти врегулювання правовідносин між співвласниками, можна виділити *три моделі управління житловими будинками*:

- Управління багатоквартирним будинком житлово-експлуатаційною організацією
- Управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) або житлово-будівельним кооперативом (ЖБК).
- Управління багатоквартирним будинком управляючою компанією.

Також відмінною є фінансова участь мешканців. Вона залежить від вибору однієї зі схем, які описувались в попередньому підрозділі:

1. Кредитна модель;
2. Модель револьверного фонду енергоефективності;
3. Модель ЕСКО.

Залежно від вибору форми управління і форми фінансування проекту готується і основний договір, кінцева ціль якого – втілення в будинку проекту з підвищення енергоефективності.

Проведення термомодернізації при управлінні багатоквартирним будинком житлово-експлуатаційною організацією

На сьогодні балансоутримувачами переважної більшості багатоквартирних будинків в Україні є спеціалізовані комунальні підприємства – житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи). Практично всі будинки, в яких не створено об'єднань співвласників, перебувають на балансі ЖЕКів. Утримання ЖЕКами на балансі будинку повинно відбуватися на підставі рішення неорганізованих власників (100% голосів) та відповідних договорів між кожним власником та ЖЕКом. За своїм бажанням співвласники будинків з організованими власниками на підставі рішення загальних зборів також можуть передати свій будинок ЖЕКу для балансоутримання.

З метою фінансування енергоощадних проектів органами місцевого самоврядування приймаються відповідні програми з урахуванням Загальнодержавної програми розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки. Проте фінансових ресурсів, які органи місцевого самоврядування можуть виділити для впровадження енергоощадних проектів недостатньо, оскільки таке фінансування є незначним порівняно з потребами житлового фонду.

Головною перешкодою для залучення фінансування на впровадження енергоощадних заходів в цьому випадку є власне, як згадано вище, повна неврегульованість обов'язків власників створювати певні фонди для накопичення коштів. Окрім того відсутні договори між неорганізованими співвласникам та балансоутримувачами (ЖЕКом) на здійснення управління будинком (у т.ч. на впровадження заходів з енергозбереження).

Проведення термомодернізації при управлінні багатоквартирним будинком спеціальною організацією представництва співвласників (ОСББ/ЖБК)

Загальнодержавною програмою розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки передбачається фінансування енергоефек-

тивних заходів в багатоквартирних будинках, в яких створюються ОСББ. В рамках цієї програми органи місцевого самоврядування передбачають в місцевих бюджетах кошти для впровадження енергоощадних заходів.

Хоча законодавством передбачається створення ОСББ резервного та ремонтного фондів, наявність коштів, які перераховуються співвласниками багатоквартирного будинку в ці фонди, не зможе вирішити питання фінансування енергозберігаючих проектів.

За такої форми управління фінансування енергоефективних засобів можливе за рахунок коштів членів ОСББ/бюджетних коштів, грантів, а також залучення кредитів. Проте на практиці, фінансування будь-яких робіт по проведенню поліпшень в будинках здійснюється за рахунок коштів членів об'єднання чи кооперативу.

Так, ОСББ/ЖБК може створювати *резервний фонд* для акумулювання коштів на фінансування поліпшень в жиллому будинку. Крім цього, в статуті або рішеннями загальних зборів членів можуть встановлюватися обов'язкові цільові внески на проведення капітального ремонту та впровадження енергоефективних заходів.

ОСББ/ЖБК як юридична особа може звернутися в банк для *отримання кредиту* на фінансування енергоощадних проектів. Проте на сьогодні банки вимагають забезпечення виконання кредитних зобов'язань, якого ОСББ не може надати.

Як правило, фінансування Проекту – тобто відповідь на питання де взяти кошти, передбачається наступним чином. Джерелами фінансування відповідних заходів є кошти Державного бюджету України та місцевого бюджету міста; гранти, кредити комерційних банків, благодійні внески; кошти мешканців ОСББ. Втім, на ремонт усього житлового фонду державних і благодійних коштів не вистачить. Щоб вирішити питання, потрібно залучити кредитні ресурси. Такого способу одержання коштів на капітальний ремонт будинку в Україні поки що майже не застосовують.

Головним принципом фінансування капітальних ремонтів в будинках ОСББ органами місцевого самоврядування, який застосовується і в країнах Східної Європи, є використання коштів місцевого і державного бюджету, спрямованих на ці цілі, тільки **на умовах співфінансування** з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) за умови виконання на будинках заходів з енергозбереження. Такий спосіб сприяє усвідомленню мешканцями що вони є господарями спільного майна будинку, яке необхідно зберігати і якісно обслуговувати.

Теоретично, ОСББ має багато способів залучення кредитних коштів для проведення ремонту чи поліпшення спільного майна багатоквартирного будинку: кредит можуть брати безпосередньо члени ОСББ, саме ОСББ як юридична особа, управитель («управляюча компанія») будинку, а може кредит взяти й той, хто безпосередньо виконуватиме роботи (тобто, будівельна компанія-підрядник).

Однак при будь-якому з підходів основним проблемним питанням, яке виникає при залученні кредиту, є питання забезпечення виконання позичальником своїх зобов'язань з погашення кредиту та сплати відсотків.

Чи не єдиним серйозним активом в багатоквартирному будинку є «грошовий потік» – платежі за житлово-комунальні послуги, внески членів ОСББ тощо. З урахуванням досвіду інших країн, «грошовий потік» можна використати як предмет застави при отриманні кредиту на ремонт чи поліпшення спільного майна в багатоквартирному будинку.

Реалізація кредитного договору з метою енергозбереження (модель ЕСКО)

Проект енергозбереження – проект, що виконується в рамках *Кредитної угоди (або договору енергосервісного підряду)* та реалізація якої надає змогу бенефіціарові (ОСББ) знизити рівень споживання енергії та/чи енергоносіїв.

Найдоцільнішим тут є реалізація проекту енергозбереження на основі фінансування енергозберігаючих заходів третьою стороною – механізм загального забезпечення послуг з енергетичних обстежень, установки, експлуатації, технічного та фінансового обслуговування за рахунок інвестицій у підвищення ефективності використання енергії, при відшкодуванні витрат на ці послуги повністю чи частково за рахунок отриманої економії паливно-енергетичних ресурсів.

Одним із шляхів вирішення питання енергозбереження в будинках, у яких створено ОСББ, має стати кредитування цих заходів. Першим кроком у цьому напрямку стало створення ефективного інституту енергоаудиту і впровадження енергопаспорту кожного будинку.

Компанія ЕСКО, з якою ОСББ підписує угоду на проведення заходів з енергозбереження виконує роботи з енергомодернізації будинку за рахунок позики (банківського кредиту). Далі ЕСКО сама бере кредит в банку на проведення визначених у договорі з ОСББ заходів.

Кредитор (банк) співфінансує (разом з ОСББ та міською владою) згідно з кредитним договором реалізацію проекту з теплової модерні-

зації під відповідний відсоток. Міська влада окремим рішенням міськвиконкому затверджує фіксовані тарифи на опалювання та водопостачання для будинку, який пройшов теплову модернізацію. Виробники теплової енергії отримують плату за свої послуги безпосередньо через компанію-виконавця за тарифами, узгодженими з міською владою.

В такому проекті ЕСКО визначається постачальником послуг централізованого опалення і гарячого водопостачання для всіх жителів будинку. Для цього на загальних зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) приймається відповідне рішення, і ОСББ укладає договір з компанією ЕСКО. Теплову енергію для надання цих послуг компанія купуватиме у комунального підприємства і сплачуватиме за фактичну кількість споживаної теплової енергії згідно з показниками лічильника. Споживачі будуть здійснювати оплату послуг компанії за звичайними тарифами відповідно до норм витрат теплової енергії на 1 кв. м опалювальної площі. Після впровадження заходів з підвищення енергоефективності компанія ЕСКО купуватиме менше теплової енергії у КП, не зменшуючи тарифи для споживачів. Це дасть змогу заощадити достатньо грошей для погашення позики.

Для втілення подібної схеми необхідне юридичне закріплення наступного переліку дій:

- Меморандум з місцевою владою про наміри (як правило саме тут виникають перші проблеми) – необхідно укласти під регіональні місцеву програму енергоефективності.
- Визначення учасників проекту та частки фінансування: міська влада – бюджетні/муніципальні кошти, мешканці – внески(платежі в ОСББ), компанія-виконавець – кредитні, рідше – власні кошти.
- Договір на управління проектом із замовником (тут слід узгодити договір із договором з управителем(за наявності такого)).
- Збори з ОСББ – прийняття відповідно оформленого протоколу для підтвердження укладання вищезазначених договорів і прийняття рішення про проведення робіт.
- Енергоаудит (згідно держстандарту) – з оформленням договору про енергоаудит і підсумкових документів по аудиту.
- Збори з ОСББ (укладення договорів про підряд на конкретні заходи стосовно термомодернізації).
- Вибір компанії-виконавця проекту виконавцем послуги з теплопостачання (проблемою може бути позиція місцевого постачальника послуги-адже без підтримки місцевої влади цього просто не досягти, а отже – весь проект під загрозою).

- Проектні роботи по запропонованим заходам.
- Укладання договорів з мешканцями (компанія укладає їх як виконавець ЖК-послуги).
- Реалізація проекту.
- Повернення кредиту.

Особливості договору енергосервісного підряду

Елементи енергосервісного підряду в договорі на надання послуг може бути запроваджено через встановлення власного алгоритму розрахунку максимального розміру тарифу на послуги. Такий тариф має становити певний відсоток (93-97%) тарифу на постачання теплової енергії, встановленого для постачальника теплової енергії в місті, помноженого на норму споживання теплової енергії на один квадратний метр опалювальної площі в будинку, яка склалася за декілька останніх років і визначена розрахунково на підставі показів будинкового приладу обліку теплової енергії. ЕСКО укладає договори з кожним власником квартири про надання послуг з централізованого опалення та постачання гарячої води, в якому в додаток до положень типового договору включений алгоритм визначення розрахунку максимального тарифу.

Співвласники багатоквартирних будинків-учасників проекту поступово розраховуватимуться з ЕСКО за виконанні роботи через сплату щомісячних платежів за послуги протягом близько десяти років. ОСББ/мешканці будинку протягом 5-10 років невеликими порціями, які включені у звичну плату за комунальні послуги, сплачують: а) основне тіло кредиту, б) проценти кредиту, в) послуги компанії-виконавця. Протягом 5-10 років вони платять за комунальні послуги за фіксованим тарифом. Різниця йде на погашення кредиту і на оплату послуг компанії-виконавця. Потім комунальні платежі істотно зменшуються (за водопостачання та опалення – до 70%). Слід ще раз наголосити, що подібна схема хоч і не заборонена, проте прямо не передбачена законодавством.

Незважаючи на намагання ЕСКО запровадити окремі елементи енергосервісного підряду в договорах на надання послуг, *є низка обмежень для широкого застосування перформанс-контрактів в Україні на сьогодні. Серед них слід назвати такі:*

- Через особливості дії програм соціального захисту населення (житлових субсидій, пільг з оплати за житлово-комунальні послуги), які визначають розмір соціальної допомоги залежно від тарифів на послуги, ЕСКО компанії змушені бути виконавцями послуг

з централізованого опалення та постачання гарячої води. Інакше, оплата за послуги енергосервісного підряду, яка не буде прив'язана до тарифу на послуги, не буде враховуватися при визначенні суми соціальної допомоги для малозабезпечених споживачів та тих, що мають пільги з оплати послуг.

- Будь-які роботи (послуги), які пов'язані з реалізацією заходів з енергозбереження в багатоквартирному житловому будинку окрім заходів у сфері централізованого опалення або гарячого водопостачання, мають бути профінансовані мешканцями у вигляді окремої плати. Це пов'язано з особливостями формування тарифів на послуги централізованого водопостачання, водовідведення, утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та постачання електричної енергії населенню (або «населеним пунктам»).
- Без встановлення певного зрозумілого для споживачів орієнтиру (яким є тариф на споживання теплової енергії в розрахунок на один квадратний метр) гарантування досягнутої економії енергетичних ресурсів з боку ЕСКО потребує підготовки порядку підтвердження та моніторингу показників енергоспоживання до і після впровадження заходів з енергозбереження та розуміння цих аспектів з боку співвласників для ведення переговорів з ЕСКО.

Також, варто зазначити, що кредитні угоди з ЕСКО і договори енергосервісного підряду несуть певні ризики і внаслідок відсутності бажання співпрацювати у котроїсь зі сторін, вона приречена на невдачу. Зокрема для повноцінного їх втілення потрібні консенсус з міською владою і гарантія надання бюджетних коштів, банк, котрий погодиться надати кредит на вигідних умовах і дисципліновані та відповідальні власники, котрі доведуть справу до логічного завершення.

Проведення термомодернізації при управлінні багатоквартирним будинком управляючою компанією

Діяльність з управління багатоквартирним будинком можуть провадити суб'єкти різних організаційно-правових форм. Суб'єкти господарювання, зареєстровані в установленому законодавством порядку як юридичні особи, можуть надавати послуги з управління багатоквартирним будинком, якщо предметом діяльності цих суб'єктів є надання послуг з утримання багатоквартирного будинку, а також у суб'єкта господарювання наявні передбачені законодавством дозволів, ліцензій тощо.

Надавати послуги з управління багатоквартирним будинком може й фізична особа – суб'єкт господарської діяльності. В цьому випадку такій особі необхідно в реєстраційних документах вказати як вид діяльності управління багатоквартирними будинками.

Відносини між співвласниками багатоквартирного будинку та управителем ґрунтуються на договірних засадах. Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя був затверджений постановою Кабінету Міністрів України.

Фінансування заходів з енергозбереження за такої форми управління може здійснюватися шляхом отримання фінансової допомоги з державного та місцевих бюджетів, залучення кредитних коштів. Проте, як зазначалося вище, наявних фінансових ресурсів недостатньо для впровадження енергоефективних проєктів.

За такого варіанту підрядна організація, як правило, ЕСКО, яка спеціалізується на проведенні енергетичних аудитів і виконанні робіт з енергомодернізації будівель, стає в такому випадку виконавцем проєкту і стороною *в договорі з управителем*, котрий виступає від імені співвласників. Фінансування проєкту здійснюється приватними інвесторами через управляючу компанію. Управляюча компанія може укласти з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) договір на поставку енергетичних ресурсів строком на 5-10 років. Договори з постачальниками енергії стосовно закупівель енергоресурсів є окремим питанням і по-суті, проблемою, яка загрожує виконанню проєкту загалом. Виробники теплової енергії не зацікавлені у таких проєктах, оскільки вони порушують їх монополію і розкривають структуру тарифів, а також зменшують прибуток від продажу енергії.

Особливості кредитного договору для цілей енергозбереження

Частина друга статті 66 Господарського кодексу України передбачає загальне право підприємств залучати кредити банків. Законодавство не містить прямих обмежень цього права ні за ознакою організаційно-правової форми, ні за ознакою форми власності підприємства.

За змістом статті 1054 Цивільного кодексу України, під кредитом слід розуміти грошові кошти, які банк або інша фінансова установа (кредитодавець) надає позичальникові на умовах, що позичальник зобов'язується повернути ці кошти та сплатити проценти за користування ними.

Відповідно до статті 347 Господарського Кодексу України банківські кредити можуть мати такі форми: *банківський, комерційний, лізинговий, іпотечний та інші*.

ОСББ як юридичні особи мають право залучати кредити. У той же час, законодавство визначає певні умови залучення і використання кредитних коштів ОСББ. Статтею 21 Закону України «Про ОСББ» і пунктом 6.2. Типового статуту ОСББ, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу від 2003 р., передбачено, що використання та розпорядження коштами здійснюється «відповідно до статуту та затвердженого кошторису».

Отже, і залучення кредитних коштів, і їх використання та повернення повинне бути передбачене кошторисом об'єднання.

Статтею 10 зазначеного закону затвердження кошторису віднесено до виключної компетенції загальних зборів об'єднання. Тому рішення про залучення кредиту ОСББ повинне прийматися на загальних зборах об'єднання, причому одночасно із прийняттям такого рішення збори повинні вирішити питання про внесення відповідних змін до кошторису (чи затвердження нового). Також, залежно від обраного механізму повернення кредитних коштів, може бути необхідним запровадження відповідних цільових внесків співвласників.

Оскільки отримання кредиту завжди пов'язане з наданням позичальником кредитодавцеві забезпечення (застави тощо), необхідно звернути увагу на той факт, що ОСББ як юридична особа *не є власником ні багатоквартирного будинку в цілому, ні спільного майна* (ліфтів, горищ, підвалів тощо) такого будинку. Так зване спільне майно багатоквартирного будинку відповідно до статті 382 ЦКУ та Закону України «Про ОСББ» є *спільною власністю власників квартир і нежитлових приміщень у будинку*. Тож у більшості випадків єдиним майном, яке належить ОСББ як юридичній особі, є кошти на його банківських рахунках та зобов'язання/борги співвласників перед ОСББ.

Також «активом» ОСББ можна назвати платежі, які ОСББ отримуватиме в майбутньому, але строк сплати яких іще не настав. Українське законодавство дозволяє передавати в заставу майнові права, у тому числі ті, яких заставодавець набуде в майбутньому (ст. 4 і 49 Закону України «Про заставу», ст. 576 ЦКУ) – тобто, в нашому випадку в заставу можуть передаватися права вимоги за зобов'язаннями, в т. ч. строк виконання яких іще не настав.

Отже, в ОСББ як юридичної особи, як правило, немає *майна*, яке б потенційні кредитори готові були прийняти як заставу. За винятком тих небагатьох ОСББ, які мають у своїй власності квартири, єдиним активом об'єднань є «грошовий потік» внесків і обов'язкових платежів співвласників.

Слід мати на увазі, що більшості ОСББ бракує знань, досвіду і фахівців для ведення переговорів щодо отримання кредиту та укладення необхідних договорів. Отримання кредиту, окрім пошуку власне потенційного кредитодавця, який запропонує оптимальні умови кредитування, пов'язане ще й з необхідністю розробити бізнес-план та підготувати для одержання кредиту пакет документів, які може вимагати кредитодавець.

Окрім того, в разі надання кредиту, ОСББ потребує кваліфікованої юридичної допомоги при укладенні кредитного договору та договору застави. Як свідчить досвід, в Україні дуже невелика кількість голів і членів правління ОСББ має для цього необхідну освіту чи підготовку. З числа членів ОСББ також не завжди можливо знайти відповідних спеціалістів.

Важливим обмеженням використання кредитів ОСББ в якості джерела фінансування інвестиційних проектів є також відсутність у ОСББ як юридичної особи *майна*, яке б потенційні кредитодавці готові були прийняти як заставу, а також статус ОСББ як неприбуткової організації, який для окремих банків є неприйнятним для здійснення кредитування.

Найбільш вигідним для українських ОСББ сьогодні є отримання *комерційного кредиту* від компанії-підрядника (ст. 1057 ЦКУ) у вигляді розстрочення оплати виконаних робіт. Це дозволяє ОСББ уникнути необхідності самостійно вести переговори та укладати договори з кредитодавцями (адже ОСББ далеко не завжди мають можливість звернутися по допомогу фахівців у галузі права, фінансів тощо).

Співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено ОСББ, також можуть звернутися до банку з метою отримання кредиту для проведення капітального ремонту їхнього будинку. Для прийняття рішення щодо отримання кредиту необхідно отримати згоду всіх (100%) співвласників. У цьому випадку співвласники звертаються до банку як фізичні особи, тобто несуть відповідальність перед банком своїм власним майном. Навряд чи власники квартир в багатоквартирному будинку виявлять бажання ризикувати своїм майном. Отже, на сьогодні за відсутності законодавчого врегулювання питань щодо кредитування інвестиційних потреб багатоквартирного будинку, отримання стовідсоткової згоди усіх співвласників багатоквартирного будинку на здійснення запозичення, в якому не створено ОСББ, видається технічно нереальним.

Особливості договору лізингу для цілей енергозбереження

У житловій сфері для впровадження енергозбереження можуть бути застосовані відносини фінансового лізингу. Правові та економічні засади фінансового лізингу визначаються Законом України «Про фінансовий лізинг» від 16.12.1997 (далі – Закон).

Відповідно до статті 1 Закону, фінансовий лізинг (далі – лізинг) – це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу. Відповідно до статті 4 Закону, суб'єктами лізингу можуть бути будь-які юридичні особи, а саме:

лізингодавець – юридична особа, яка передає право володіння та користування предметом лізингу лізингоодержувачу;

лізингоодержувач – фізична або юридична особа, яка отримує право володіння та користування предметом лізингу від лізингодавця;

продавець (постачальник) – фізична або юридична особа, в якій лізингодавець набуває річ, що в наступному буде передана як предмет лізингу лізингоодержувачу;

інші юридичні або фізичні особи, які є сторонами багатостороннього договору лізингу.

Статтею 3 Закону передбачаються певні обмеження щодо предмету договору лізингу. Земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці) *не можуть бути* предметом лізингу.

Майно, що перебуває в державній або комунальній власності та щодо якого відсутня заборона передачі в користування та/або володіння, *може бути передано в лізинг* у порядку, встановленому цим Законом.

Стаття 6 закону визначає, що строк лізингу визначається сторонами договору лізингу відповідно до вимог закону і, відповідно, не може бути меншим одного року.

Відповідно до статті 16 Закону сплата лізингових платежів здійснюється в порядку, встановленому договором. Лізингові платежі можуть включати:

- суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу;
- платіж як винагороду лізингодавцю за отримане у лізинг майно;
- компенсацію відсотків за кредитом;
- інші витрати лізингодавця, що безпосередньо пов'язані з виконанням договору лізингу.
- Законодавство України не містить обмежень щодо кола юридичних осіб, які можуть здійснювати діяльність з надання послуг фі-

нансового лізингу та користування послугами фінансового лізингу. Підприємство (лізингодавець) не обов'язково має бути фінансовою установою для надання майна іншому підприємству у фінансовий лізинг. За умови фінансового лізингу відсутні додаткові вимоги щодо застави або гарантій, оскільки майно, яке передається в лізинг, є формою забезпечення зобов'язань за договором.

Водночас, широко лізинг не застосовується у житловій сфері, в першу чергу, через відсутність попиту з боку співвласників. Враховуючи специфіку фінансового лізингу, обрання такого способу фінансування сьогодні не видається раціональним та економічно необґрунтованим.

6.4 Проведення енергоаудиту житлових будинків

Щоб визначити фактичний потенціал енергоефективності та забезпечити постійні результати, необхідно підходити структуровано і ефективно до розробки і реалізації проекту. Це вимагає застосування оптимальних методів та інструментарію для проведення Енергоаудиту і виконання Управління Проектом, а також достатньої кваліфікації місцевих спеціалістів. Енергоаудит також необхідний для оцінки і надання енергетичних характеристик будівлі в Енергетичному Сертифікаті. Енергоаудит включає обстеження будівель, оцінку і аналіз існуючої ситуації та різних заходів, які можуть бути здійснені для скорочення споживання енергії та покращення мікроклімату в будівлі. Результати надаються у Звіті по Енергоаудиту, що описує рекомендовані заходи з відповідними інвестиціями, економією та прибутком. Енергоаудит повинен виконуватись спеціально підготовленими і досвідченими енергоаудиторами.

Мета і завдання енергоаудиту

Для того, щоб визначити мету і завдання енергетичного аудиту, спершу необхідно визначити основну термінологію. Для цього введемо ще такі поняття, як енергетичне обстеження та енергозбереження. Існує декілька визначень, які є практично тотожними і які можна сформулювати наступним чином:

Енергетичне збереження (енергозбереження) – реалізація правових, організаційних, наукових, виробничих, технічних і економічних заходів, які направлені на ефективне (раціональне) використання (та економне витрачання) паливно-енергетичних ресурсів та залучення до господарського використання відновлювальних джерел енергії;

Енергетичне обстеження – обстеження споживачів паливно-енергетичних ресурсів з метою встановлення ефективності використання ними цих ресурсів і розроблення економічно обґрунтованих заходів щодо зниження витрат на паливо та енергозабезпечення;

Енергетичний аудит – добровільне енергетичне обстеження, що проводиться за ініціативою споживача паливно-енергетичних ресурсів з метою виявлення доцільності використання об’ємів енергетичних ресурсів, та виявлення можливості впровадження заходів щодо зменшення їх споживання;

Енергоаудитор – юридична (фізична) особа, яка здійснює енергетичні обстеження і енергоаудит споживачів паливно-енергетичних ресурсів та акредитована на виконання зазначених видів робіт у встановленому порядку.

Коли в будинку виникають проблеми, які зумовлюють необхідність виконання суттєвих ремонтних робіт з усунення цих проблем, власникам необхідно подбати про встановлення причин їх виникнення і які заходи будуть найбільш ефективними, щоб їх подолати, тобто – провести комплексний енергетичний аудит.

Таким чином, основна *мета та завдання енергоаудиту* – виявити проблеми в енергоспоживанні нашого будинку і порівняти їх з нормами, що існують в Україні (а ще більш корисним шляхом буде орієнтація на вищі європейські норми), розробити заходи модернізації, реалізувати їх, подовжити вік експлуатації будинку, відновити або надати йому естетично привабливого вигляду, зменшити плату за використання енергоносіїв.

Основні етапи енергетичного аудиту житлового будинку

Проведення енергетичного аудиту має свою встановлену послідовність (алгоритм) дій, які включають такі описані нижче етапи.

1. На першому (підготовчому) етапі, замовнику (власникам будинку, ОСББ як колективному замовнику) насамперед, необхідно визначитись, чи справді необхідний енергоаудит, чи готові його виконати власники самостійно чи потрібно залучення фахівців.

2. Далі, мешканцям будинку (ОСББ) необхідно розпочати пошук енергоаудитора, запланувати витрати на оплату його праці, і навіть почати думати над тим, де брати кошти на проведення модернізації (якщо є проблеми, значить треба буде їх усувати) і хто зможе все це практично виконати. Це тільки основні питання, їх на справді значно більше і

вирішувати їх треба однозначно саме мешканцям будинку (ОСББ). У держави не вистачить коштів виконати такі роботи у всіх житлових будинках (загальна площа житлового фонду України, що потребує модернізації – більше 500 000 000 м²).

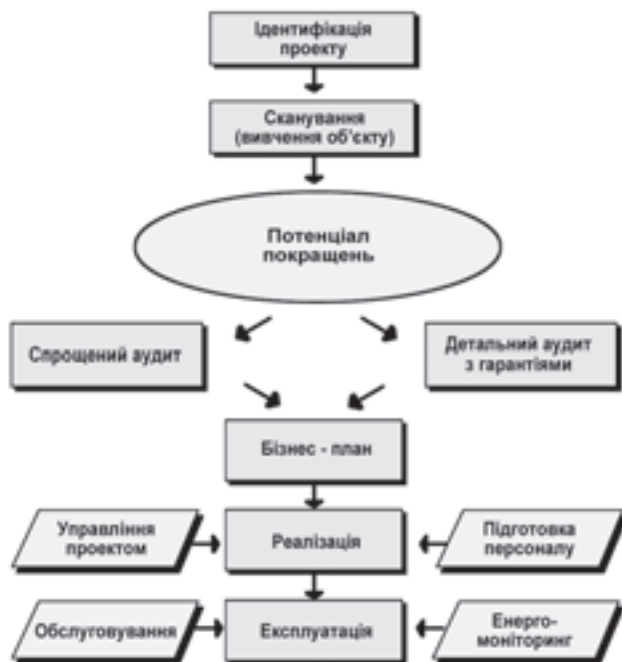
3. Якщо замовник визначився з енергоаудитором, йому (замовнику) необхідно підготувати пакет документації про будинок. Пакет включає:

- Проектну документацію (якщо звичайно вона збереглась, що трапляється дуже рідко);
- Технічний паспорт будинку (обов'язково, хоч ті дані, що там приведені потребують уточнення та перевірки, бо техпаспорт складали опираючись не на проектну документацію, а на натурні заміри, які можуть давати суттєві похибки);
- Дані по енергоспоживанню за останні 3 роки помісячно по всіх видах енергоносіїв будинку (теплова енергія, гаряча та холодна вода разом з каналізацією, електроенергія, інші види палива, якщо вони присутні в будинку – газ, вугілля і т.п.);
- Дані про власну котельню (якщо будинок не підключений до централізовано теплопостачання) та про квартири, які не під'єднані до централізованого теплопостачання (нажаль у нас, в деяких містах – це доволі розповсюджено);
- Дані по тарифам на всі види енергоносіїв за останні 3 роки помісячно;
- Дозвіл енергоаудитору на відвідування підвалу, даху, технічного поверху, під'їздів, вибіркових квартир в різних частинах будинку для проведення замірів.

4. Маючи такий пакет, замовник може укласти угоду з енергоаудитором на проведення енергоаудиту і чекати результату. Така робота триває близько місяця і включає в себе вже наступні етапи, які вже стосуються виконання самого енергоаудиту. Якщо таких даних немає і зібрати їх неможливо або це викликає певні труднощі, тоді задача енергоаудитора зробити всі необхідні заміри, які він буде використовувати у роботу. В такому випадку це, звичайно, дещо збільшить вартість робіт по енергоаудиту.

Сам енергоаудит включає в себе етапи та послідовність, які можна відобразити класичною схемою, що використовується не тільки в Україні, а і колегами-енергоаудиторами в інших країнах світу:

1. Ідентифікація проекту
2. Сканування
3. Енергоаудит
4. Бізнес-план
5. Реалізація
6. Експлуатація



Ідентифікація проекту або оцінка наявності вихідних даних, необхідних для якісного проведення енергетичного аудиту – включає в себе збір інформації, що ми описали вище, знайомство з будинком, визначення об'єму та вартості робіт, а також укладання угоди із замовником.

Сканування будинку – попереднє обстеження будинку, що включає в себе обстеження огорожувальних конструкцій (стіни, вікна, перекриття горища та підвалу, дах, вікна, двері), виявлення на них дефектів та їх фактичного стану, порівняння з проектом. Обстеження справності приточно-витяжної вентиляції, стану інженерних мереж (теплостачання, водопостачання та водовідведення, електропостачання). Все це дає об'єктивну картину, в якому стані знаходиться будинок.

Під час сканування здійснюються:

- Підготовчі роботи;
- Обстеження/Дослідження об'єкту;
- Опис існуючої ситуації;
- Енергетичні і економічні розрахунки для енергоефективних заходів;
- Розробка звіту про Сканування;

- Презентація результатів власнику будівлі і дискусія з ним про отримання згоди на подальші роботи.

Визначення потенціалу покращень (економії енергії) – на основі зібраної інформації про будинок, виконаного обстеження виконуються технічні розрахунки з визначення потенціалу економії енергії. Потенціал визначається, як різниця між існуючим станом та нормою споживання енергії, яка існує на даний час в нашій державі або, якщо замовник бажає, розрахунок потенціалу, використовуючи набагато ефективніші вимоги, як наприклад, у наших сусідів з європейських держав. Різниця може бути в декілька разів, тому це важливо обговорити при укладанні угоди.

На даному етапі *сканування* будинку завершено. Енергоаудитор готує звіт зі сканування і здає роботу замовнику, якщо про це було домовлено в договорі. В разі бажання замовника виконати повний об'єм робіт, роботи будуть вже називатись – *енергетичний аудит*.

В залежності від вимог власника будівлі та вимог по гарантіям, існують два варіанти енергоаудиту:

1. Спрощений енергоаудит, менш затратний, зазвичай з точністю $\pm 10 - 15\%$.
2. Детальний енергоаудит, більш дорогий, але він може включати гарантії по економії енергії з точністю $\pm 5 - 10\%$.

Детальний енергетичний аудит окрім роботи, описаної вище, вносить додатково пропозиції (заходи) з проведення термомодернізації будинку, техніко-економічні розрахунки впровадження цих заходів, терміни реалізації, рекомендації по експлуатації і орієнтовні терміни окупності проекту. Це важливо, якщо замовника цікавить не тільки зменшення споживання енергоносіїв, а і де взяти кошти на реалізацію результатів енергоаудиту, якщо власних немає або не вистачає. Тому, в такому випадку виникає наступний етап в енергаудиті – *бізнес-планування*.

Бізнес план – це такий документ, що показує у своїй структурі всі необхідні розрахунки для інвестора, який зможе фінансувати термомодернізацію вашого будинку. Якщо заходи по енергоефективності (ЕЕ) і реконструкції не можуть бути профінансовані власником будівлі із своїх власних коштів, необхідне зовнішнє фінансування (займи). Для отримання займу під великі проекти, особливо від міжнародних фінансових організацій, необхідно розробити бізнес-план. Основні розділи стандартного бізнес-плану:

1. Резюме
2. Позичальник

3. Інформація про проект
4. Екологічні вигоди
5. Ринок
6. Фінансовий план
7. Фінансовий прогноз
8. Реалізація проекту

Для невеликих проектів, а також для енергоефективних проектів, фінансованими національними банками/фінансовими установами, що мають спеціальні програми, часто достатньо включення типової глави «Фінансування» у звіт по енергоаудиту. Часто ЕЕ Фонди розробляють свої типові форми, для заповнення яких достатньо інформації із Звіту по Енергоаудиту.

Власники будинку – потенційні замовники, повинні розуміти, що сам Звіт з Енергоаудиту – це просто паперовий (чи електронний) документ, проте саме з цього необхідно розпочинати реальну термомодернізацію свого будинку. Іншими словами, в проект по термомодернізації будинку мають бути включені всі вимоги енергетичного аудиту.

Наступний етап – *реалізація проекту*. Після надання Звіту по Енергоаудиту власнику будівлі, саме власники вирішують про можливість реалізувати повноцінний проект з енергозбереження в будинку. Оскільки тут ми не говоримо про етапи реалізації таких проектів, зазначимо лише, що власникам, з метою забезпечення правильної експлуатації встановленого обладнання на протязі його строку служби і мінімізації затрат на експлуатацію (включаючи енергію), обслуговування і ремонт, рекомендується впровадити належні процедури для Експлуатації і Обслуговування. Для правильної експлуатації і обслуговування будівлі абсолютно необхідно, зокрема, знати наступне:

- Як установки будуть експлуатуватися
- Які установки вимагають обслуговування
- Як експлуатувати і обслуговувати установки
- Коли експлуатувати і обслуговувати установки
- Хто відповідальний за цю роботу

Ця документація повинна міститись у Інструкції з Експлуатації і Обслуговування і бути простою у використанні. Таку інструкцію може розробити, як енергоаудитор, так і може надати організація, яка виконувала монтаж встановленого обладнання.

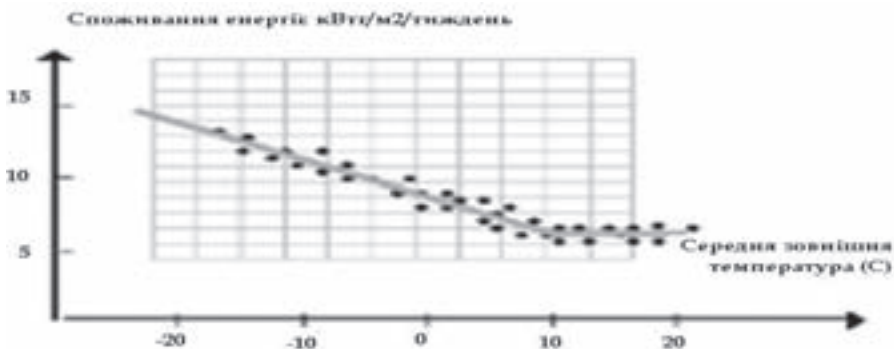
Енергомоніторинг є систематичною процедурою щотижневої реєстрації і контролю за споживанням енергії і умовами експлуатації буді-

вель. Порівнюючи виміряне тижневе споживання енергії з цільовим, експлуатаційний і обслуговуючий персонал може забезпечити оптимальну експлуатацію інженерних систем будівлі. Основним інструментом в системі енергомоніторингу є діаграма Енергія-Температура (ЕТ). Кожна будівля має свою власну, властиву тільки їй ЕТ-криву (лінія на діаграмі), яку можна побудувати на основі енергетичних розрахунків. Ця ЕТ-крива показує, яким повинно бути споживання енергії (цільове значення) при різній зовнішній температурі. Якщо виміряне споживання енергії за тиждень більш ніж на 10% відхиляється від цільового значення, необхідно вжити дій по виявленню причин і виконати необхідні коригування.

Щотижневі процедури, виконувані експлуатаційним і обслуговуючим персоналом, включають:

1. Зняття показів лічильників енергії в будівлі і розрахунок питомого споживання енергії;
2. Реєстрація середньої зовнішньої температури за відповідний період;
3. Ввід цих двох значень в ЕТ-діаграму;
4. Порівняти ці значення з ЕТ-кривою. Відхилення від ЕТ-кривої вказують на невірно працююче обладнання чи неправильні налаштування. Виявити причину і виконати необхідний ремонт або налаштування.

Замовнику варто вимагати від аудитора надання такої діаграми.



6.5 Технічні аспекти проведення заходів з термомодернізації будинку

6.5.1 Енергоефективний будинок

На перший погляд на стан енергозбереження в Україні формує однозначне сприйняття повного відставання від основних процесів розвинутого суспільства. Йдеться як про загальний стан житлового фонду так і про рівень споживання енергоресурсів на цілі опалення, який в Україні залишається на рівні проектних рішень 80-х років (в середньому 210-240 кВтгод/ м²*рік). Це у разі є гіршим за показники Європейських країн. Не можемо похвалитись і рівнем розвитку альтернативної енергетики, яка за різними складовими вимірюється в межах 1-2%. Найгірше, що загальна ситуація, яка є маловтішною у розрізі досягнень всіх базових складових: моніторингу, інноваційних рішень, технологій і матеріалів та фінансової підтримки. Більше того економічний ефект від рішень які пропонуються на ринку як панацея, не витримує жодного незаангажованого аналізу.

Зокрема мала частка альтернативної енергетики в Україні, у порівнянні з розвиненими країнами, пояснюється саме фінансовим критерієм: сумою початкових капіталовкладень та окупністю. Якщо об'єктивно проаналізувати ситуацію і при цьому виключити субсидіювання альтернативної енергетики з боку держави, слід зазначити, що більшість напрямків є не конкурентоздатними, більше того – не є самоокупними.

Ще одна проблема, яка має базову сутність, але мало висвітлюється – лобістські інтереси виробників. Саме вони провокують все нові «технологічні досягнення» на захист людей (довкілля, тощо), істинною метою яких у підсумку є лише отримання замовлення. Саме вони проплачують дослідження, розробляють нові норми і правила, які, після їх прийняття, стануть обов'язковими до виконання.

Враховуючі наведене, у розрізі українських реалій і порівнюючи їх із досвідом розвинених країн, на перший план виходить необхідність постійно зважати на суть пропозицій та аналізувати її фінансову ефективність.

Щодо базових проблем енергоефективності у сфері застарілого житлового фонду:

- Враховуючи вартість енергоносіїв та рівень субсидіарної підтримки, заходи із енергозбереження до 2007 року не були економічно виправданими, а сьогодні термін їх окупності вже в межах до трьох років;

- На рівні держави поки що відсутні зрозумілі правила та економічні стимули розвитку напрямку, а регуляторна політика переобтяжена та надалі орієнтована на фіскальне вилучення результатів;
- Держава, декларуючи енергоефективність та енергозбереження, не встановлює чіткі правила і не робить жодних економічно зобов'язальних кроків, спрямованих на реалізацію відповідних заходів.

Отже, розглядати причини низької ефективності споживання енергетичних ресурсів у сфері застарілого житлового фонду необхідно виключно у розрізі економічної ефективності: капіталовкладення, швидкості обігу капіталу, норм прибутку (економії), окупності. При цьому сама ефективність будь-яких заходів має вимірюватись не «політичною доцільністю» чи «вказівкою згори», а виключно коштами: вкладеними і коштами зекономленими.

Головна причина низької ефективності дій у галузі енергое– фективності та енергозбереження до 2007 року – низька вартість енергоносіїв, з 2009 року відсутність системи, зорієнтованої на кінцевий результат та хронічна нестача коштів, як у населення так й у держави. Як наслідок маємо «паперову» активність і подальше ускладнення ситуації через велику кількість чинних нормативно-правових актів суперечливого характеру.

Сьогодні вже є точні дані щодо потенціалу енергозбереження, окупності заходів та найефективнішим матеріалам та технологіям.

Фактично – видатки сьогодні та перспективи їх зростання на завтра. Разом з тим, майже повністю відсутня мотивація у населення щодо проведення енергетичних аудитів, а це позначається на складності у проведенні організаційних заходів.

З врахуванням досвіду на сьогодні розроблено рекомендації щодо практичного вирішення проблем реконструкції застарілого житлового фонду. Відібрано технології, підібрано матеріали, розроблено схеми фінансування, задіяні відповідні Програми. І головне – рекомендації орієнтовані на широке коло читачів і кожна зацікавлена особа може самостійно вирішити власні проблеми.

Період подорожчання енергоносіїв в Україні характеризується початком організації системного підходу до вирішення комплексу проблем у галузі енергозбереження. При цьому, на виконання завдання з оптимізації українського та європейського законодавства Міністерством регіонального розвитку та будівництва розроблено низку норма-

тивних ініціатив, які знайшли своє відображення у змінах до ДБНів, які мають загальнообов'язковий характер. Низка прийнятих документів вимагає від влади на місцях проявів ініціативи, прийняття дієвих, часто кардинальних рішень у галузі проектування, будівництва, реконструкції. В Україні такою ініціативою є Програма енергозбереження для населення, яка успішно діє понад 5 років.

Зокрема, від 1 квітня 2007 року змінено державні будівельні норми (ДБН) В.2.6-31:2006 «Будівництво. Конструкції будівель і споруд. Теплова ізоляція будівель», які на сучасному рівні регламентують загальні принципи конструктивної побудови теплоізоляції огорожувальних конструкцій і встановлюють вимоги до теплотехнічних показників основних елементів огорожувальної конструкції будинків і до будинків у цілому. Відтепер чинна нормативна база та нова процедура проведення комплексної державної експертизи проектів, надання дозволу на будівництво, забезпечення контролю та прийняття об'єкта в експлуатацію створює належні умови щодо реалізації проектів із сучасними енергоефективними архітектурно-технічними рішеннями на основі перевірених практикою технологій, матеріалів та виробів. Зазначені норми регламентують збільшення коефіцієнта термічного опору зовнішніх огорожувальних конструкцій до $2,8 \text{ м}^2 \cdot \text{К}/\text{Вт}$, а вікон-до $0,6 \text{ м}^2 \cdot \text{К}/\text{Вт}$, що максимально наближує нормативні вимоги до євро-стандартів ($> 3,3 \text{ м}^2 \cdot \text{К}/\text{Вт}$) та забезпечує додаткову економію енергоспоживання. Нові вимоги дають змогу здійснювати проектування огорожувальної конструкції будинків (стін, покриття та віконного заповнення) із забезпеченням європейських підходів з енергозбереження на підставі сучасних розрахункових методів оцінки теплотехнічних параметрів та визначають вимоги до обов'язкової енергетичної паспортизації будівель і споруд, яку запроваджено в Україні з 1 січня 2009 року.

У розвиток положень зазначеного нормативу запроваджено національний стандарт ДСТУ-Н В А.2.2-5.2007 «Настанова з розроблення та складання енергетичного паспорту будинку при новому будівництві та реконструкції». Суттєвим резервом економії енергоресурсів визнано проведення теплової модернізації огорожувальних конструкцій та обладнання будівель приладами обліку та регулювання теплоспоживання. Звернемо увагу на можливу децентралізацію джерел централізованого тепlopостачання, доступність та економічну обґрунтованість альтернативних джерел енергії у першу чергу щодо використання потенціалу стічних вод за допомогою «теплової помпи».

Відомо, що виходячи із практики тривалої експлуатації та існуючих тарифів на послуги, автономні дахові газові котельні дають змогу економити до 40% газу при їх експлуатації та мають термін окупності до чотирьох років. Сьогодні на території України змонтовано і працюють понад 15 років тисячі модульних котелень. Використання альтернативних джерел енергії регламентовано Законом України «Про енергозбереження з метою запровадження альтернативних джерел енергії при проектуванні об'єктів будівництва на нормативному рівні наказом Мінрегіонбуду від 09.12.2008 № 568 затверджено з наданням чинності з 01.07.2009 ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі», вимогами якого (пункт 16.2) передбачено застосування комбінованого теплозабезпечення з використанням теплової енергії від альтернативних джерел, регламентованого розділом з енергозбереження ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». Мінрегіонбудом наказом від 23.07.2008 № 339 затверджено з наданням чинності з 01.04.2009 зміну № 1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», якою для приміщень із вбудованими (підлоговими, стіновими, стильовими) системами опалення (примітка 2 табл. 4) унормовано допустиме зменшення тепловтрат приміщень за рахунок зниження температури повітря з відповідним збільшенням температури огорожень. Зазначені норми є адаптацію вимог до Е№ 12831:2003. Наказом Мінрегіонбуду від 20.08.2008 № 377 визначено відповідальних виконавців конкретних завдань і заходів Міністерства з питань підвищення енергоефективності за напрямками діяльності підрозділів, а також за дорученням Міністра створено Координаційний центр на базі НДІ будівельних конструкцій з комплексу проблем енергозбереження в будівельній галузі, одним із завдань якого є забезпечення загальної координації науково-дослідної, проектної роботи та вдосконалення нормативної бази з енергозбереження в будівельному комплексі. З урахуванням пріоритетності напряму на перспективу, Міністерство формує нові завдання, які передбачають подальше вдосконалення нормативної бази, її адаптацію до загальноєвропейських стандартів, а також впровадження цих вимог у масове будівництво, що забезпечить економію енергоресурсів при експлуатації будинків та одночасно підвищить їх надійність та довговічність.

Враховуючи пріоритетність підвищення енергоефективності об'єктів містобудування при їх проектуванні та будівництві, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України вважає за необхідне рекомендувати Раді міністрів АР Крим, обласним державним адмі-

ністраціям, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям вжити таких заходів:

- Забезпечити належний контроль за дотриманням нормативних вимог з енергозбереження при проектуванні, будівництві та введенні в експлуатацію об'єктів різного призначення;
- Зажадати від підпорядкованих підприємств та організацій, замовників, інвесторів, проектних та будівельних організацій застосовувати у своїй діяльності прогресивні технології, раціональні та ефективні технічні рішення, енергозберігаючі інженерні системи та обладнання, а також забезпечувати обов'язкове встановлення приладів регулювання та обліку тепло-, водо-, газоспоживання згідно з нормативними вимогами.

Багато вже зроблено. Але враховуючи, що відповідно до Переліку чинних в Україні нормативних документів у галузі будівництва на цей час є чинними понад 1300 нормативних документів національного рівня, проблема вибору варіантів вирішення проблеми реконструкції застарілого житлового фонду, технологій та матеріалів, економіки та підсумкової ефективності залишається більш ніж актуальною. Саме з цією метою і розроблено спеціальний «Методичний посібник з термореновації застарілого житлового фонду та інших житлових будівель».

За умов сьогодення, коли світові конфлікти у своїй основі мають виключно боротьбу за воду та енергетичні ресурси, розуміння основних принципів раціонального використання вкрай обмежених природних ресурсів може не тільки зменшити ці напругу в світі, а також зберегти найцінніше – людське життя.

Проблема сформована тим, що реальна ситуація з енергоощадності на споживчому ринку умисно викривлена маркетинговою політикою великих торговельних мереж та виробників, які орієнтовані, перш за все, на збільшення обсягів реалізації власної продукції за будь-яку ціну.

Більше того, збут стимулюється зміною енергетичної політики великих держав, які можуть дозволити собі «альтернативну» (досить недешеву) енергетику. Відповідно, на ринки третіх країн надходить продукція, яка не знаходить попиту на власних ринках. Таким чином Україна наповнюється низькосортною продукцією азійських виробників або безперспективною, з точки зору майбутнього, продукцією енергоощадного виробництва.

Протистояти навалі можна, маючи добре засвоєні знання прикладного характеру, які базуються на об'єктивних фізичних законах. Більше того, саме ґрунтовні знання у перспективі дають змогу науковцям

України скласти гідну конкуренцію своїм західним колегам. У підсумку знання теорії енергозберігаючих технологій направлені на реалізацію ряду комплексних завдань, метою яких повинно стати створення сучасної розгалуженої служби маркетингу на потенційних ринках збуту продукції та послуг.

6.5.2 Загальний огляд технічних заходів з термомодернізації

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, Технічні аспекти проведення капітального ремонту 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.

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:

1. 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;
- Теплова ізоляція перекриття і покриття будинків з метою досягнення нормативних вимог;

- Теплова 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).
2. Реконструкція інженерних систем будинку у напрямку облаштування їх пристроями і обладнанням, які забезпечують індивідуальне регулювання енергоспоживання і індивідуальний облік витрат енергоресурсів:
- заміна однокотлових проточних систем опалення на однокотлові проточно-регульовані або на двокотлові 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.

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

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

5. Встановлення віддзеркалювальних екранів на радіаторних ділянках зовнішніх стін.

6. Заміна світильників з лампами розжарювання на світильники з енергозберігальними лампами.

До заходів другого рівня відносяться такі:

1. 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.

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

3. Регулювання процесів використання енергоресурсів.

4. 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.

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

6. Своєчасне усунення витоків води, несправності санітарно-технічних приладів і систем автоматичного регулювання.

7. Контроль за параметрами мікроклімату у приміщеннях будинку.

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

9. Унеможливлення випадків несанкціонованого втручання у роботу інженерних систем зі сторони мешканців будинку та інших осіб.

10. Зниження нераціональних витрат енергоресурсів, використання функції зменшення відпуску теплової енергії у автоматичних системах регулювання.

11. 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.

Незадовільний вигляд фасадів будинків іноді служить приводом для зносу їх самих. У той же час, якщо справа тільки у фасадах, то їх можна перетворити за допомогою нових облицювальних матеріалів, характеризуються як архітектурною виразністю, так і довговічністю. На жаль, говорити про довговічність обробки в даний час передчасно. Фасади навіть нових будинків, будівництво яких ще не завершено, мають сліди відпало облицювальної плитки. Кількість спотворених таким чином будівель ніхто не підраховував, але вони порівняно часто трапляються на очі, тим самим підкреслюючи існуючу проблему.

Добре відомий ще один серйозний недолік раніше побудованих будинків – слабкий тепловий захист. Він веде до зростання витрат на опалення (за деякими оцінками – на 40%). Тому багато щасливі власники власного будинку ще на стадії будівництва замислюються про теплозбереження. Вибрати систему утеплення стін будинку непросто, оскільки за теплотехнічної ефективності вони мало розрізняються. Вирішальне значення набувають надійність, функціональна ефективність, універсальність і зручність практичного застосування. При цьому необхідно враховувати параметри конкретного будинку чи проекту: можливість додаткового навантаження на фундамент, допустиму (з урахуванням

амортизації) навантаження на стіни, відповідність системи ландшафту і, звичайно, його вартість. Правильно оцінити всі ці фактори може тільки професіонал.

Утеплення стін виробляють як зовні, так і зсередини будівлі. Переваги зовнішньої фасадної теплоізоляції. Утеплений фасад створює сприятливий температурний режим в будинку. Крім того, підвищення теплозахисту будівлі дозволяє знизити втрати тепла взимку і не допускає проникнення спеки влітку. Це дозволяє значно економити енергію. Утеплені фасади дозволяють знизити витрати на опалення будинку до 60%. Зменшують кількості викидів вуглекислого газу в атмосферу. Дають можливість застосовувати легкі огорожувальні конструкції без втрати теплостійкістю. Завдяки використанню легких огорожувальних конструкцій досягається економія коштів на влаштування фундаменту і стін до 40%. Це дозволяє зменшити товщину зовнішніх стін – тим самим збільшується внутрішня площа будівлі до 5%. Застосування легких огорожувальних конструкцій дозволяє при одній і тій же площі забудови отримати більшу корисну площу, що істотно впливає на економічну вигоду застосування даної системи.

Своєчасно видаляють вологу, сконцентровану усередині системи зовнішньої теплоізоляції, унеможливають утворення цвілі та грибка на поверхні стін всередині конструкції. Дозволяють акумулювати тепло в захисної конструкції, створюючи сприятливий клімат всередині будівлі. Допмагають уникнути утворення сольового нальоту на стінах будівлі. Вирішують проблему герметизації швів в панельних будинках. Підвищують звукоізоляцію зовнішніх стін. Можуть застосовуватися як на, що будуються, так і на реконструйованих будівлях. Збільшує цінність будівлі, представляючи собою гарне вкладення капіталу. Улаштування додаткової теплоізоляції зовні будівлі захищає стіну від змінного замерзання і відтавання і інших атмосферних впливів; вирівнює температурні коливання основного масиву стіни, завдяки чому виключається поява в ньому тріщин внаслідок нерівномірних температурних деформацій, що особливо актуально для зовнішніх стін з великих панелей.

Вищевказані фактори сприяють збільшенню довговічності несучої частини зовнішньої стіни; зрушує точку роси в зовнішній теплоізоляційний шар, завдяки чому виключається відшаруванню внутрішньої частини стіни; створює сприятливий режим роботи стіни за умовами її паропроникності, що виключає необхідність влаштування спеціальної пароізоляції, в тому числі на віконних схилах, що вимагаються у випадку внутрішньої

теплоізоляції; формує більш сприятливий мікроклімат приміщення; дозволяє в ряді випадків поліпшити оформлення фасадів реконструюються або ремонтуються будівель; не зменшуючи площу приміщень.

Якщо при зовнішньої теплоізоляції тепловтрати через теплопровідні утворень знижуються при потовщенні шару утеплювача і в ряді випадків ними можна знехтувати, то при внутрішньої теплоізоляції негативний вплив цих утворень зростає із збільшенням товщини шару утеплювача. Ще однією перевагою зовнішньої теплоізоляції є зростання теплоакумулюючу здатність масивної частини стіни. При зовнішньої теплоізоляції цегельних стін при відключенні джерела тепла вони остигають в 6 разів повільніше за стін з внутрішньої теплоізоляцією при одній і тій же товщині шару утеплювача.

Цю особливість зовнішньої теплоізоляції можна використовувати для економії енергії в системах з регульованою подачею тепла, у тому числі за рахунок її періодичного відключення, а також при пічному розташуванні приміщень, що дуже важливо для індивідуальних будинків

Теплоакумулюючу здатність утеплених зовні масивних стін можна ефективно застосовувати також при пасивному використанні сонячної енергії в разі значних розмірів світлопрозорих огорожень, що може забезпечити до 12-15% економії теплових ресурсів для центральних і південних регіонів. При орієнтації приміщень на південь економія тепла може зрости до 18-25%. Внутрішню теплоізоляцію допустимо застосовувати тільки при неможливості використання зовнішньої при обов'язкових розрахунку та перевірку річного балансу вологонасичення в конструкції або в будівлях тимчасового перебування.

До пристрою зовнішнього утеплення будівель необхідно провести обстеження стану фасадних поверхонь з оцінкою їх міцності, рівності, наявності тріщин і т.п., оскільки від цього залежать порядок і обсяг підготовчих робіт, і визначення розрахункових параметрів, наприклад глибини закладення дюбелів в товщі стіни.

Теплоізоляційні матеріали – це вироби та будівельні матеріали, які призначені для теплової ізоляції конструкцій будівель і споруд. Основною особливістю теплоізоляційних матеріалів є їх висока пористість і, отже, мала щільність і низька теплопровідність. Головною метою застосування теплоізоляційних матеріалів є скорочення витрати енергії на опалення будинку (рис. 7.1). Крім того, використання теплоізоляції у будівництві будинків дозволяє істотно знизити масу конструкцій, зменшити витрати основних будівельних матеріалів, таких як цегла, деревина, бетон та ін.



Рис. 6.5.1
Утеплення горіщного
приміщення.

На сьогоднішній день в конструкціях будівель і споруд застосовуються різноманітні теплоізоляційні матеріали. Найбільше поширення отримали матеріали на основі пінополістиролу (пінополістиролу екструзійного) і пінополіуретану, мінеральної вати і скловати. Теплоізоляційні матеріали широко використовуються в конструкціях сучасних будинків. З їх допомогою утеплюють покрівлі, зовнішні, внутрішні і підвальні стіни, підлоги та перекриття. У кожному випадку до теплоізоляційного матеріалу пред'являються особливі вимоги, залежать від умов його експлуатації. Вибір того чи іншого матеріалу здійснюється у відповідності з вимогами до матеріалу і його технічними характеристиками.

Головною технічною характеристикою теплоізоляційних матеріалів є теплопровідність – здатність матеріалу передавати теплоту. Для кількісного визначення цієї характеристики використовується коефіцієнт теплопровідності, що дорівнює кількості тепла, що проходить за 1 годину через зразок матеріалу товщиною 1 м і площею 1 кв.м при різниці температур на протилежних поверхнях 1 °С. Відзначимо, що величина теплопровідності теплоізоляційних матеріалів залежить від щільності матеріалу, виду, розміру, розташування пір і т.д. Також сильний вплив на теплопровідність надає температура і вологість матеріалу. У різних країнах методики вимірювання теплопровідності значно відрізняються, тому при порівнянні теплопровідності різних матеріалів важливо враховувати, при яких умовах проводилися вимірювання.

До додаткових параметрів, характеризує теплоізоляційні матеріали, можна віднести щільність, міцність на стиск, стискальність, водопоглинання, сорбційна вологість, морозостійкість, паропроникність та

вогнестійкість. Знання значень цих параметрів і використання їх у розрахунках систем теплоізоляції дозволяє досягти бажаних результатів – істотної економії будівельних матеріалів і мінімального витрати енергії для опалення будинку.

6.5.3 Способи утеплення стін будинку

Фасад будівлі можна утеплити трьома способами: внутрішнє утеплення, зовнішнє утеплення, конструкції утеплення усередині стіни. В основному, перевага віддається систем зовнішнього утеплення фасадів, так як ці системи мають ряд переваг. Сюди можна віднести захист стін від несприятливих зовнішніх впливів (температурних, атмосферних і біологічних), також захист стін від охолодження, що перешкоджає випадання конденсату на внутрішніх поверхнях, стін, і, звичайно, додаткова звукоізоляція і тривалий термін експлуатації. Фасадні системи утеплення, в залежності від технології утеплення, виділяють в наступні групи:

- легкі штукатурні системи утеплення, важкі штукатурні системи утеплення, фасадні системи з колодцевої кладкою і тришарові системи,
- вентилявані конструкції фасадів.

У легких штукатурних системах утеплення плита утеплювача закріплюється на стіні за допомогою клею і дюбелів, а потім покривається тонким шаром штукатурним. Сумарна товщина шарів не перевищує 15 мм. Очевидно, що до теплоізолюючі в таких фасадних системах пред'являються найвищі вимоги. Для монтажу легких штукатурних систем необхідні робочі з високою кваліфікацією, оскільки штукатурку треба наносити міцним і рівномірним шаром.

Плита утеплювача у важких штукатурних системах утеплення кріпиться за допомогою арматурної сітки і анкерів. Товщина шарів після утеплювача може досягати 50 мм. У цій фасадній системі металева несуча сітка захищає фінішний шар від лінійних теплових деформацій. Тут, також як і в легких штукатурних системах, пред'являються високі вимоги до утеплювачу. Крім того, при використанні важких систем утеплення відпадає необхідність у залученні працівників високої кваліфікації, тому що немає необхідності вирівнювати фасадну поверхню.

В фасадних системах з колодязьної кладкою і, так званих, тришарових системах, утеплювач розташовується всередині огорожувальних конструкцій (рис. 6.5.2).

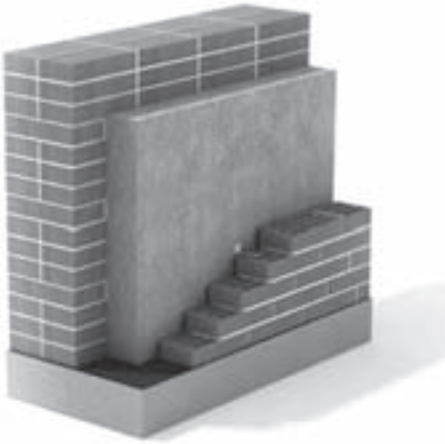


Рис. 6.5.2 Утеплення фасаду в середині стіни.

Першим шаром є внутрішня несуча стіна. Її товщина визначається лише вимогами міцності. Другий шар – це утеплювач, товщина якого залежить від теплофізичних вимог. І третє (лицьовий) шар захищає теплоізоляцію від зовнішніх впливів.

Ще одна система утеплення фасадів – це вентилярована фасадна система. Вона схожа на колодязну кладку з повітряним зазором, тільки замість зовнішньої стіни використовуються різноманітні лицевальні матеріали (плити або листові матеріали) (рис. 6.5.3)



Рис. 6.5.3 Вентильована система фасаду з утепленням з зовні.

Теплоізолюючий матеріал кріпиться до стіни за допомогою несучого каркаса й анкерною системи кріплення.

Такий широкий вибір фасадних систем утеплення є безперечно переваги сучасних будівельних технологій. Проте, як для спорудження нової будівлі, так і для утеплення фасадів вже побудованих будинків, вибір системи утеплення фасадів може представляти певні труднощі. Це пов'язано з тим, що для оптимального підбору системи та визначення ефективного способу утеплити фасад, необхідні спеціальні знання та досвід.

Залежно від товщини фасадних штукатурних шарів застосовують два різновиди пристрої системи: з жорсткими та гнучкими (рухомими або шарнірними) кріпильними елементами (кронштейнами, анкерами). Першу використовують при товщині штукатурного шару 8-12 мм. У цьому випадку температурно-вологісні деформації тонких шарів штукатурки не викликають її розтріскування, а навантаження від ваги може сприйматися жорсткими кріпильними елементами, працюють на поперечний вигин і розтягнення від вітрового відсмоктування.

При значній товщині штукатурного шару в 20-30 мм застосовують гнучкі елементи кріплення, які не перешкоджають температурно-вологісним деформаціям і сприймають тільки що розтягують напруги, забезпечуючи передачу навантажень від ваги штукатурних шарів через плити утеплювача на існуючу стіну будівлі.

Система утеплення з жорсткими кріпильними елементами передбачає пристрій адгезійного (клеїть) шару, товщиною 2-5 мм, а при нерівному підставі – 5-10 мм, за допомогою якого виробляють вирівнювання підстави і наклеювання (зокрема, монтажне) плит утеплювача.

Оскільки товщина штукатурки не перевищує 10-12 мм, у цій системі необхідно з міркувань пожежної безпеки застосовувати утеплювачі з негорючих матеріалів, наприклад мінераловатних плит. Плити утеплювача додатково закріплюють до утеплюваної стіні за допомогою загвинчуються універсальних кріпильних елементів, складаються з полімерних дюбелів, гвинтових стрижнів з корозійно-но-стійкої сталі і полімерних або металевих шайб великого діаметру (до 140 мм).

На закріплені до стіни плити утеплювача наносять базовий шар штукатурки товщиною 3-5 мм, аналогічний адгезійному, і в нього втоплюють армуючу полімерну сітку або склосітку з лугостійкого скла. На базовий шар для його кращого зчеплення з накривним (обробним), наносять проміжний шар ґрунтовки спеціального складу товщиною 2-4 мм. Облицювальний шар являє собою об'ємно пофарбовані штукатурні маси із зернами різної крупності. Залежно від цього товщина обробного

шару може становити 3-5 мм. Загальна товщина штукатурних шарів, як правило, не перевищує 12 мм.

Для улаштування штукатурних шарів використовують склади на основі мінеральних і полімерних матеріалів. При цьому ці штукатурки повинні бути достатньо паропроникні, довговічні і водонепроникні, а також володіти необхідними декоративними властивостями. Мінеральний склад може включати гідрат білого вапняку, білий цемент, добірний кварцовий пісок і спеціальні присадки.

У кольорових штукатурках містяться, крім того, світлостійких сухі пігменти. Крім зазначених вище компонентів, ця система утеплення передбачає застосування додаткових кріпильних елементів у вигляді різних металевих профілів, куточків і смуг, захищених від корозії. Система утеплення з гнучкими кріпильними елементами включає теплоізоляційний шар з плит утеплювача необхідної товщини, закріплюються насухо до утеплюваної стіні шляхом наколюванням їх на гнучкі кронштейни, а також фіксації за допомогою армуючої металеві сітки і шпильок з наступним покриттям двома або трьома шарами штукатурки.

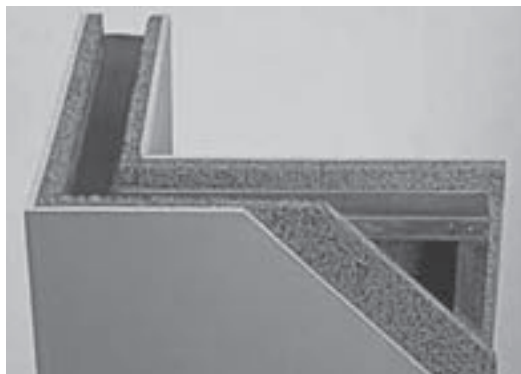


Рис. 6.5.4 Внутрішнє утеплення стін.

Розташування теплоізоляційного матеріалу на внутрішній поверхні стіни існуючих будівель часто є єдино можливим, тому, по-перше, теплоізоляція може бути проведена не у всіх, а лише в деяких приміщеннях будинку. По-друге, проведення робіт із влаштування теплозахисту може проводитися в будь-який час року; при цьому, на відміну від систем зовнішнього утеплення, не потрібні кошти підмашування. І, нарешті, по-третє, – при цьому не змінюється вигляд будівель, тому даний

спосіб часто застосовують в будівлях зі складними в архітектурному плані фасадами, що представляють художню або історичну цінність (рис. 6.5.4).

На жаль, утеплення стін з внутрішньої сторони має два досить істотні недоліки. Один з них – це очевидне зменшення площі приміщення за рахунок збільшення товщини стіни. Інший недолік, пов'язаний з тим, що масивна, добре акумулює тепло частину стіни (наприклад, з цегли) у результаті виявляється в зоні низьких температур. Це різко знижує теплову інерцію захисної конструкції, що значною мірою погіршує клімат в приміщенні. Для грамотного утеплення стін зсередини необхідно також враховувати фізику процесів тепло– та вологопереносу. Як вже говорилося, температура захисної конструкції за шаром утеплювача значно знижується. Тому в зимовий час водяна пара, утворюється в приміщенні, і завдяки різниці парціальних тисків дифундує назовні, неминуче конденсується за шаром утеплення на внутрішній поверхні масивної стіни. Сконденсувавшись, що накопичилася за зимовий період волога не може бути виведена назовні навіть влітку, що призводить до сирості стін і розвитку мікроорганізмів (погіршення санітарно-гігієнічних показників приміщення). У цьому плані примітний досвід Фінляндії. Всім відомі легкі фінські будиночки, у яких тонка несуча стіна з дерева утеплюється зсередини плитами з мінерального волокна. У процесі експлуатації це призводить до перезволоження дерева, зараження його грибками, пліснявою, а також підвищення вологості в житлових приміщеннях навіть у літній період.

У мешканців цих будиночків різко зростає кількість астматичних захворювань. Ці проблеми призвели до того, що у Фінляндії були знесені мільйони квадратних метрів подібного житла. Інший недолік пов'язаний з тим, що перегородки і перекриття, жорстко пов'язані з несучою стіною і зазвичай не мають відтинають теплоізолюючих вкладишів, утворюють по каркасу будівлі численні теплові містки. Тому, щоб тепловтрати з одиниці площі при утепленні зсередини були рівні тепловтратам при утеплення зовні, товщина плити повинна бути не менше 50 мм. Очевидно, що при цьому втрачається частина корисної площі внутрішніх приміщень. Таким чином, на утеплення зсередини можна йти тільки тоді, коли неможливо це зробити в квартирі (історичні пам'ятки зі складним архітектурним рельєфом), або коли це економічно доцільно.

Як утеплювач можуть використовуватися такі матеріали, як пінополістирол, пеноизол тощо, оскільки товщина захисно-декоративних ша-

рів штукатурки, що дорівнює 25-30 мм, як правило, достатня для забезпечення необхідної пожежної безпеки. Найбільш поширене застосування в цій системі як утеплювач напівжорстких мінераловатних плит на сантехнічному сполучному.

Плити утеплювача встановлюють з дотриманням правил перев'язки швів: зміщення швів по горизонталі, зубчаста перев'язка в кутах будинку, обрамлення віконних прорізів плитами з вирізами «за місцем» і т.п. На поверхні плит утеплювача для зчеплення з ним і закриття армуючої сітки, шпильок і гнучких кронштейнів наносять шар «обризгу» товщиною 7-8 мм на цементно-вапняним розчином. Після затвердіння (схоплювання) шару «обризгу» на нього наносять шар ґрунту товщиною 10 мм, забезпечує захист плит від атмосферних впливів і металевих деталей від корозії.

Обробку цоколя виконують з матеріалів підвищеної міцності і декоративності, допускають їх очищення та миття, наприклад, з лицьової цегли, плит з натурального або штучного, керамічної плитки і т. д. Перевагою системи є те, що на фасаді можуть виконуватися пілястри, пояси, карнизи, і тому подібні архітектурні деталі, значно збагачують вигляд будинку.

6.5.4 Матеріали і технології термомодернізації

6.5.4.1 Утеплення фасадів

Для теплоізоляції будинку, як правило, використовують пінополістирольні (рис. 6.5.5), або мінеральні плити. Коефіцієнти теплопровідності для пінополістирольних і мінеральних плит дуже близькі. Таким чином, економія споживання енергії буде практично однакова для однакових по товщині теплоізоляційних плит. Виникає питання: який тип теплоізоляційних плит використовувати для пристрою теплоізоляції будинку?

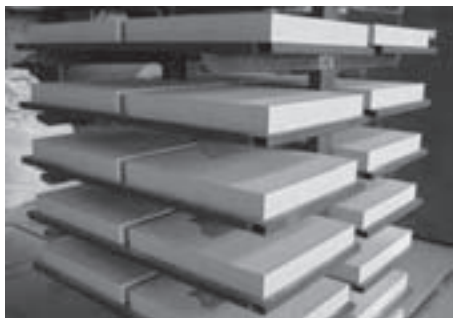


Рис. 6.5.5 Взірці пінополістирольних плит.

Використання як пінополістирольних плит, так і мінераловатних для теплоізоляції будинку, має свої переваги і недоліки. Між пінополістирольними та мінераловатними плитами є відмінності, які можуть зіграти вирішальну роль при виборі типу теплоізоляції.

6.5.4.2 Пінополістирольні плити – переваги і недоліки.

Переваги пінополістиролу. Пінополістирол не гігроскопічний, тому під впливом вологи не втрачає теплоізоляційних властивостей. Можлива періодична конденсація водяної пари в товщині пінополістиролу не матиме серйозних наслідків. Незважаючи на те, що це полімер, він не містить шкідливих для здоров'я людини речовин. Пінополістирол дуже легкий і одночасно має хороші міцнісні властивості (міцність на розрив – близько 80, міцність на стискання – близько 130 кПа.). При 10% здавлювання напруженість пінополістиролу дорівнює приблизно 80 кПа. Пінополістирол технологічніший завдяки таким характеристикам міцності.

Недоліки пінополістирольних плит – невисока звукоізоляція, низький коефіцієнт паропроникності – близько $12 \cdot 10^{-6} \text{ г / (м} \cdot \text{год} \cdot \text{Па)}$; температурний вплив більш $+80^\circ \text{C}$ може зруйнувати пінополістирол. Пінополістирольні плити нестійкі до впливу більшості органічних розчинників. В системі скріпленої теплоізоляції можна використовувати пінополістирол, що задовольняє вимогам «ДСТУ Б В.2.7-8-94? Плити пінополістирольні. Технічні умови.» Крім цього, пінополістирольні плити не повинні поширювати вогонь, тобто він повинен бути самозатухаючим. Пінополістирольні плити повинні мати заявлені виробником геометричні розміри (після витримки 1,5 ... 2 місяці). Плити пінополістиролу, нарізані з витриманих блоків, повинні бути плоскими і мати стабільні розміри.

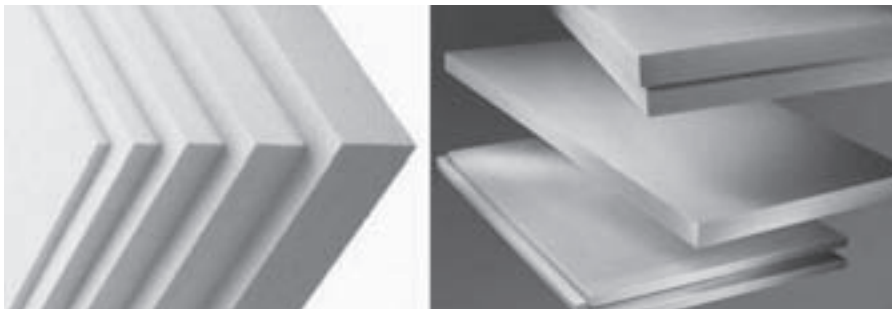


Рис. 6.5.6 Стандартні розміри пінополістирольних плит.

Систему з пінополістирольних плит найчастіше використовують для утеплення житлових будинків і в індивідуальному будівництві. Це визначається економічними передумовами. Мінеральні плити практично в 2,5 рази дорожче пінополістирольних. Пінополістирол практично в 10 разів легший і його вигідніше транспортувати і зберігати на складі. Також дешевше кріплення пінополістиролу. Пінополістирольні плити значно технологічніші, немає проблем з їх нарізкою і шліфуванням. Дрібні частини пінополістиролу, на відміну від волокон вати, не подразнюють шкіру, слизові оболонки робітників з утеплення будинку. Як результат, при використанні системи утеплення на підставі мінераловатних плит витрати праці вищі на 20 ... 40%.

За останні 10 ... 20 років частіше використовували пінополістирольні плити (мінеральну вату використовували рідше). При цьому ще не було випадків поширення вогню по системах теплоізоляції стін будинку, що влаштовані методом закріпленої теплоізоляції. У разі використання пінополістиролу немає загрози, що конструкція стіни буде перевантажена: 1 м² системи з пінополістирольних плит товщиною 100 мм важить не більше 11 ... 15 кг. Система з мінераловатної плитою, такої ж товщини і аналогічного об'єму, важить більше 30 кг. Тому в разі використання для утеплення стін будинку мінераловатних плит треба брати до уваги необхідність анкерного кріплення до несучих стін. У зв'язку з цим сьогодні пінополістирольні плити використовують в 70 ... 90% робіт з утеплення стін будинку. За останні роки пропозицій по мінераловатним плитам більше, тому тенденція може змінитися.

6.5.5 Мінераловатні плити – переваги і недоліки

Під час вибору системи утеплення будинку шляхом використання теплоізоляції визначальним є *гарантування пожежної безпеки*. Для утеплення високих будинків (більше 25 м), будинків підвищеної категорії небезпеки для людини (наприклад, лікарень, шкіл, залів, об'єктів громадського використання), а також складів горючих матеріалів краще використовувати теплоізоляційну систему на підставі мінераловатних плит.

Мінераловатні плити стійкі до впливу високих температур. Мінераловатні плити виготовляються з натуральних порід, при цьому волокна вати починають плавиться тільки через 2 години впливу температури вище 1000 °С. Однак гірше справа йде з термостійкістю зв'язуючих матеріалів, на підставі яких виробляються захисні і декоративні суміші,

гідрофобізатори. У будь-якому випадку мінераловатні плити вважаються негорючим матеріалом.

Мінераловатні плити також стійкі до впливу більшості хімічних речовин. Коефіцієнт паропроникності мінераловатних плит досить високий – близько $480 \cdot 10^{-6} \text{ г} / (\text{м} \cdot \text{год} \cdot \text{Па})$. Це забезпечує вільне виведення водяної пари. Гідрофобізатори знижують капілярне водопоглинання і наповнення плит водою, що є у повітрі.

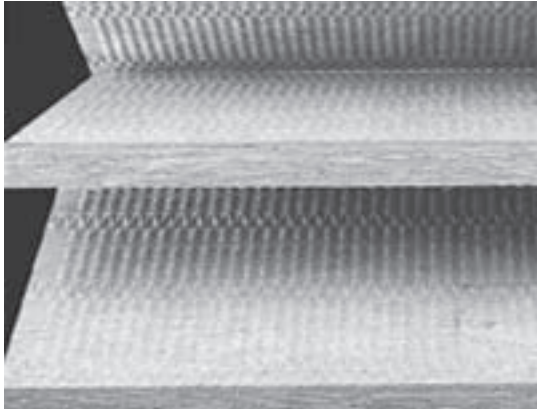


Рис.6.5.7 Взірець мінераловатної плити.

Плити з мінеральної вати значно важчі, ніж пінополістирольні, мають низьку твердість і відносно невисоку міцність. При 10% стиснення напруга дорівнює 30 ... 40 кПа. Завдяки своїй волокнистій структурі мінераловатні плити мають хороші звукоізоляційні властивості. Однак, для мінераловатних плит, що використовуються для теплоізоляції фасаду будинку, поки немає українського стандарту. Тому вимоги до таких матеріалів формулюються, як правило, в технічних умовах на системи теплоізоляції. Метод закріпленої теплоізоляції передбачає використання двох видів мінераловатних плит:

– *Перший тип мінераловатних плит* – вата з безладним розміщенням волокон (щільністю 120 ... 160 $\text{кг}/\text{м}^3$, міцність на розрив у напрямку перпендикулярному поверхні плит, – більш 10кПа, довжина плит – 1000 ... 1200 мм, ширина – 500 ... 600 мм;

– *Інший вид* – плити з розміщенням волокон перпендикулярно площині стіни будинку. Такі мінераловатні плити називають також ламельні (параметри таких мінераловатних плит аналогічні – 80 ... 120 $\text{кг}/\text{м}^3$ і більше 80 кПа), а розмір плит – переважно 1200x200 мм. Висока паро-

проникність мінераловатних плит забезпечує швидке виведення вологи, наприклад, просихання фасаду будинку при підвищеній вологості експлуатаційної. Таким чином, система теплоізоляції на підставі мінераловатних плит рекомендується для об'єктів з підвищеною експлуатаційною вологістю (наприклад, кухні підприємств громадського харчування, пральні, станції очищення води, автомобільні мийки, лазня) за умови влаштування з боку приміщення відповідної пароізоляції. Хоча стіни приміщень, що експлуатуються у вологих умовах, найчастіше облицьовують керамічною плиткою, але цього може бути недостатньо. Тому підбір матеріалів для утеплення будинку необхідно проводити після детального аналізу волого-температурного режиму приміщення. Мінераловатні плити ефективні для будинків, що розміщуються у місцях з високим рівнем шумів. Плити ламельної вати зручні, легко змінюють форму, тому такі плити ідеально підходять для будинків з криволінійним контуром.

Таблиця 1. Теплоізоляційні плити. Властивості – переваги, недоліки

Пінополістирольні плити		Мінераловатні плити	
Переваги	Недоліки	Переваги	Недоліки
Негігроскопічні	При температурі більше 80 °С руйнуються	Стійкі до впливу високих температур	Вага – важкі
Вага – легкі	Нестійкі до органічних розчинників	Хороша паропроникність	Немає стандарту
Міцні	Низька паропроникність	Хороша звукоізоляція	Гігроскопічні
Технологічні	Слабка звукоізоляція	Легко змінюють форму	Неміцні
Відповідають ДСТУ			Висока ціна
Невисока ціна			Висока вартість монтажу
Менше вартість робіт з монтажу			Нетехнологічно

Порівняння систем теплоізоляції.

Розглянемо можливі переваги та недоліки відомих систем теплоізоляції приміщень:

Система обклеювальної ізоляції на основі пінополістиролу.

Це найбільш поширений вид теплоізоляції, в першу чергу через низьку вартість утеплення. Безсумнівно, пінополістирол володіє високими теплоізоляційними властивостями, він простий у використанні і при зберіганні, але:

Пінополістирол – матеріал, що володіє низькою паро проникністю. Стіни, утеплені пінопластом, не «дихають». Внаслідок цього – можлива цвіль і грибок всередині приміщень з поганою вентиляцією, промерзання зволжених стін.

Система утеплення передбачає обов'язкову підготовку основи, виконання армуючого шару з скло сітки і декоративно-захисний шар з фарбуванням.

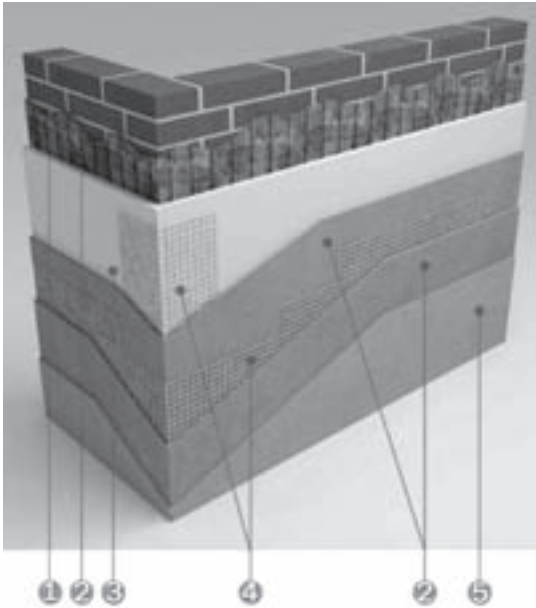


Рис. 6.5.8 Утеплення фасаду з застосуванням правильної технології.

1. Зовнішня стіна (камінь, бетон, газобетон, дерево, ДСП, OSB, фанера, азбоцементна плита, гіпсокартон, метал)
2. Розчин суміші клею і цементу марки Портланд.
3. Плита пінополістиролу (пінопласту)
4. Сітка для штукатурки стін
5. Декоративна фінішна штукатурка

Якщо основа має нерівності, або стіну «вирівнюють» пінополістирольними плитами – є висока імовірність появи «точки роси» на поверхні стіни під пінопластом і, як наслідок, – погіршення теплоізоляційних властивостей (рис. 6.5.9).

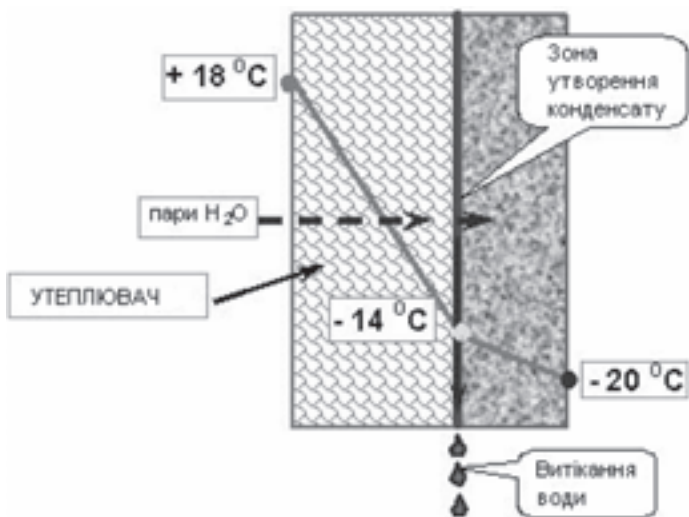


Рис. 6.5.9 Схема розподілу температури в товщі стіни при утепленні її зі середини.

Матеріал володіє низькою механічною міцністю і в той час не піддається ремонту. Заміна полістирольного утеплювача на стіні практично неможлива без руйнування всієї системи теплоізоляції.

Після 5-7 років експлуатації, особливо в південних областях, теплоізоляційні властивості матеріалу погіршуються. Пінопласт руйнується під впливом багатократної дії підвищеної температури на нагрітій сонцем стіні. Температура термодеструкції пінополістиролу починається із $+160\text{ }^{\circ}\text{C}$, і декоративний шар в цьому випадку мало допомагає. Більше того, процес термодеструкції проходить з виділенням токсичного стиролу. Ще один недолік пінополістиролу – пожежонебезпека і виділення токсичних речовин при горінні. Згідно до пожежної класифікації він відноситься до речовин легкозаймистих. Матеріал не рекомендований для використання всередині житлових приміщень.

Низька паропроникність та пов'язане з цим погіршення мікроклімату у приміщенні Для людей, що живуть в приватних будинках, не останнє місце займає можливість проживання в пінопласті мишей та інших гризунів.

Частина вищезгаданих недоліків усувається при використанні екструзійного пінополістиролу, але він суттєво дорожчий.

Інший поширений вид теплоізоляції – мінераловатні скловатні утеплювачі.

Вони використовуються як в системах обклеювальної ізоляції, так і в системах вентиляованих фасадів. Матеріал не горючий, володіє високою паро проникністю, низьким коефіцієнтом теплопровідності.

Як і будь-яка система обклеювальної вимагає штукатурного вирівнювання поверхні основи, а для вентиляованих фасадів – систему додаткових кріплень. Вимоги до монтажу систем вищі, ніж до пінополістирольних плит. Теплоізоляційний матеріал повинен бути відгороджений від небезпеки попадання вологи чи води.

Мінераловатні системи значно дорожчі, ніж пінополістирольні, і мають ряд обмежень щодо форми утеплюючих конструкцій (тільки прямолінійна чи обмежено криволінійна) (рис. 6.5.10).



Рис 6.5.10 Утеплення фасаду мінераловатними плитами.

Штукатурна теплоізоляція «Тепловер».

Система штукатурної теплоізоляції «Тепловер» відрізняється від звичних для нас пінополістирольної та мінераловатної систем. Вона володіє як перевагами, так і недоліками порівняно з ними. Важливим є той факт, що існує альтернатива, а споживач може обирати. Питання теплоізоляції країн колишнього СРСР не було настільки актуальним, як тепер, у часи розумної, обачної економії. Штукатурна теплоізоляція розроблена ще у 60-ті роки ХХ століття, але досвід її використання нам доводиться черпати у західноєвропейських країн. Саме європейські країни досі лідирують в обсягах вироблених і спожитих «тепліх» сумішей.



Рис. 6.5.11 Приклад утеплення фасаду штукатуркою «Тепловер».

Система не вимагає попереднього вирівнювання, вона створює суцільний теплоізоляційний шар без містків холоду. Продукція виготовлена з неорганічних природних мінералів – вермікуліту та перліту, які пройшли термічну обробку при температурі більше 1000 °С. на основі цих мінералів базується багато систем з підвищення вогнестійкості будівельних конструкцій. Система утеплення «Тепловер» володіє високою паропрopusкною здатністю, підтримуючи комфортний мікроклімат всередині приміщень, не покривається цвільлю та грибокком.

Штукатурна теплоізоляція покривається захисним чи декоративним шаром від попадання води та надлишку вологи.

Штукатурні суміші «Тепловер» зв'язані цементом та вапном. Відсутність полістиролу, фенольних та формальдегідних смол чи інших, шкідливих для здоров'я людини компонентів, вигідно відрізняють штукатурне утеплення «Тепловер». Пропонується безпечний для здоров'я, довговічний продукт, тому що він створений з екологічно чистих, перевірених часом, надійних компонентів.

Пінополістирол:

- низька вартість;
- високі теплоізоляційні показники;
- простий при використанні і зберіганні;
- підвищена пожежна небезпечність;
- ризик термодеструкції при звичайних умовах експлуатації;

- «зручний» будиночок для мишей та гризунів;
- виділення токсичних речовин при горінні;
- низька механічна міцність;
- низька паропроникність;
- лише для зовнішньої теплоізоляції;
- недовговічність;
- неможливість часткового ремонту.

Мінераловатні утеплювачі:

- високі теплоізоляційні показники;
- висока вартість;
- необхідність захисту від вологи;
- обмеженість архітектурних рішень;
- металічні елементи кріплення створюють мостики холоду;
- лише зовнішнє утеплення утеплювачем на фенольній основі;
- низька механічна міцність;
- встановлення вимагає кваліфікованих виконавців.

Штукатур,не утеплення «Тепловер»:

- високі теплоізоляційні властивості, але нижчі в порівнянні з попередніми системами;
- необхідний захист при попаданні води при зовнішньому використанні;
- безпечна для застосування всередині житлових приміщень;
- відповідає сучасним нормам пожежної безпеки;
- володіє високими показниками міцності;
- довговічна;
- не вимагає попереднього вирівнювання основи;
- технологічна при нанесенні;
- складається з природних, екологічно чистих компонентів, нешкідливих для здоров'я людини;

Конструктивні рішення при утепленні конструкцій

6.5.6 Заміна вікон

Поряд з утепленням фасадів, проводять заміну вікон на металопластикові, або дерев'яно-пакетні

Підвищена інфільтрація через ущільнення вікон та балконних дверей особливо велике значення має у будівлях першої та другої масових серій (1960-х – 1980-х років забудови) за розрахунками «ВНДПЕнерго-

проект», 32% тепла витрачається на підігрів повітря, що надходить через ці нещільності. За 30-40 років експлуатації будівлі зазначені втрати збільшуються майже у двічі.

Рано чи пізно виникає питання заміни вікон суть яких можна віднести до наступних категорій :

- Технічні проблеми експлуатації – термін експлуатації понад 30 років механічні ушкодження
- Моральний знос – не відповідає естетичним вимогам
- Потреба заощаджувати енергію – дорога енергія.

Нав'язана суспільству рекламою думка про те, що заміна звичайних вікон на спеціальні вікна із надзвичайним склом та фурнітурою, призводить до великої економії енергії, по факту не більше ніж виключно рекламний трюк.

Таблиця 2. Термічні опори конструкцій окремих віконних огорожень.

КОНСТРУКЦІЯ ВІКОННИХ СИСТЕМ					
<p> <p>З таблиці 2 видно, що заміна подвійних вікон у роздільних рамах ($R=0,42$) на звичайний склопакет ($R=0,36$) лише погіршує ситуацію. Крім того покриття металопластику є токсичним (особливо при сонячному нагріванні). То ж питання реальної економії в іншому: зміні обсягів повітрообміну.</p> </p>					

Тобто ущільнення (ремонт) вікон існуючих, якщо це можливо, призводитиме до тих самих результатів, що і заміна старих вікон на нові.

Але, якщо рішення про заміну вікон все ж таки прийнято, залишається вибрати «правильні вікна». Для визначення реальної енергетичної складової вікон з «наворотами» застосовується поєднання двох параметрів «ціна-втрати» (табл. 3).

Таблиця 3

Тип вікна	Енерговитрати, <i>Вт*м²/С</i>	Вартість, <i>\$/ м²</i>	К
Одинарний склопакет ПВХ	2,78	110	1,0
Двокамерний склопакет, енергеошадне скло, вакуум	1,25	270	1,1
Двокамерний склопакет, 5-ти сотова конструкція рами, вакуум, енергеошадне скло, провітрювач.	1,25	350	1,4



Рис. 6.5.12
Утворення конденсату на поверхні вікна.



Рис. 6.5.13
Утворення плісняви на віконному відкосі.

Нові вікна з склопакетами з ПВХ (алюмінію, дерева, інших матеріалів) з'явились на нашому ринку 10 років тому. При величезному попиті вікна розкупувались без питань про те, що з ними буде через 10 років. Через 10 років стало зрозуміло, що проблеми їх експлуатації та ремонту є виключно проблемою їх власників. Постійно виникає ситуація, за якої: літом вставили нові вікна, а зимою по них потік конденсат. На підвіконні колужі, на відкосах пліснява (рис. 35), шпалери відклеюються,

представники підприємства-виробника наголошують на тому, що це не їх проблема (і справді не їх!),

6.5.7 Вікна і вологість

У повітрі постійно присутня волога. У фізиці це явище має назву вогкість. За різної температури повітря може утримувати різну кількість вологи. На межі холоду з теплом водяні пари перетворюються на воду. Вогкість зимою пронизує всі конструкції будинку. Першими це явище відчували люди, що на початку 90-х зробили перші «євроремонти», замінивши старі дерев'яні вікна на нові герметичні пластикові вікна з однокамерними склопакетами, які відразу почали «плакати». Зимою низу на склі почав утворюватись конденсат, а за сильних морозів – на ледь.



*Рис. 6.5.14
Утворення льоду на підвіконні.*

Відбувалось це з двох причин: перша – люди за звичкою тримали вікна зачиненими, друга – для того щоб повітря десь виходило (навіть при ввімкненій витяжці) необхідно, щоб воно поступало в приміщення. Якщо це не відбувається – повітря у приміщенні перетворюється на вологе тропічне насичуючись до максимальних значень: свіжого повітря не має, у приміщенні утворюється ефект «термоса».

Нові вікна не відчиняють і ще з одної причини: при відчиненні з великої вертикальної квартирки холодне повітря припливає до приміщення потужним концентрованим потоком, нам відміну від маленьких струмочків повітря, що проходили через старі дерев'яні рами.

Що робити ? Враховуючи актуальність проблеми обміну, перш за все – притоку свіжого повітря – вимогою ДБНу є зобов'язання на встановлення вікон із «вбудованими провітрювачами». Іншими словами питання енергозбереження, заради чого власне і встановлюються енер-

гоощадні вікна, віднесено на другий план. Але існує і інший більш прийнятний варіант вирішення проблеми – йдеться про встановлення побутових повітряних рекуператорів. Більше того рекуператор дозволяє застосовувати найпростіші (відповідно надійніші і дешевші) вікна.

6.5.8 Вентиляція

З появою сучасних герметичних вікон (склопакети) гостро постало питання забезпечення повітрообміну у приміщеннях, де ці вікна встановлені. «Євровікна» практично герметично відділяють приміщення від вулиці, чим припиняють звичну вентиляцію за рахунок інфільтрації. Зазначене не тільки порушує санітарні норми обміну повітря, внаслідок чого у повітрі різко зменшується вміст кисню і збільшується зміст вуглекислого газу та радону, що негативно відбивається на здоров'ї людей. За проведеними лабораторними дослідженнями у однокімнатній квартирі цегляного будинку після встановлення «євровікон та дверей» зафіксований повітрообмін скоротився у 15 разів з 120 м³/год до 8 м³/год.

«Євровікна» – добре чи погано? Питання виникло від початку реалізації вікон, але до пори до часу не тільки не підіймалось, а і відверто замовчувалось. З одного боку люди, у т.ч. фахівці-проектувальники будинків не розуміли суть проблеми, а з іншого постачальникам і виробникам цих вікон було вкрай не вигідно звертати увагу споживачів на неприємну особливість, яка супроводжує встановлення таких вікон. І дійсно навіщо інформувати споживача про те, що прекрасні тепло-шумоізоляційні вікна, що забезпечують енергозбереження і зменшення зовнішнього шуму, несуть у собі і ряд принципових негативних явищ : повністю порушується вентиляція (у підсумку людина замість комфортних умов ставиться в умови шкідливі для здоров'я) внаслідок чого підвищується втомлюваність, починаються головні болі, провокуються алергічні прояви та виникають різні захворювання. Серед від термінованих проблем – поява плісняви, більшість штампів якої є смертельно небезпечними для людини.

У Європі, яка набагато раніше почала використовувати такі вікна, проблема давно відома – навіть появився новий термін «синдром хворого будинку». Виходом з ситуації вважається використання припливно-витяжної вентиляції.

Існуючі рішення. Для забезпечення надходження свіжого повітря в приміщення розроблені і застосовуються деякі технічні пристрої. Зок-

рема, на «євро вікна» ставлять так звані «гребінки», які дозволяють фіксувати раму вікна в 3-4 проміжних положеннях, а не тільки в положеннях «Зачинено» або «Відчинено».

Останнім часом з'явилися регульовані по вологості щілинні пристрої, що вбудовуються в раму вікна або в стіну над (під) рамою. Але ці пристрої, лише частково вирішуючи позначену задачу (далеко не завжди через них здійснюється оптимальний за швидкістю повітрообмін), одночасно створюють тепловий дискомфорт, оскільки через них поступає зовнішнє повітря з тією температурою, яку воно має на вулиці. Крім того, через них виходить повітря з приміщення з комфортною для людини температурою, тобто безповоротно втрачається тепла енергія. Але по-суті провітрювані борються з головною перевагою «євровікон», забезпечуючи нам ті тепловтрати через щілини, які були у старих вікнах. Але навіть тоді, шляхом високих технологій і зумовленої цим високої вартості «євровікон», досягати дійсно доброго енергоощадного ефекту, не говорячи вже про те, що ці пристрої для провітрювання створюють у приміщенні тепловий дискомфорт.



Рис. 6.5.15 Рекуператор.

Рекуператори. Рекуператори, будучи по суті енергозберігаючими провітрювачами, призначені для повітрообміну в приміщеннях шляхом притоку свіжого і видалення забрудненого повітря з мінімальним впливом цього процесу на температурний режим в приміщенні.

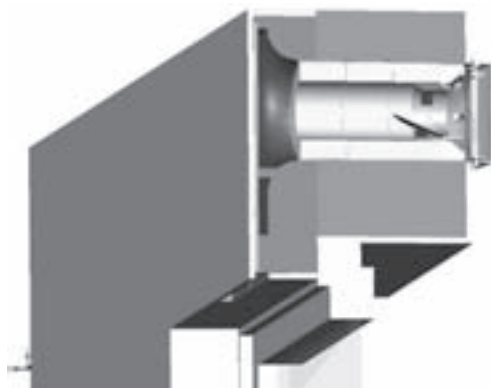
Тобто рекуператор тепла вентиляційного повітря виконує роль кватирки, але тільки кватирки енергозберігаючої, при цьому ефективна робота рекуператора забезпечується і в приміщеннях, що не мають вентиляційних каналів. Повітря з приміщення переміщується через рекуператор одним вентилятором, а повітря з вулиці – іншим.



Рис. 6.5.16 Принцип дії рекуператора.

При цьому один потік повітря через стінки трубочок віддає тепло іншому (взимку повітря з вулиці нагрівається, а літом, коли працюють кондиціонери, охолоджується). Робота рекуператора може забезпечуватись природним шляхом (що є малоефективним), або із застосуванням примусової вентиляції (припливно-витяжної).

Вмонтовуватися рекуператор може прямо на стіні або в спеціально передбачених місцях, якщо його застосування передбачене до початку будівельних або ремонтних робіт, при цьому забезпечується енергозбереження, комфортний тепловий режим і передбачені санітарними нормами рівні повітрообміну. (рис. 6.5.17)



*Рис. 6.5.17
Встановлення рекуператора
над вікном.*

Прикладом інноваційного рішення проблеми є розробка прямоточного трубчатого рекуператора, який встановлюється в отвір у зовнішній стіні приміщення діаметром 150 мм.



*Рис. 6.5.18
Рекуператор
встановлений під віконним
прорізом.*

Функціонування рекуператора забезпечується у 5-ти режимах роботи: *«природна рекуперація»* (здійснюється при відключених вентиляторах за рахунок перепаду тиску),

«витяжка» (режим роботи забезпечуються за рахунок роботи витяжного вентилятора), *«приплив»* (режим роботи забезпечуються за рахунок роботи приточного вентилятора), *«провітрювання»* (режим роботи забезпечуються за рахунок роботи приточного та витяжного вентиляторів) та *«нічний режим»* (режим роботи забезпечуються за рахунок роботи приточного та витяжного вентиляторів у режимі 50% потужності).

Зовнішній вигляд та приклад встановлення проточного рекуператора наведено на рис. 6.5.18.

VII. ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ ОСББ

7.1 Основи правового регулювання режиму прибудинкових територій

На даний час всі права об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) визначаються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Стаття 1 Закону визначає об'єднання як юридичну особу, створену власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Статус об'єднання детально викладено в статті 4 Закону. Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та окремі питання їх діяльності визначені Постановою Кабінету Міністрів від 11.10.2002 року «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків було в свій час передбачено частиною 3 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 року. Хоча для ефективної діяльності об'єднання воно повинно мати у власності земельну ділянку для обслуговування та утримання багатоквартирного житлового будинку, проте аж до прийняття Земельного кодексу України від 25.10.2001 року така можливість була відсутня, оскільки Земельний кодекс України від 18.12.1992 року не визначив об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків серед суб'єктів права власності на землю, також форма державних актів права власності на землю виключала можливість його оформлення та видачі об'єднанню.

Можливість передачі земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків у власність об'єднань співвласників є новелою чинного Земельного кодексу України. Передача земельних ділянок у власність або в оренду обумовлена особливістю самих земельних ділянок багатоквартирної житлової забудови, які, як правило, знаходяться у спільному користуванні декількох власників будинків(юридичних осіб) і мають єдину інфраструктуру та об'єкти обслуговування будинків (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей та інше).

Одна і та сама земельна ділянка використовується численними суб'єктами права в різних цілях, підпорядкованих досягненню єдиної мети – створення сприятливих умов для проживання в багатоквартир-

них житлових будинках. Одні підприємства використовують земельну ділянку для будівництва, ремонту та експлуатації розташованих на ній споруд, другі для благоустрою та озеленення, треті – для прокладання комунікацій тощо. За сучасних умов житлово – комунальна реформа породила низку нових відносин і підходів до використання державного та комунального фонду, наслідком чого стало внесення змін та доповнень до законодавства що відноситься до житлово-комунальної сфери та до земельного законодавства України.

Прибудинкова територія – це встановлена за проектом поділу території мікрорайону(кварталу) та проектом забудови земельна ділянка, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку(будинків) і пов'язаних з ним господарських та технічних будівель та споруд. Прибудинкова територія встановлюється для будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку(блоку, поверху, секцій, квартир тощо).

Склад та поділ території мікрорайону кварталу на окремі земельні ділянки прибудинкових території визначаються необхідністю забезпечення ефективного утримання та експлуатації житлового будинку та прибудинкових територій, протипожежних ті санітарних норм.

Прибудинкова територія включає:

- територію під житловим будинком (житловими будинками);
- проїзди та тротуари;
- озеленені території;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку дорослого населення;
- майданчики для занять фізичною культурою;
- майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
- майданчики для господарських цілей;
- майданчики для вигулювання собак;
- інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших пов'язаних з ними об'єктів.

На даний час розміри земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків визначаються ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» за допомогою показника розрахункової щільності забудови.

Особливу увагу необхідно звернути на те, що в минулому при забудові використовувалися й інші нормативні документи:

- СН 41-58 «Правила і норми планування і забудови міст» від 01.12.1958р.;
- СНіП П-К.2-62 «Будівельні норми і правила. Планування і забудова» від 07.05.1966р.;
- СНіП 11-60-75 «Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів» від 11.09.1975р.;
- СНіП 207.01-89* «Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів» від 13.07.1990р.

При визначенні розмірів земельних ділянок житлових будинків, які були збудовані та здані в експлуатацію під час дії відповідних Норм, необхідно керуватися саме цими нормами.

Майнові відносини, що виникають у межах об'єднання власників, регулюються його Статутом. Зміни комплексу нерухомого майна об'єднання не тягнуть за собою зміни та переоформлення права власності або оренди землі, наданої об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Прибудинкові території об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) використовуються за цільовим призначенням. Зміна цільового призначення земельних ділянок при будинкової території допускається у випадку реконструкції, зміни функціонального призначення споруд, наявності інших обґрунтованих причин відповідно до діючих норм за дозволом відповідних органів місцевого самоврядування.

Роботи з підвищення рівня благоустрою прибудинкових територій, спорудження дитячих спортивних майданчиків, гаражів, автостоянок, встановлення кіосків та інших споруд виконується за рішенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з дозволу органів місцевого самоврядування на підставі проектної документації, розробленої та затвердженої у встановленому законодавством порядку.

Спори, пов'язані з використанням прибудинкової території між об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та іншими юридичними особами, розглядаються місцевим судом, господарським судом або адміністративним судом відповідно до чинного законодавства України.

Відносини у сфері регулювання питань майнового комплексу ОСББ регулюються Конституцією України(254к/96-ВР), Цивільним(435-15), Господарським(436-15), Земельним(2768-14) і Податковим кодексами України, Законами України «Про об'єднання співвласників багатоквар-

тирного будинку», «Про землеустрій»(858-15), «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України»(3059-14), «Про основи містобудування»(2780-12), «Про архітектурну діяльність»(687-14), «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів застарілого житлового фонду»(525-16), іншими нормативно-правовими актами.

7.2 Правове регулювання передачі прибудинкової території у власність або в оренду ОСББ

Передача земельної ділянки об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку на прав власності або на умовах оренди здійснюється за рішенням органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження землями комунальної власності відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку може замовити в будь-якій ліцензованій землеупорядній організації виготовлення технічної документації із землеустрою для оформлення права власності або оренди ОСББ земельної ділянки для обслуговування житлового будинку. Для цього необхідно надати землеупорядній організації такі нотаріально завірені копії документів (перелік може мінятися на підставі новоприйнятих законодавчих актів):

- клопотання;
- копію статуту ОСББ;
- копію установчого договору;
- копію свідоцтва про реєстрацію;
- довідку про включення до ЄДРПОУ;
- документ, що підтверджує передачу будинку ОСББ у встановленому порядку(рішення, наказ, акт прийому на баланс);
- копію плану земельної ділянки, обмірів ділянки проведених *суб'єктами господарювання (БТІ) (назва БТІ змінена на суб'єкти господарювання НАКАЗ № 658 від 28.12.2012 року Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України).*
- архівні дані про належність земельної ділянки за даною адресою.

Безоплатна передача у власність земельної ділянки (прибудинкової території) ОСББ та порядок виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів що посвідчують право на земельну ділянку.

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Статтею 56 Закону встановлено, що технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;
- клопотання юридичної особи;
- матеріали польових геодезичних робіт і план земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки;
- рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди;
- акт прийому-передачі межових знаків на збереження;
- акт перенесення в натуру(на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень на земельну ділянку і наявні земельні сервітути.

Згідно статті 26 Закону України «Про землеустрій» голова ОСББ або уповноважена ним особа за довіреністю як «Замовник» звертається до ліцензованої землепорядної організації «Виконавця» для розробки документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. Розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше *двох сертифікованих інженерів-землепорядників*; фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним тех-

нічним і технологічним забезпеченням та є *сертифікованими інженерами-землевпорядниками*. (Частина друга статті 26 в редакції Закону № 5394-VI 5394-17 від 02.10.2012).

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором. Умови і строки розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку визначаються договором, укладеним ОСББ з «Виконавцем» робіт.

Вартість робіт з виготовлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку обумовлюється договором на підставі кошторису, укладеним між ОСББ – «Замовником» і «Виконавцем» даних робіт.

Виконання робіт по виготовленню технічної документації із землеустрою прибудинкової території будинку виконують юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників; фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами – землевпорядниками в термін, обумовлений договором про виконання даних робіт.

Всі витрати, пов'язані з підготовкою та виготовленням технічної документації із землеустрою, оплачує «Замовник».

Після затвердження (рішення сесії органу місцевого самоврядування) технічної документації із землеустрою прибудинкової території багатоквартирного будинку здійснюється перенесення та закріплення меж прибудинкової території в натурі (на місцевість).

Межі встановленої прибудинкової території закріплюються межовими знаками на місцевості. Після наведеного складається акт про перенесення меж в натурі. До акта додається план зовнішніх меж ділянки із зазначенням її розмірів.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) оформляє речові прав на земельну ділянку а саме право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ((Стаття 126 в редакції Закону № 1066-VI (1066-17) від 05.03.2009; із змінами, внесеними згідно із Законами № 3521-VI (3521-17) від 16.06.2011, № 5059-VI (5059-17) від 05.07.2012; в редакції Закону № 3613-VI від 07.07.2011)).

Відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» – *Державний земельний кадастр* – єдина державна геоінформаційна сис-

тема відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Повноваження територіальних органів Держземагентства в питаннях оформлення земельних ділянок та інших об'єктів Державного земельного кадастру передбачені Порядком ведення Державного земельного кадастру, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

Згідно з цим Порядком територіальними органами земельних ресурсів здійснюватимуться:

- державна реєстрація земельних ділянок;
- надання витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- надання відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру (землі в межах державного кордону України, землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, обмеження у використанні земель).

Адміністратором Державного земельного кадастру є Державне земельне агентство України (Держземагентство).

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав (наприклад, об'єктом права власності або об'єктом оренди), тільки після так званого «формування», тобто включення в держземкадастр та надання кадастрового номера.

Реєстрація будь-якого майнового права, зокрема, права власності або оренди земельної ділянки, буде можлива тільки після того, як така ділянка буде зареєстрована в земельному кадастрі.

Реєстрація земельної ділянки в земельному кадастрі здійснюється на підставі заяви власника з додатком документації із землеустрою. *На підтвердження реєстрації заявнику видається витяг з кадастру, який з 2013 року замінить собою державний акт на земельну ділянку, який з 1 січня скасований.*

Реєстрація земельної ділянки та подальша реєстрація права на неї буде відбуватися в режимі «єдиного вікна», тобто заявник зможе звернутися до кадастрового реєстратора, а вже той займеться і реєстрацією права на ділянку. Як відомо, раніше оформлення державного акта могло тривати роками.

Державні акти та інші правовстановлюючі документи на земельні ділянки видані до 01.01.2013 року залишаються дійсними.

З 1 січня 2013 року в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відбулися суттєві зміни.

Так, Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11.02.2010 р. № 1878-VI визначено новий концептуальний підхід до побудови системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за принципом «єдиного вікна», який полягає в тому, що проведення державної реєстрації речових прав як на земельні ділянки, так і на об'єкти нерухомого майна, розміщені на них, а також обтяжень таких речових прав повинно здійснюватися в одному реєстрі – Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Державну реєстрацію будуть проводити органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (Державна реєстраційна служба України, структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію повноважень Державної реєстраційної служби України – реєстраційні служби райміськуправління юстиції) та нотаріуси, які є спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Звертатися до реєстраційних служб за проведенням державної реєстрації прав необхідно у наступних випадках:

- 1) законом передбачено проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно (зокрема у випадку державної реєстрації права власності на новозбудовані чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна, у разі внесення нерухомого майна до статутного фонду юридичної особи тощо);
- 2) проведення державної реєстрації прав на підставі рішень органів влади, зокрема на підставі рішення суду, органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування;
- 3) проведення державної реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року та не були зареєстровані відповідно до законодавства, яке діяло на час їх виникнення.

Звертатися до нотаріусів за проведенням державної реєстрації прав необхідно у наступних випадках:

- 1) проведення державної реєстрації права власності перед вчиненням певної нотаріальної дії, у разі якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, тобто до 1 січня 2013 року;

2) проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва (наприклад, державна реєстрація права власності, що виникло на підставі договору купівлі-продажу).

Обов'язковій державній реєстрації підлягають наступні речові права та обтяження на нерухоме майно:

- право власності на нерухоме майно;
- право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- інші речові права відповідно до закону;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєструються речові права та їх обтяження:

- на земельні ділянки;
- на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Процедура державної реєстрації прав визначена Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703.

Державна реєстрація *права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна* в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

Виключення складають випадки, коли державна реєстрація проводиться нотаріусом, а саме:

- державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва;

– державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

В спрощеному вигляді процедуру державної реєстрації прав можна зобразити в три кроки:

- 1) подання документів для державної реєстрації прав заявником і отримання картки прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень;
- 2) проведення державної реєстрації прав (за відсутності підстав для відмови у її проведенні або зупиненні, чи зупиненні розгляду відповідної заяви);
- 3) отримання документів про державну реєстрацію прав заявником.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» стаття 18 Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається:

- 1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;
- 2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;
- 3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);
- 4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);
- 5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;
- 6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;
- 7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;

8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;

8-1) фізичним та юридичним особам у разі безоплатної передачі їм земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування;
{Частина першу статті 18 доповнено пунктом 8-1 згідно із Законом № 3613-VI (3613-17) від 07.07.2011}

9) в інших випадках, встановлених законом.

2. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором і засвідчується печаткою.

{Частина друга статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом № 5037-VI (5037-17) від 04.07.2012}

Загальний строк проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав складає 14 робочих днів.

Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, іпотеки проводиться в день надходження відповідної заяви.

Державна реєстрація прав, які виникають у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться нотаріусом одночасно з вчиненням такої дії.

7.3 Правове регулювання плати за землю (прибудинкову територію), використання прибудинкової території, обслуговування (утримання) прибудинкової території

Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. У ст. 206 Земельного кодексу України встановлено, що використання землі в Україні є платним. Такий підхід сприяє раціональному використанню та охороні земель.

Завдяки прийнятому Податковому кодексу України існуюча система оподаткування України зазнала чималих змін. Майже всі нововведення та коригування набули чинності з 01 січня 2011 року а серед значної низки нормативних актів, що втратили чинність з 01.01.2011 р. – Закон України «Про плату за землю» № 378/96-ВР від 19.09.96 р. На за-

міну зазначеному закону в Податковому кодексі передбачено розділ XIII, повністю присвячений податку – плата за землю.

Використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначаються відповідно від грошової оцінки земель з урахуванням коефіцієнта індексації. Якщо нормативно-грошова оцінка не проводилась то базою оподаткування є площа земельних ділянок.

У п. 14.1.147 ст. 14 Податкового кодексу України закріплено, що плата за землю – загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Отже, відповідно до положень Податкового кодексу України, поняття «плата за землю» є узагальнюючим і об'єднує в собі два обов'язкових платежі – земельний податок та орендну плату за землі державної та комунальної форми власності. Відповідно до п. 14.1.72 ст. 14 Податкового кодексу України земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Плата за землю є прямим, загальнодержавним обов'язковим платежем, який сплачується на всій території України фізичними і юридичними особами.

Відповідно до пункту 14.1.147 Податкового кодексу України плата за землю включає в себе дві категорії платежів:

Земельний податок. Його сплачують власники земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійні землекористувачі (пункт 14.1.72 ПКУ).

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності. Її орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (пункт 14.1.136 ПКУ).

Податок за земельні ділянки (в межах населених пунктів), зайняті житловим фондом, справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 Податкового кодексу України (п.276.1 ст. 276 ПКУ). Так, зайнятими житловим фондом ділянками є такі ділянки, на яких збудовано(розміщено) будівлі та приміщення в них, що відповідно до ст. 4 ЖК УРСР віднесені до житлового фонду.

З урахуванням викладеного, об'єднання, якому відповідно до акта приймання-передачі передано на баланс житловий комплекс, що вклю-

час, зокрема, земельну ділянку в установлених межах, є платником земельного податку з дати підписання такого акта.

Базовим податковим (звітним) періодом для плати за землю є календарний рік згідно ст. 285 Податкового кодексу України. Для сплати земельного податку податковий період прирівнюється до звітного періоду подання звітності по сплаті податку. Відповідно, за даний період платник земельного податку зобов'язаний здійснювати розрахунок податку, подавати звітну документацію та сплачувати до бюджету суми земельного податку.

Для осіб, які стали платниками податку у поточному році (створені або набули право власності на земельну ділянку), пункт 285.2 встановлює виключення-базовий період (звітний) період є меншим за календарний рік і завершується 31 грудня того ж року.

Порядок обчислення плати за землю визначено статтею 286 ПКУ. Відповідно до п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу України підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст. 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями (п. 286.2 ст. 286 ПКУ).

Пункт 286.6 ст. 286 Податкового кодексу України встановлює правила нарахування податку за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, з урахуванням площі прибудинкової території.

Прибудинковою є територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку (ст. 1 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Таким чином, положення щодо врахування при сплаті земельного податку прибудинкової території можуть стосуватись виключно багатоквартирних будинків.

Суб'єктами права постійного користування відповідними земельними ділянками, як правило, є підприємства, установи та організації, що перераховані у ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України. До таких суб'єктів належать насамперед житлово-експлуатаційні організації (ст. 24

Житлового кодексу України) або підприємства, установи та організації, що здійснюють безпосереднє управління відомчим державним житловим фондом. Суб'єкти, засновані на приватній або колективній власності, що здійснюють управління державними житловими будинками (наприклад, приватизовані або корпоративізовані підприємства, що є балансоутримувачами державного майна, яке не ввійшло до їх статутних фондів), права на отримання земельної ділянки у постійне користування не мають.

Землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права користування земельною ділянкою (п. 287.1 ст. 287 ПКУ).

Водночас слід врахувати, що підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, який відповідно до пп. 14.1.42 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів, підготовлених відповідно до закону, і ведеться відповідно до ст. 204 Земельного кодексу України уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Пункт 286.6 ст. 286 Податкового кодексу України встановлює правила нарахування податку за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних осіб або фізичних осіб, з урахуванням площі прибудинкової території.

Прибудинковою є територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку (ст.1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Таким чином, положення щодо врахування при сплаті земельного податку прибудинкової території можуть стосуватися виключно багатоквартирних будинків.

Орендна плата нараховується на підставі договору оренди, в якому вказується розмір та умови внесення плати. Щодо розміру орендної плати, то Податковий кодекс України передбачає певні обмеження (ст. 288 ПКУ), зокрема, річна її сума не може:

- бути меншою трикратного розміру земельного податку (для інших категорій земель);
- перевищувати 3% нормативної грошової оцінки (для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електроенергію

з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів) та 12% нормативної грошової оцінки (для інших земельних ділянок, наданих в оренду). Але перевищення допускається у випадку визначення орендаря на конкурсних засадах.

Крім вищевказаного, встановлено, що плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Необхідно зазначити, що раніше подібні обмеження щодо встановлення розміру орендної плати та плати за суборенду містилися в Законі України «Про оренду землі» (№ 1211-IV від 02.10.2003 р.), але відповідно до прийнятого разом з Податковим кодексом України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України» (№ 2756-VI від 02.12.2010 р.) їх було виключено звідти.

Відповідальність за несплату або за несвоєчасну орендну плату за землю встановлюється в Договорі оренди землі між Орендодавцем та Орендарем. За порушення у сфері справляння орендної плати (її невнесення та несвоєчасне внесення) настає цивільна відповідальність. Несплата орендної плати протягом 3 трьох місяців може бути підставою для припинення права оренди шляхом розірвання договору (п. «д» ст.141 Земельного кодексу України, ст.32 Закону України «Про оренду землі», ст. 782 Цивільного кодексу України).

Додаток 1

ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку. (ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Містобудування (містобудівна діяльність) – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру

середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури. (ст. 1 Закону України «Про основи містобудування»).

Архітектурна діяльність – діяльність по створенню об'єктів архітектури, яка включає творчий процес пошуку архітектурного рішення та його втілення, координацію дій учасників розроблення всіх складових частин проектів з планування, забудови і благоустрою територій, будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту) будівель і споруд, здійснення архітектурно-будівельного контролю і авторського нагляду за їх будівництвом, а також здійснення науково-дослідної та викладацької роботи у цій сфері {Абзац другий частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 58-V (58-16) від 01.08.2006 }.

Об'єкти архітектурної діяльності (об'єкти архітектури) – будинки і споруди житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально – декоративного мистецтва, території (частини територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів {Абзац третій частини першої статті 1 в редакції Закону № 58-V (58-16) від 01.08.2006}.

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі-містобудівні умови та обмеження) – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Приміська зона – територія, що забезпечує просторовий та соціально-економічний розвиток міста (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Територія – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Землі житлової та громадської забудови – земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 14. Податкового кодексу України).

Червоні лінії – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Документація із землеустрою – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»).

Межування земель – комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних одиниць, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»).

План земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна,

природних ресурсів на земельній ділянці (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»).

Цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»).

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ст. 79 Земельного кодексу України).

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 1 Закону України «Про оцінку земель»).

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами (ст. 14. Податкового кодексу України).

Оренда землі – це засноване на платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст. 1 Закону України «Про оренду землі»).

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець (ст. 1 Закону України «Про оцінку земель»).

Дата оцінки земельної ділянки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки – дата, вказана в технічній документації (ст. 1 Закону України «Про оцінку земель»).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту (ст. 1 Закону України «Про оцінку земель»).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами

Ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця (ст.1 Закону України «Про оцінку земель»).

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Індексна кадастрова карта (план) – картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану) (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастрова зона – сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастрова карта (план) – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастровий квартал – компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо) (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастровий номер земельної ділянки – індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування (ст.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав (ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Нерухоме майно – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення (ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів (ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (ст.14 далі – податок для цілей розділу XIII Податкового кодексу України).

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (ст.14 – далі у розділі XIII Податкового кодексу України).

Україна
ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА
15-та сесія 5-го скликання
УХВАЛА № 3078

від 12.11.2009 р.

Про надання у власність ОСББ “Газда” земельної ділянки на вул. Олени Теліги, 17

Розглянувши звернення об’єднання співвласників багатоквартирного будинку “Газда” від 07.07.2009 № 2-8616, постанову Личаківського районного суду м. Львова від 08.05.2009 у справі № 2-а-1603/2009 р., постанову підрозділу примусового виконання рішень відділу державної виконавчої служби Головного управління юстиції у Львівській області від 10.07.2009 про відкриття виконавчого провадження, листа юридичного управління від 14.08.2009 № 1104/2392, технічну документацію на землекористування, керуючись ст.144 Конституції України, пп.34 п.1 ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст.12, 42 Земельного кодексу України, міська ухвалила:

1. Передати об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку “Газда” земельну ділянку площею 0,07 га на вул. Олени Теліги, 17 у власність для обслуговування житлового будинку за рахунок земель житлової та громадської забудови за функцією використання – землі житлової забудови.
2. Об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку “Газда” забезпечити через спеціалізовану землевпорядну організацію виготовлення Державного акта на право власності на земельну ділянку та зареєструвати його у встановленому порядку.
3. Землевласникові забезпечити цілодобовий доступ до існуючих на території ділянки інженерних мереж для їх ремонту та обслуговування, дотримуватись правил використання земель в охоронній зоні згідно з вимогами інженерних служб міста і не чинити перешкод при будівництві нових.
4. Департаменту містобудування внести відповідні зміни у земельно-кадастрові дані.
5. Контроль за виконанням ухвали покласти на заступника міського голови з питань містобудування та інфраструктури.

Міський голова

А.Садовий

УКРАЇНА
ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА

15-та сесія 5-го скликання

УХВАЛА № 3139

від 03.12.2009р.

Про надання у власність ОСББ “Наша рідна оселя” земельної ділянки на вул. М.Вороного, 2

Розглянувши звернення об’єднання співвласників багатоквартирного будинку “Наша рідна оселя” від 24.11.2009 № 5-12839, беручи до уваги висновки управління Держкомзему у місті Львів від 24.11.2009 № 40/01-15/2790, управління архітектури департаменту містобудування від 26.11.2009 № 5-12723/2401, технічну документацію на землекористування, керуючись ст.144 Конституції України, пп.34 п.1 ст.26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, ст.ст.12, 42, 118 Земельного кодексу України, міська рада ухвалила:

1. Передати об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку “Наша рідна оселя” земельну ділянку площею 0,0309 га на вул. М.Вороного, 2 у власність для обслуговування багатоквартирного будинку за рахунок земель житлової та громадської забудови за функцією використання – землі житлової забудови.
2. Об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку “Наша рідна оселя” забезпечити через спеціалізовану землевпорядну організацію виготовлення Державного акта на право власності на земельну ділянку та зареєструвати його у встановленому порядку.
3. Землевласникові забезпечити цілодобовий доступ до існуючих на території ділянки інженерних мереж для їх ремонту та обслуговування, дотримуватись правил використання земель в охоронній зоні згідно з вимогами інженерних служб міста і не чинити перешкод при будівництві нових.
4. Департаменту містобудування внести відповідні зміни у земельно-кадастрові дані.
5. Контроль за виконанням ухвали покласти на заступника міського голови з питань містобудування та інфраструктури.

Міський голова

А.Садовий

Р І Ш Е Н Н Я

виконкому Західничної райради депутатів трудящих

від

1958 року

м. Львів

«Про відвод земельної ділянки Макоронній ф-ці для будівництва одного 8-ми квартирного житлового будинку по вул.

виконком Західничної райради депутатів трудящих

В І Р І Ш И В:

1. Клопотання макоронної фабрики задовольнити та передати їй земельну ділянку для будівництва одного 8-ми квартирного житлового будинку загальною площею 0,1 га з уточненим меж при відводі.

2. Просити управління головного архітектора м. Львова забезпечити відвод земельної ділянки Макоронній ф-ці та видати архітектурно-планувальне завдання на забудову та благоустрій.

3. Зобов'язати директора ф-ки т. Лукову:

а/ генплан забудови і благоустрій земельної ділянки та проекти будинків в установленому порядку погодити з управлінням головного архітектора м. Львова;

б/ зареєструвати будівництво в міській інспекції держархбудконтролю та приступити до будівництва після одержання дозволу.

4. Рішення виконкому Західничної райради депутатів трудящих 08 р. про відвод земельної ділянки Західничному репромкомітету - відмінити.

Заст. голови виконкому райради депутатів трудящих

Секретар виконкому райради депутатів трудящих

З г і д н о:



П Л А Н

отвода земельного участка Лобовскому
горкомхозу, Облстройтресту, Трамвайно-
Трапелibusному Управлению и другим
предприятиям, под строительство
жилых многоквартирных домов в городе
Львове по улицам Городецкой и Магис-
тральной.

Площадь участка 3,37 га

Основание: Решение исполкома Львовского
городского Совета депутатов трудящихся
№ 124 57б



УКРАЇНА



UKRAINE

ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСНА РАДА

**ОБЛАСНЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ТА ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ»**

79024. м. Львів. вул. Вяч. Липинського, 54, тел.: 293-59-61, 52-68-87

№ _____

сд р

на № _____

Голові ОСББ

від _____ р.

На Вашу заяву від _____ 2008р. стосовно статусу гаражів на земельній ділянці будинку №32 по вул. _____ у м. Львові повідомляємо, що в матеріалах інвентаризаційної справи на вищевказаний будинок відсутнє рішення органу виконавчої щодо правової приналежності гаражів, зазначених літерами „Б”, „В” в зведеному акті вартості будівель і споруд по вул. _____ у м. Львові виготовленому БТІ 25.10.05р.

Директор

П.Кравець



ДЕРЖКОМЗЕМ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ЛЬВІВСЬКЕ МІСЬКЕ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

79019, м. Львів, вул.Донецька, 3, тел. (0322) 44-51-74

№ 40/32
 На № _____

м. Львів, вул. Старосврейська, 9
 Директору Львівського міського відділу
 „Львівської регіональної філії Центру ДЗК“

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (по угіддях)
 на яку розробляється землепорядна документація

ОСББ «Дружба»

що розташована за адресою: м. Львів, вул.

для подальшого внесення у форму б-зем

Форма №б-зем (експлікація)

№ п/п	Види землі, земельні ресурси та інші державні власності, що надані у власність або користування	№ п/п	Кількість власності, м ² та площі, користування	Загальна площа земель, всього	Забудовані землі					
					Всього	у тому числі			всього, що має в користуванні населення	
						загальною площею	з цими площами	всього		
а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	
3	Заклади, утворені, при амвіації (42+43+44+45+46+47+48+49+50+51+52+53+54+55+56+57+58)	41		0,1272	0,1272	0,1272				
3.10	Кредитно-фінансові заклади	51								
3.11	Заклади торгівлі	52								
3.12	Заклади громадського харчування	53								
3.13	Заклади побутових і побутово-сервісних	54								
3.14	Заклади комунального обслуговування	55								
3.15	Інші територіально-сервісних та інших	56								
3.16	Житло-реконструкційні організації	57		0,1272	0,1272	0,1272				
3.17	Інші житлові, побутові, сервісні	58								

Заступник начальника управління

Додаток 8

ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ
ЛИСТ

від 05.06.2012 р. N 8541/17/11-12

ТСБ «Колібрі»
вул. Міцкевича, 8/1, м. Рогатин,
Івано-Франківська обл., 77000

Про надання роз'яснення

Державним агентством земельних ресурсів України розглянуто лист ТСБ «Колібрі» та повідомляється наступне.

Відповідно до статті 42 Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Статтею 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено, що житловий комплекс - єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

Таким чином, земельна ділянка, межі якої визначені відповідно до проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації, може надаватися в постійне користування підприємствам, установам та організаціям, які здійснюють управління цими будинками, або передаватися безоплатно у власність або надава-

тись у користування об'єднанню власників, як складова частина житлового комплексу.

Однак, слід зазначити, що відповідно до статті 13 Конституції України усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Таким чином, власник приміщення, розташованого на першому поверсі, має такі самі права, як і власник приміщення, розташованого на іншому поверсі.

У свою чергу, справляння плати за землю провадиться в порядку, визначеному Податковим кодексом України.

Зокрема, згідно з вимогами статті 286 Податкового кодексу України за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

у рівних частинах – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

пропорційно належній частці кожної особи – якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;

пропорційно належній частці кожної особи – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

Також слід зазначити, що відповідно до частини другої статті 510 Цивільного кодексу України у зобов'язанні на стороні боржника або кредитора можуть бути одна або одночасно кілька осіб.

Статтею 6 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Таким чином, на земельну ділянку може бути укладено договір оренди землі, в якому сторонами (орендарями) виступатимуть кілька осіб (множинність сторін). Нарахування орендної плати в цьому разі буде здійснюватися пропорційно тій частині площі будівлі, що перебуває у власності кожного співвласника.

Зазначений договір оренди повинен містити невід'ємні частини, визначені статтею 15 Закону України «Про оренду землі».

Перший заступник Голови

А. М. Кадомський

VIII. СУЧАСНА ПРАКТИКА УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

8.1 Роль ОМС та органів державної влади в розвитку і підтримці ОСББ

Найперше, варто зазначити, що реформа ЖКГ в частині системи управління житловим фондом повинна базуватися на наступних постулатах:

- Свідомий та відповідальний власник житлових будинків в особі ОСББ;
- Формування конкурентного середовища на ринку послуг з управління та експлуатації житлового будинку;
- Ефективне управління житловим фондом;
- Забезпечення права власників житла обирати форму і суб'єктів управління своїм спільним майном;
- Відновлений, комфортний житловий фонд.

Реформа галузі ЖКГ, в тому числі управління житловим фондом, це завдання держави і здійснюватись воно повинне саме державними центральними виконавчими органами влади (перш за все, Кабінетом Міністрів і профільним міністерством). Органи місцевого самоврядування зобов'язані виконувати прийняті центральними органами влади нормативні акти і вживати практичні заходи з їх реалізації, а також впроваджувати й місцеві нормативні акти для успішної реалізації реформ. В Україні ОМС стикаються з низкою проблем, вирішувати які необхідно саме на державному рівні, а це такі проблеми як:

- Відсутність повного пакету законів і нормативно-правових актів для ефективного проведення реформи;
- Відсутність ринку професійних управителів фондом житла і ринку якісних послуг для власників житла;
- Неврегульованість відносин спільної власності в багатоквартирному житловому будинку;
- Відсутність економічних стимулів модернізації (санації) житлового фонду, управління нерухомістю, утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- Відсутність механізмів залучення інвестицій в житлово-комунальне господарство.

Реалізація цих постулатів і розв'язок проблем повинні спиратись на пріоритетні стратегічні напрями реформування:

- Сприяння, підтримка і стимулювання створення ОСББ;
- Створення умов для розвитку конкурентного ринку управляючих компаній;
- Створення умов і розробка механізмів для розвитку ринку якісних комунальних послуг з обслуговування житлового фонду.
- Забезпечення професійного навчання голів ОСББ і управителів.

8.1.1 Створення ОСББ – наріжний камінь української реформи управління житлом

Основною перевагою ОСББ на даний час є можливість максимального контролю за долею спільної власності в будинку через використання механізмів, що виникають внаслідок створення об'єднання співвласників. До переваг також слід віднести створення конкурентного середовища серед суб'єктів з управління житловим фондом: 1. самоуправління ОСББ – управління нерухомістю самими власниками житла, 2. управління приватними або комунальними ЖЕКами; 3. управління професійними управителями.

Внаслідок створення ОСББ громадяни:

- стають повноправними і дієвими власниками об'єктів загального користування в будинку (спільного майна);
- мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблеми утримання будинку;
- мають можливість покращити фізичний стан будинку та умови проживання в будинку власними силами або із залученням комунальних чи приватних структур на договірних засадах;
- мають можливість контролювати якість ремонтних робіт у будинку;
- мають можливість скоротити витрати на комунальні послуги;
- мають можливість матеріально впливати на порушників загальних домовленостей.

Внаслідок створення ОСББ органи місцевої влади:

- зменшують обсяг витрат з місцевого бюджету та утримання будинків;
- звільняються від проблем, пов'язаних із розрахунком та збором квартирної плати;
- матимуть покращений фізичний стан житлового фонду міста в цілому;

- передають значну частину прав щодо прийняття рішень в частині утримання та використання житлового фонду мешканцями будинків.

8.1.2 Роль ОМС у розвитку ОСББ

Реформування системи управління житловим фондом найбільш доцільно розпочати з становлення інституту ОСББ в містах і сприяти залученню мешканців в ОСББ. Для цього органи місцевого самоврядування повинні розробити власну спеціальну політику у сфері реорганізації житлового фонду міст, що якнайкраще відповідає особливостям стану і функціонування ЖКГ в їх містах.

Така політика повинна включати наступні елементи:

- комплексне вивчення ситуації з станом житлового фонду міста: технічний стан будинків; якість обслуговування житлового фонду; очікування і потреби мешканців багатоквартирних будинків; встановлення кількості ОСББ в місті, проблем в їх діяльності тощо;
- розробка міської (регіональної) Програми з сприяння створенню ОСББ;
- розробка міської (регіональної) Програми з сприяння проведення часткових та капітальних ремонтів багатоквартирних будинків, в тому числі термомодернізації будинків;
- створення Ресурсного центру ОСББ або спеціального структурного підрозділу з питань ОСББ в міських радах;
- пошук потенційних інвесторів та грантодавців для залучення коштів в проведення модернізації житлового фонду міста;
- посилення участі громадського сектору в реформуванні ЖКГ, інформаційно – просвітницька діяльність щодо переваг створення ОСББ.

а. Створення структурного підрозділу чи ресурсного центру з розвитку і сприяння ОСББ.

Для ефективного втілення політики з сприяння створення ОСББ і допомога в їх функціонуванні ОМС варто розпочати з створення спеціального структурного підрозділу у справах об'єднань або Ресурсного центру з розвитку і сприяння ОСББ.

Мета діяльності підрозділу з справ ОСББ або Ресурсного центру з розвитку і сприяння ОСББ це:

- реалізація Програми щодо функціонування ОСББ та вирішення інших питань, що стосуються створення і діяльності ОСББ;
- забезпечення сприятливих умов для створення об'єднань;
- об'єднання зусиль влади, громадських організацій, найактивніших громад ОСББ міста для пошуку спільних рішень в організації діяльності ОСББ, уніфікація процедур щодо створення ОСББ, уніфікація принципів діяльності Асоціацій ОСББ, з метою проведення єдиної політики на рівні міста (області) з залученням усіх зацікавлених сторін;
- популяризація кращих практик діяльності ОСББ в місті, координація їхньої діяльності.

Доцільність і важливість створення таких підрозділів чи ресурсних центрів пояснюється тим, що чинний Закон про ОСББ забезпечує створення об'єднання за згоди половини власників в будинку, причому ініціативна група може бути в складі трьох чоловік. Сьогодні в Україні процес створення ОСББ значно прискорився, а досі існує проблема підготовки спеціальних документів для реєстрації об'єднання (зокрема технічний паспорт на будинок, планів інженерних мереж, тощо). Варто також взяти до уваги, що міська адміністрація стосовно об'єднань виступає у двох ролях: вона здійснює реєстрацію об'єднання і одночасно діє як член об'єднання в процесі його формування і функціонування (у випадках з будинками, які не є повністю приватизованими). Ці дві ролі характеризуються різними інтересами, що накладає додаткові труднощі у процесі взаємодії міської влади з об'єднаннями. Крім того, навіть за наявності чіткого законодавства з питань ОСББ та повній підтримці ідеї організації ОСББ з боку міської влади, успіх справи залежатиме від того чи достатньо чітко мешканці міста та представники влади уявлятимуть принципи організації ОСББ та механізм їх функціонування. Без такого розуміння і відповідних знань у членів об'єднання справа створення об'єднань не буде успішною. Ключовим елементом створення належно інформованої групи мешканців та посадових осіб у місті є також розробка та реалізація довгострокової програми навчання, доступної для всіх, хто бере участь у процесі створення об'єднання.

В багатьох містах є вже досвід створення структурних підрозділів, щодо підтримки і розвитку ОСББ. Для прикладу розглянемо схему започаткування відповідного підрозділу у Львівській міській раді.

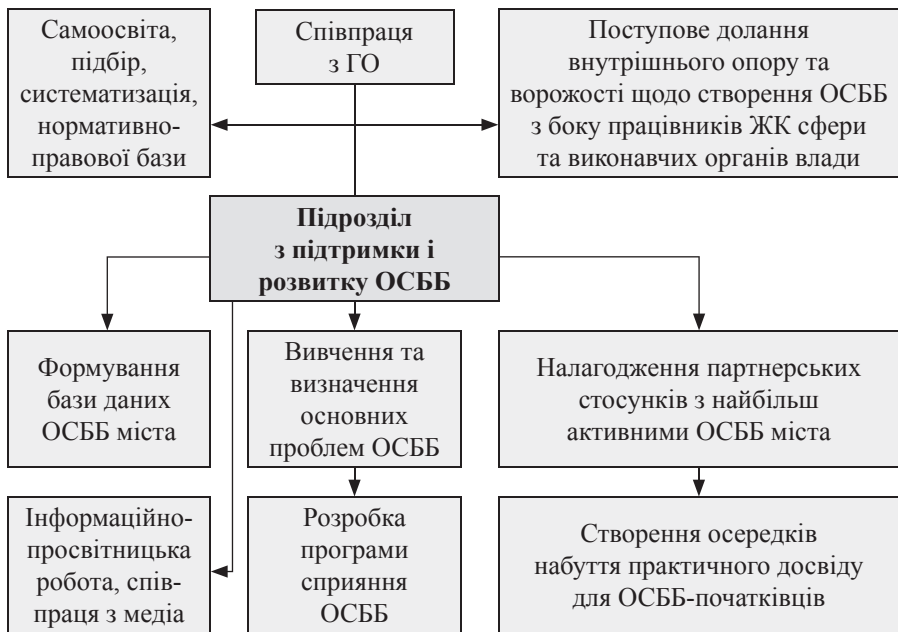


Рис. 8.1 *Схема організації роботи підрозділу з підтримки і розвитку ОСББ*

ОМС, згідно своїх повноважень допомагає та сприяє мешканцям міста у створенні ОСББ, для цього міська влада, особливо у великих та середніх містах, має забезпечити робочі місця та відповідну кваліфікацію працівників, які щоденно працюватимуть з ініціативними групами будинків по створенню ОСББ, плануватимуть та реалізовуватимуть інші необхідні заходи для розвитку цього процесу у місті.

Велике значення для успішної роботи структурного підрозділу із розвитку ОСББ матиме якісний підбір працівників, що знають та вміють спілкуватися з громадою, мають бажання вчитися і навчати інших. Як правило саме до таких працівників органу місцевого самоврядування будуть звертатись за порадою та консультацією ініціативні мешканці багатопверхівок, майбутні керівники ОСББ.

Для успішного початку своєї діяльності Ресурсний центр чи спеціальний відділ з питань ОСББ повинен скласти перелік першочергових завдань, а це:

- систематизація усієї чинної нормативно-правової бази, що стосується створення та діяльності ОСББ – центрального та місцевого законодавства;

- створення бази діючих ОСББ у місті і ведення їх постійного обліку;
- систематизація проблеми та перешкод в діяльності ОСББ;
- налагодження співпраці з громадськими організаціями у місті чи регіоні, що займаються відповідною тематикою.

До постійних функцій Ресурсного центру чи структурного відділу з сприяння ОСББ слід віднести наступні:

1. Проведення інформаційно – просвітницької роботи серед населення міста та мобілізація мешканців міста для усвідомлення переваг та перспектив створення ОСББ.
2. Впровадження засад державної і місцевої політики з питань реформування житлового господарства, залучення та ефективного використання державних та місцевих коштів, а також іноземних інвестиційних і кредитних ресурсів для розвитку ОСББ у місті і модернізації житлового фонду.
3. Аналіз і впровадження в практику міжнародного досвіду діяльності товариств власників житла.
4. Організація, підготовка та проведення навчальних семінарів, а також участь у розробці методичних рекомендацій і матеріалів (навчальних посібників) для голів ОСББ спільно з організаціями – консультантами, які працюють в цій галузі з метою створення в діючих ОСББ ефективної системи управління для стабільного розвитку їх організацій.
5. Ініціювання скликання у встановленому порядку, нарад з питань, що належать до компетенції Ресурсного центру чи відділу, створення та участь у робочих групах та комісіях для вивчення окремих питань, що стосується питання створення та діяльності ОСББ.
6. Розгляд заяв, звернень та скарг громадян, членів ОСББ, що стосуються створення і діяльності ОСББ.
7. Ведення обліку діючих ОСББ та надання необхідної інформації щодо їх діяльності.
8. Надання індивідуальних консультаційних та навчальних послуг ініціативним групам, що утворюються в багатоквартирних будинках.
9. Надання індивідуальних консультаційних послуг головам правління ОСББ.
10. Надання щоденних консультацій за принципом “гарячої телефонної лінії з питань ОСББ”.

11. Виявлення та ведення обліку ініціативних груп, підтримання постійного контакту з ними.
12. Участь в установчих зборах ОСББ та допомога ініціативним групам в організації їх проведення.
13. Підготовка необхідних документів та, на їх підставі, наказів директора департаменту про затвердження актів приймання – передачі житлових будинків на баланс ОСББ.
14. Участь у підготовці міської Програми та інших нормативних документів щодо забезпечення створення та функціонування ОСББ.
15. Формування списку об'єктів капітального ремонту житлового фонду будинків ОСББ.
16. Співпраця з місцевими ЗМІ при проведенні інформаційних заходів з метою інформування мешканців міста про переваги створення ОСББ (участь у радіо– та телепередачах, статті в газетах) та інше.
17. Розробка та постійне вдосконалення агітаційно – роз'яснювальних матеріалів, які розповсюджуються серед мешканців міста.

На загальних зборах мешканців багатоквартирних будинків керівник Ресурсного центру чи відділу з справ ОСББ повинен аргументувати мешканцям переваги ОСББ, представити успішний досвід інших вже діючих в місті ОСББ, а також сприяти у встановленні контактів між діючими і новоствореними ОСББ для передачі позитивного досвіду.

Ще одним вагомим аргументом переконання мешканців створити ОСББ є фінансова підтримка від ОМС, тобто виділення коштів на проведення ремонтних робіт в будинку. Ст. 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає обов'язок колишнього власника щодо фінансування першого після взяття на баланс ОСББ капітального ремонту будинку.

Звичайно, не варто очікувати, що ОМС зможе виділити кошти на капітальні ремонти усіх багатоквартирних будинків, де планується створення ОСББ, але раціональне використання ресурсів на ці цілі, що надходять до кожного міста з державного бюджету і часто закладаються ще й у місцевому бюджеті, може суттєво допомогти в модернізації найбільш зношених елементів будинку і ОСББ розпочне свою діяльність з меншим об'ємом проблем.

Корисною і важливою може стати міська **Програма сприяння розвитку ОСББ**. Для прикладу у м. Львові було розроблено та у 2009 р. затверджено Програму сприяння створенню та функціонуванню ОСББ у

м. Львові на 2009-2012р. На виконання заходів Програми протягом 2008-2011р. з міського бюджету щорічно виділяються певні, хоч і невеликі кошти для проведення ремонтних робіт у будинках, де створені та функціонують об'єднання співвласників.

Прийняття і виконання Програми матиме значні позитивні результати для громади і влади міста.

Для громади міста це перш за все суттєве покращення якості житлово-комунального обслуговування і відповідно, умов життя внаслідок:

- соціальної мобілізації мешканців;
- цільового та раціонального використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;
- можливості створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків або вибору приватної управляючої компанії для обслуговування спільного майна будинку;
- контролю власників житла (мешканців) за якістю ремонтних робіт у будинках;
- раціонального використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку,
- можливості залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання спільного майна.

Для міської влади позитивні результати втілення Програми це:

- Реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства.
- Зменшення обсягу витрат з міського бюджету міста на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів.
- Покращення стану житлового фонду міста у цілому.
- Впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв.
- Налагодження партнерських стосунків з міжнародними фондами допомоги.
- Створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Важливим елементом підтримки ОСББ у місті є сприяння у налагодженні фінансової роботи і звітності ОСББ. Створення централізо-

ваних бухгалтерій для ОСББ – це вагомий крок у підтримці початкуючих і новостворених ОСББ. Досвід міст Долини, Луцька, Вознесенська показують ефективність такого кроку для підтримки об'єднань, яким важко утримувати бухгалтера і якісно налагодити роботу бухгалтерської і податкової звітності.

«1С:Бухгалтерія» – це універсальна система автоматизації ведення бухгалтерського обліку. Конфігурація «Бухгалтерія для ОСББ» реалізує в собі концепцію ведення бухгалтерського та фінансового обліку для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на базі законодавства України. План рахунків, набір сталих, структура довідників та документів, а також алгоритм побудови звітів являють собою відпрацьовану у бухгалтерському відношенні систему за спрощеною методологією обліку для ОСББ.

Конфігурація вміщує:

- скорочений план рахунків (обмежений восьмим класом) з деякими специфічними рахунками;
- набір довідників для формування первинних документів і ведення списків об'єктів аналітичного обліку з деякими специфічними довідниками («Члени ОСББ», «Тарифи нарахувань»);
- набір перелічень для організації аналітичного обліку з регламентованим набором значень;
- набір документів для вводу, збереження і друку первинних документів і для автоматичного формування бухгалтерських проводок (серед них «Нарахування заборгованості»);
- набір констант для налаштування загальних параметрів ведення обліку в конкретному об'єднанні співвласників;
- набір стандартних звітів, що дозволяють отримувати дані бухгалтерського обліку у різних розрізах по будь-яким рахункам та будь-яким об'єктам аналітики;
- спеціалізовані звіти по конкретним розділам бухгалтерського обліку;
- набір загальних регламентованих звітів (податкових, бухгалтерських тощо);
- набір регламентованих звітів для неприбуткових організацій (Форма 1-ПП «Звіт про суми пільг в оподаткуванні юридичних осіб та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності», «Звіт про використання коштів неприбутковими організаціями» тощо);

- спеціальні режими обробки документів і операцій (імпорт банківських виписок із системи «Клієнт-Банк» тощо).

Конфігурація дозволяє автоматизувати наступні напрямки бухгалтерського і податкового обліку:

- облік операцій по банку і касі з можливістю імпорту даних із системи «Клієнт-Банк»;
- облік основних засобів, нематеріальних активів, інших необоротних активів;
- облік малоцінних і швидкозношуваних предметів;
- облік запасів;
- облік розрахунків з постачальниками;
- облік розрахунків з підзвітними особами;
- кадровий облік працівників;
- розрахунок заробітної плати;
- нарахування розмірів внесків членів об'єднання;
- формування рахунків для оплати в банку з додатковою інформацією мешканців про діяльність ОСББ на зворотній стороні рахунків;
- нарахування оплати за комунальні послуги у відповідності до встановлених тарифів;
- розрахунок пільг і формування відповідних звітних документів та даних на електронних носіях ін.

В результаті реалізації зазначених напрямків обліку утворюються відповідні бухгалтерські проводки, які є основою для формування звітності. В конфігурації окрім звітності, що вимагається загальною методологією ведення бухгалтерського обліку, передбачені звіти для неприбуткових організацій із спрощеним бухгалтерським обліком та різноманітні вихідні документи:

«Звіт про суми пільг в оподаткуванні юридичних та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності» форма №1-ППІ;

«Податковий звіт про використання коштів неприбутковими організаціями»;

«Господарські операції»;

Довідка за формою 2 з місця проживання та про склад сім'ї;

Аналіз оплати за спожиті послуги;

Розрахунок заборгованості за спожиті послуги з метою подачі позовів в судові органи;

Розрахунок видатків на відшкодування збитків, пов'язаних з наданням пільг за формою №2-пільга;

Рахунок для оплати в банку з додатковою інформацією мешканців про діяльність ОСББ на зворотній стороні (рис.1, 2);

Конфігурація легка в користуванні, має зручний, інтуїтивно зрозумілий інтерфейс, пройшла апробацію і показала високу ефективність та продуктивність праці бухгалтера (Повний опис автоматизованої бухгалтерії у [Літературі 1, 2].

б. Дотації і кредитування модернізацій житлового фонду

Найдієвіший, хоч і найкоштовніший спосіб підтримки ОСББ – матеріальна допомога, або забезпечення джерелами фінансування. Перш за все це фінансування капітального ремонту та супутніх витрат, яке закладено в чинному Законі про ОСББ. ОМС тут виступає в декількох іпостасях.

По-перше, ОМС несе загальну відповідальність за стан житлового фонду в місті (пп. 3 п. «а» ч.1 ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

По-друге, ОМС може виступати в ролі співвласника, якщо в будинку є квартири та/або нежилі приміщення комунальної власності (ст. 382 ЦКУ, ч.3 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»).

По-третє, ОМС до приватизації розпоряджався будинком як комунальною власністю, тобто зараз він виступає стосовно будинку як колишній власник. Кожного колишнього власника багатоквартирного будинку закон зобов'язує брати участь у фінансуванні першого капітального ремонту будинку і сприяти його проведенню після створення ОСББ в будинку і передачі його у власність ОСББ. Таку норму визначає ст. 24 Закон «Про ОСББ».

Орган місцевого самоврядування може сприяти проведенню капітальних чи часткових ремонтів в будинках ОСББ, правильно організувавши свою роботу в цьому процесі, зокрема:

- створити муніципальну робочу групу з проведення капітального ремонту/підвищення енергоефективності багатоквартирних будинків;
- розробити і затвердити муніципальну концепцію проведення капітального ремонту житлового фонду (прийняти окрему спеціальну Програму або закласти відповідні положення в Програмі зі сприяння розвитку ОСББ);

- проконтролювати належне проведення зборів членів ОСББ щодо проведення заходів з капітального ремонту та енергозбереження в багатоквартирних будинках;
- розробити, оприлюднити чіткі і зрозумілі критерії відбору багатоквартирних будинків для надання співфінансування з міського бюджету на капітальні чи часткові ремонти;
- відібрати на основі цих критеріїв, будинки, які найбільше потребують негайної модернізації;
- створити наглядову раду зі складу депутатів ОМС, представників НУО (громадськості) та місцевих ЗМІ для моніторингу ситуації із дотриманням прозорості процесу виділення коштів і проведення ремонтів.

Лише після цього починається фінансова сторона справи, тобто виділення з міського бюджету закладених раніше коштів для підтримки заходів з капітального ремонту та енергозбереження в багатоквартирних будинках.

Як правило, фінансування Програми – тобто відповідь на питання де взяти кошти, передбачається наступним чином. Джерелами фінансування відповідних заходів є кошти Державного бюджету України та місцевого бюджету міста; гранти, кредити комерційних банків, благодійні внески; кошти мешканців ОСББ. Втім, на ремонт усього житлового фонду державних і благодійних коштів не вистачить. Щоб вирішити питання, потрібно залучити кредитні ресурси. Такого способу одержання коштів на капітальний ремонт будинку в Україні поки що майже не застосовують.

Головним принципом фінансування капітальних ремонтів в будинках ОСББ органами місцевого самоврядування, який застосовується і в країнах Східної Європи, є використання коштів місцевого і державного бюджету, спрямованих на ці цілі, тільки *на умовах співфінансування* з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) за умови виконання на будинках заходів з енергозбереження. Такий спосіб сприяє усвідомленню мешканцями що вони є господарями спільного майна будинку, яке необхідно зберігати і якісно обслуговувати.

Теоретично, ОСББ має багато способів залучення кредитних коштів для проведення ремонту чи поліпшення спільного майна багатоквартирного будинку: кредит можуть брати безпосередньо члени ОСББ, саме ОСББ як юридична особа, управитель (“керуюча компанія”) будинку, а може кредит взяти й той, хто безпосередньо виконуватиме роботи (тобто, будівельна компанія-підрядник).

Однак при будь-якому з підходів основним проблемним питанням, яке виникає при залученні кредиту, є питання забезпечення виконання позичальником своїх зобов'язань з погашення кредиту та сплати відсотків.

Чи не єдиним серйозним активом в багатоквартирному будинку є “грошовий потік” – платежі за житлово-комунальні послуги, внески членів ОСББ тощо. З урахуванням досвіду інших країн, “грошовий потік” можна використати як предмет застави при отриманні кредиту на ремонт чи поліпшення спільного майна в багатоквартирному будинку.

Проблеми реалізації державної політики енергозбереження у житловому господарстві.

На сьогоднішній день надання послуг в сфері житлово-комунального господарства України залишається дуже енергоємним, так на виробництво одиниці продукції в житлово-комунальній сфері України в середньому витрачається в 2,5-2,7 рази більше енергоресурсів, ніж в розвинутих країнах.

Енергоємність, затратність і марне витрачання ресурсів сучасного ЖКГ України вражає своїми об'ємами: величезні, до 50% відсотків втрати тепла – поки воно доходить до помешкань (недогрів води для батарей, перегрів, марне опалення приміщень за теплої погоди, відсутність автоматизованих систем, які б це регулювали, а досі опалювальний сезон починається і завершується по датах на календарі), втрати води – такі самі, а подекуди ще більші. Доводиться констатувати, що ні ОМС ні держава за 20 років практично нічого не зробили, щоб змінити ситуацію, просто перекладаючи все на плечі громадян – споживачів житлово-комунальних послуг.

Ці негативні тенденції пов'язані з проблемами в ЖКГ, які накопичувались десятиліттями, серед яких відсутність:

- відповідного фінансування галузі;
- законодавчо визначених економічних механізмів стимулювання енергозбереження;
- відповідної стимулюючої до енергозбереження тарифної політики;
- комплексної системи впровадження сучасних методів, технологій і технічних засобів енергозбереження;
- серійного виробництва багатьох видів енергозберігаючого устаткування та технічних засобів, а також недостатня інформованість та освіта населення з питань енергозбереження.

Проблемою для усього житлово-комунального господарства України, і для енергозбереження зокрема, також є фактично повна відсутність

стимулів в ОМС дбати про енергоощадність ЖКГ міст. Через норми чинного законодавства (зокрема, порядок фінансування з державного бюджету органів МС для оплати за тепло-, водопостачання, електроенергію державні та комунальні установи міста) міста не мають можливостей взяти кредити на модернізацію міського житлового фонду, адже немає джерел сплати по цих кредитах і по відсотках. Якщо установи міста споживають менше тепла (внаслідок, наприклад, проведення термоморнізаційних заходів (утеплення стін, заміна вікон, модернізації систем опалення) – їм відповідно скорочують фінансування на оплату по комунальних послугах за енергоносії, а отже, місто позбавляється доходів (колишніх більших сум, що виділялись на сплату за комунальні послуги) для оплати кредиту і відсотків. Відповідно, поки що ніде в містах України не приходить потенційний інвестор, готовий фінансувати масштабні заходи з модернізації житлового фонду.

Субсидії і субвенції з державного бюджету на ремонти приміщень, які мінімально, але все ж надаються, – часто не «освоюються» через недосконалу систему нарахувань коштів і через обов'язок їх повернення. (в той час як в інших країнах ці дотації надають на безповоротній основі, головне – використати їх за призначенням). Наприклад, за результатами звіту комітету ВРУ (будівництва, архітектури і ЖКГ) встановлено, що регулярно трапляються ситуації (було також в м. Львові), що бюджетні кошти на ремонти (дахів, в даному випадку) надходили в кінці грудня, тобто в закінчення бюджетного року, а їх треба було «освоїти» до кінця року, тобто до 31 грудня, що було неможливо, тим більше абсурдно проводити будь-які ремонтні роботи, тим більше дахів, взимку. Отже, кошти повертались в держбюджет, тут вже на безповоротній основі. А на основі того, що місто не змогло «освоїти» частину коштів (ніхто навіть не задумується – з яких причин, з чієї вини), наступного бюджетного року йому виділять їх менше, якраз в розмірі неосвоєних коштів, з обґрунтуванням – ви їх не освоїли, отже вони вам не потрібні.

Отже, *необхідно міняти систему надходження бюджетних коштів на ремонт житлового фонду*, адже результатом таких «технологій» фінансування галузі часто є неможливість нею скористатись і дедалі більший занепад стану житлового фонду країни.

Перспективний розвиток і модернізація підприємств теплоенергетики та водопровідно-каналізаційного господарства можливі лише за умови їх фінансового забезпечення через інвестиційні складові закладені у тарифи, залучення корпоративних інвесторів на умовах конце-

сій, залучення кредитних ресурсів та позик комерційних банків та міжнародних фінансових установ; лізингу (лізингові компанії, виробники обладнання, енергосервісні компанії тощо).

З метою залучення кредитних ресурсів на реалізацію проектів з енергозбереження нагальним є запровадження механізму пільгового кредитування підприємств житлово-комунального господарства для цільового придбання сучасного енергоресурсоощадного об'єднання та технологій, вирішення питання часткового або повного відшкодування відсотків за кредитами комерційних банків, спрямованих на здійснення енергозберігаючих заходів.

8.2 Організація Асоціації ОСББ і організація надання житлово-комунальних послуг

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко» (м. Нововолинськ), була створена в серпні 2007 року, проте офіційній реєстрації передувала півторарічна робота з громадою. Першим ініціатором створення ОСББ у місті став депутат міської ради Руслан Влодарчик.

Робота з громадою – це перш за все кропітка роз'яснювальна робота, інформаційна кампанія серед мешканців будинків, неодноразові зібрання жителів будинків, результатом чого на початку 2007 року стало створення у місті перших трьох об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Станом на початок 2013 року Асоціація ОСББ «Містечко» в Нововолинську налічувала кільканадцять об'єднань. Успішний 5-річний досвід управління асоціацією дозволяє виокремити основні етапи створення ОСББ і Асоціації ОСББ і організації як роботи одного ОСББ, так і цілої Асоціації.

Отже, як вже було згадано, першим важливим кроком в напрямку створення успішної структури (Асоціації ОСББ в даному випадку), варто почати з інформаційної кампанії. Найпростіший спосіб – надрукувати листівки і роздати їх членам ОСББ, які планується об'єднати в Асоціацію. Також можна задіяти медіа ресурси – місцеві газети, телеканали, радіостанції та інтернет портали для популяризації ідеї і головне – роз'яснення ваших намірів. Обґрунтування реальних позитивів для мешканців будинків від створення Асоціації буде дуже суттєвим плюсом вашої кампанії.

Крім того, вичерпні пояснення щодо вашої ідеї, обговорення з головами ОСББ і мешканцями будинків переваг від об'єднання в Асоціацію, усіх інших нюансів, в тому числі і потенційних ризиків, дасть можливість знайти однодумців, які підтримають вас і головне – поширять ваш намір серед інших мешканців будинків, в тому числі переконуючи їх підтримати ідею створення Асоціації, адже вже розумітимуть переваги від її створення.

Найважливіше, що треба донести як до голів ОСББ, так і до їх членів – це ідея самоорганізації. Адже створення Асоціації ОСББ – це об'єднання для активної роботи. Асоціація ОСББ – це не автоматичний порятунок, таке собі «бомбосховище» від ЖЕКів. Це також не можливість «перекинути» водночас усі проблеми будинку на плечі голови Асоціації. Насправді ситуація часто виглядає так, що мешканці розуміють таке об'єднання, як вирішення їхніх проблем в один момент без будь-якої подальшої участі. Проте вони забувають, що Асоціація значно полегшує управління тим нерухомим майном, яке знаходиться у власності кожного ОСББ зокрема, але сама Асоціація не стає управителем майна, що знаходиться в ОСББ.

«Правильний» шлях до організації Асоціації ОСББ.

Насамперед, кожен будинок повинен утворити окреме ОСББ, обрати діюче правління та голову об'єднання. Саме ці уповноважені будуть займатися організацією та контролем усіх процесів для утримання будинку та прибудинкової території їхнього ж об'єднання. Вони й нестимуть персональну відповідальність перед мешканцями. Не варто утворювати Асоціацію, в якій голови ОСББ і локальні правління діють тільки на папері, а вся відповідальність і звітність лягає виключно на управителя Асоціації, як на єдину компетентну особу.

Досвід показує, що коли на обслуговуванні в Асоціації перебуває бодай кілька сотень квартир, голові такої Асоціації без підтримки голів ОСББ, які є членами Асоціації, буде дуже нелегко налагодити нормальну роботу і головне – порозумітись з усіма мешканцями будинків. Тому ніколи не варто перебирати одноосібно на себе усі повноваження: необхідно «ділитися» повноваженнями і відповідальністю. Нехай мешканці кожного ОСББ, яке є членом Асоціації вияснює усі питання щодо тарифів в їхньому будинку в голови ОСББ, який готовий компетентно пояснити усі ці та інші нюанси. Управитель (голова) Асоціації, в свою чергу, повинен надавати інформацію головам ОСББ, членам правління, які доноситимуть її до кожного мешканця.

Приклад оформлення довіреності на голову Асоціації.

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО
БУДИНКУ „_____”**

індекс, м. _____, район, буд. ____

« ____ » місяць р. №1

ДОВІРЕНІСТЬ

Цією Довіреністю Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку « _____ », в особі голови _____, що діє на підставі Статуту та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» уповноважує Асоціацію об'єднань співвласників багатоквартирних будинків « _____ », в особі голови _____, що діє на підставі Статуту та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» на вчинення наступних дій:

- 1) ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності діяльності об'єднання;
- 2) укладення договорів з фізичними та юридичними особами, суб'єктами підприємницької діяльності, які виконують роботи, надають послуги, для забезпечення належного утримання та управління будинком та прибудинковою територією, здійснення контролю за їх виконанням;
- 3) укладення договорів з власниками (наймачами) житлових та нежитлових приміщень про несення витрат відповідно до своєї частки у загальному та неподільному майні на управління та утримання будинку та прибудинкової території, інших послуг.
- 4) отримання на свій рахунок коштів від власників (наймачів) житлових та нежитлових приміщень, як обов'язкові платежі на утримання будинку і прибудинкової території та кошти до ремонтного та резервного фонду, в сумах, згідно з відповідними протоколами загальних зборів об'єднання, для подальшого використання згідно затвердженого кошторису;
- 5) формування ремонтний та резервний фонди;
- 6) здійснювати стягнення заборгованості в судовому порядку по обов'язковим платежам на утримання будинку і прибудинкової території та коштів до ремонтного та резервного фонду;
- 7) представляти інтереси об'єднання в загальних та спеціалізованих судах України з усіма наданими позивачу, відповідачу, третій особі правами та обов'язками.
- 8) скликати та проводити загальні збори об'єднання.
Повноваження згідно цієї довіреності не можуть бути передані третім особам, крім представництва інтересів в судах.

Ця Довіреність дійсна до _____ року.

Голова ОСББ « _____ »

ПІБ _____

Боротьба з боржниками

Асоціація повинна вживати рішучих дій стосовно неплатників. Зокрема мова йде як і про загальну агітацію, так і доведення позиції АОСББ до боржника. Наводимо приклади комунікації асоціації з боржниками.



АСОЦІАЦІЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ „МІСТЕЧКО”

ШБ боржника

Шановний власник! Станом на _____ року за Вами рахується заборгованість по сплаті платежів на утримання будинку та прибудинкової території у розмірі _____ грн. ____ коп.

Повідомляємо, що Ваша заборгованість утворилась за чотири останніх місяці, а тому пропонуємо до _____ року сплатити вказаний борг.

У випадку невиконання зобов'язань по оплаті належних платежів на утримання будинку та прибудинкової території, Асоціація ОСББ «Містечко» звернеться до суду з позовною заявою про примусове стягнення боргу.

У разі застосування примусового стягнення Ви понесете додаткові втрати, а саме: оплату за державне мито в сумі 51 грн. та інформаційно-технічне забезпечення в розмірі 30 грн. крім того виконавча служба також стягне 10% виконавчого збору від загальної суми. Разом з тим виконавчою службою будуть також вжиті заходи для примусового стягнення боргу, а саме:

- відрахування із заробітної плати, пенсії, отриманого доходу належних до сплати платежів з врахуванням сум, пов'язаних зі стягненням боргу;
- стягнення коштів з банківських рахунків.
- обмеження у праві виїзду за межі України, в оформленні необхідних для цього документів, відповідно до Закону України «Про порядок виїзду з України та в'їзд в Україну громадян України»;
- накладення арешту на належне майно (в т.ч. квартиру, будинок, гараж) в порядку п.3.6.3 Інструкції про проведення виконавчих дій;
- оголошення заборони на відчуження нерухомого майна;
- реалізація Вашого майна шляхом проведення аукціону.

Задля недопущення вчинення вищевказаних дій, пропонуємо Вам погасити заборгованість до _____ року та пред'явити квитанцію про оплату в офіс Асоціації ОСББ «Містечко». Сподіваємось на Ваше співрозуміння.

Голова правління
Асоціації ОСББ «Містечко»

Р.І. Влодарчик

Шановні мешканці будинку!

Станом на _____ року за Вашим будинком числиться заборгованість по комунальних послугах з утримання будинку та прибудинкової території в сумі _____ гривень. Список боржників вказаний нижче.

Доводимо до Вашого відома, що в загальну суму боргу входить заборгованість по електроенергії, обслуговуванню ліфтів. У зв'язку з цим Асоціація ОСББ « _____ » не може вчасно та якісно надавати Вам комунальні послуги та проводити покращення у Вашому будинку. Це також призвело до часткової невиплати заробітних плат працівників та прибиральників Асоціації.

Повідомляємо Вас, що з _____ припинить надавати свої послуги організація, яка обслуговувала наші ліфти до цього часу. Гроші, які Ви заборгували, могли бути спрямовані на покращення умов проживання усіх жителів будинку.

Шановні боржники, не забувайте, що ОСББ – це добровільне об'єднання співвласників, створене з метою ефективно управляти Вашим спільним майном. Не оплачуючи послуги, які надаються, Ви утискаєте права інших жителів будинку. Вони змушені терпіти незручності спричинені Вами.

СПИСОК БОРЖНИКІВ НА ЗВОРОТІ:

Приклад короткого повідомлення

ВОНИ НЕ ПЛАТЯТЬ..... АСОЦІАЦІЯ ПРАЦЮЄ!!!!

У зв'язку з невчасною сплатою мешканцями будинку квартплати (в яку входить нарахування послуги _ вивіз сміття), перед _____ виникла заборгованість в розмірі – _____ гривень. Сміття вивозитись не буде до повної сплати боргу!!!!

Списки боржників вивішені на кожному під'їзді вашого будинку.

Асоціація ОСББ « _____ »

Договірні засади вступу кожного ОСББ до Асоціації: чому варто це робити.

Відповідь проста. Тому що Асоціація передбачає участь багатьох об'єднань, а значить дозволяє зменшити витрати на утримання кожного об'єднання зокрема. Наприклад, Асоціація має змогу найняти кваліфікований персонал для забезпечення усіх без винятку потреб

ОСББ – членів Асоціації. Чи буде це під силу кожному окремому об'єднанню? Сумнівно, адже в одного, навіть великого ОСББ на повноцінну, регулярну і кваліфіковану роботу обслуговуючого персоналу (в тому числі й аварійно-ремонтної служби) просто не вистачить коштів.

В Асоціації ОСББ «Містечко» працює велика кількість людей (обслуговуючий, ремонтний персонал). Більшість із них суміщає кілька посад: наприклад, секретар водночас є диспетчером і паспортистом. Сантехнік має додатково кваліфікацію столяра. Електрик є також електрогазозварювальником.

Обслуговуючий персонал Асоціації коштом Асоціації проходить навчальні курси з отримання нових навиків і підвищення кваліфікації. Наприклад, у 2012 році працівники Асоціації отримали дозвіл на обслуговування димовентиляційних каналів. Це безперечно, здешевить витрати на подібні речі. Відповідно, Асоціація вкотре зменшить витрати своїх членів на обслуговування будинків, при цьому – зовсім не втративши на якості обслуговування (а навіть, навпаки, підвищивши її).

Обслуговуючий персонал Асоціації мешкає поряд з будинками Асоціації і має змогу негайно реагувати на термінові виклики мешканців. Це ще одна перевага в роботі.

Голова Асоціації.

Голова Асоціації насамперед організовує увесь робочий процес із надання якісних житлово-комунальних послуг членам Асоціації, тобто окремим ОСББ. Голова наймає персонал і контролює виконання робіт, шукає найвигідніші умови співпраці із підприємцями, найдешевші будматеріали для виконання ремонтних робіт, буде мости співпраці із місцевою адміністрацією тощо. Тобто фактично, голова Асоціації – це управитель, який організовує утримання (обслуговування) будинків ОСББ (в даному випадку – тих, що є членами Асоціації).

Під керівництвом голови Асоціації працює бухгалтер. Ведення бухгалтерського обліку обов'язково мусить бути комп'ютеризовано. Одна з найбільш зручних версій автоматизованої бухгалтерії для Асоціації – це *1С бухгалтерія*. В Асоціації також в одній особі поєднано функції секретаря-паспортиста-диспетчера. Також є шість спеціалістів широкого профілю: усі шестеро робітників мають кваліфікацію сантехніка, троє – електрика, двоє – електрогазозварювальника, один – столяра. Усі вони не є найманими працівниками Асоціації, а приватними підприємцями (ФОПами). Асоціація уклала з ними угоди на надання послуг. В

умовах сучасного податкового навантаження (податкового законодавства), різних соціальних виплат, страхування тощо – саме така форма – договори з приватними підприємцями є законною і найбільш зручною для роботи Асоціації.

Таким чином, обслуговуючий персонал, постійно підвищуючи свою кваліфікацію, має змогу надавати якісні житлово-комунальні послуги усім членам Асоціації ОСББ «Містечко».

ДОГОВІР

м. _____ р.

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «_____», в особі голови правління _____, що діє на підставі Статуту, іменоване надалі «Замовник», з однієї сторони та фізична особа – підприємець _____, що діє на підставі свідоцтва, в подальшому «Виконавець» з іншої сторони, уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Виконавець зобов'язується надавати послуги, визначені п.2.1.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ВИКОНАВЦЯ.

2.1. Виконавець зобов'язується надавати Замовнику наступні послуги:

- здійснювати правову експертизу проектів наказів, протоколів, інструкцій, положень, стандартів та інших актів правового характеру, що готуються на підприємстві;
- організовувати підготовку висновків з правових питань, які виникають в процесі діяльності підприємства;
- надавати консультації та роз'яснення Замовнику з питань чинного законодавства;
- готувати претензії до дебіторів Замовника, надавати обґрунтовані відповіді на претензії, які пред'явлені до підприємства, реєструвати їх у встановленому порядку;
- готувати проекти господарських договорів, укладення яких необхідне в процесі діяльності підприємства;
- представляти інтереси підприємства в судах, інших органах, на підставі виданого доручення;
- готувати позовні заяви та направляти їх до суду, щодо стягнення заборгованості з власників по обслуговуванню будинків та прибудинкових територій;
- брати участь у підготовці наказів, протоколів та інших документів, які оформлюються в процесі діяльності підприємства;
- повідомляти Замовника про виявлені недоліки в діяльності підприємства та надавати рекомендації щодо поліпшення виробничої і господарсько-фінансової діяльності підприємства;

- брати участь у підготовці матеріалів про розкрадання, розтрата, нестачі;
- повідомляти Замовника про зміни в діючому законодавстві, що стосуються Статутної діяльності підприємства.
- здійснювати іншу юридичну допомогу.

2.5. Виконавець зобов'язується не пізніше кожного 5 числа місяця наступного за звітним подати Замовнику акт приймання-передачі наданих послуг.

2.5. Виконавець має право вимагати вчасної та в повному обсязі оплати наданих послуг.

2.6. Вимагати від Замовника підписання акта фактично наданих послуг.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗАМОВНИКА.

3.1. Замовник зобов'язаний:

- проводити оплату за фактично надані послуги, згідно п. 4.1. Договору;
- надавати Виконавцю необхідні для роботи матеріали та обладнання;
- протягом 5-ти днів підписати поданий Виконавцем акт прийому-передачі наданих послуг.

3.2. Замовник має право:

- вимагати від Виконавця вчасного та якісного надання послуг, передбачених умовами даного Договору.
- вимагати від Виконавця вчасного подання акта прийому-передачі наданих послуг.

4. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

4.1. За послуги, передбачені п.2.1 та виконані, у відповідності до умов цього Договору Замовник сплачує Виконавцю _____ (_____ грн. ____ коп.) щомісячно.

4.2. Розмір оплати по цьому договору, визначений в п.4.1 може змінюватись в залежності від обсягів наданих послуг. У цьому випадку розмір оплати погоджується за домовленістю між Сторонами і відображається в акті наданих послуг.

4.3. Замовник здійснює оплату за цим Договором в безготівковому порядку платіжним дорученням на розрахунковий рахунок Виконавця.

4.4. Оплата здійснюється протягом десяти днів з моменту подання Виконавцем акту наданих послуг.

4.5. У випадку дострокового розірвання договору оплата здійснюється пропорційно до днів у місяці, в яких було фактично здійснене надання послуг.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ.

5.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України. Порушення зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

5.2. За несвоєчасну оплату Замовник несе відповідальність згідно ст. 1166 ЦК України.

5.3. Спори, що виникають між сторонами під час його виконання, вирішуються за згодою сторін або в установленому законодавством порядку.

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ.

6.1. Цей Договір діє з _____ року по _____ року.

6.2. Цей Договір складено українською мовою, у двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

6.3. Договір може бути достроково розірвано на вимогу однієї із сторін.

6.4. Зміни та доповнення до Договору дійсні, якщо вони викладені в письмовій формі і підписані сторонами або уповноваженими представниками сторін.

7. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

«ЗАМОВНИК»

«ВИКОНАВЕЦЬ»

ДОГОВІР

м. _____

_____ р.

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «_____», в особі голови правління _____, що діє на підставі Статуту, іменоване надалі «Замовник», з однієї сторони та фізична особа – підприємець **ПІБ**, свідоцтво Серія__ №__ від _____, в подальшому «Виконавець» з іншої сторони, уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Виконавець зобов'язується надавати послуги, визначені п.2.1.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ВИКОНАВЦЯ.

2.1. Виконавець зобов'язується надавати Замовнику наступні послуги:

- забезпечувати ведення бухгалтерського обліку, згідно встановлених норм, правил та у цілковитій відповідності до діючого законодавства;
- здійснювати відображення на рахунках бухгалтерського обліку всіх господарських операцій;
- забезпечувати складання на основі даних бухгалтерського обліку фінансової звітності підприємства, підписання її та подання в установлені строки відповідним органам;
- здійснювати заходи щодо надання повної, правдивої та неупередженої інформації про фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів на підприємстві;
- за погодженням з Замовником забезпечувати перерахунки податків та зборів, передбачених законодавством, здійснювати розрахунки з іншими кредиторами у відповідності до договірних зобов'язань;
- здійснювати ведення касових операцій, сприяти раціональному та ефективному використанню матеріальних та фінансових ресурсів Замовника;

- брати участь у проведенні інвентаризаційної роботи на підприємстві, оформленні матеріалів, пов'язаних із нестачею та відшкодуванням втрат від нестачі, крадіжки і псування активів підприємства;
- здійснює інші функції, передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та іншими чинними нормативними документами, які регулюють ведення бухгалтерського обліку на підприємстві.

2.5. Виконавець зобов'язується не пізніше кожного 5 числа місяця наступного за звітним подати Замовнику акт приймання-передачі наданих послуг.

2.5. Виконавець має право вимагати вчасної та в повному обсязі оплати наданих послуг.

2.6. Вимагати від Замовника підписання акта фактично наданих послуг.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗАМОВНИКА.

3.1. Замовник зобов'язаний:

- проводити оплату за фактично надані послуги, згідно п. 4.1. Договору;
- надавати Виконавцю необхідні для роботи матеріали та обладнання;
- протягом 5-ти днів підписати поданий Виконавцем акт прийому-передачі наданих послуг.

3.2. Замовник має право:

- вимагати від Виконавця вчасного та якісного надання послуг, передбачених умовами даного Договору.
- вимагати від Виконавця вчасного подання акта прийому-передачі наданих послуг.

4. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

4.1. За послуги, передбачені п.2.1 та виконані, у відповідності до умов цього Договору Замовник сплачує Виконавцю _____ (_____ грн. ____ коп.) щомісячно.

4.2. Розмір оплати по цьому договору, визначений в п.4.1 може змінюватись в залежності від обсягів наданих послуг. У цьому випадку розмір оплати погоджується за домовленістю між Сторонами і відображається в акті наданих послуг.

4.3. Замовник здійснює оплату за цим Договором в безготівковому порядку платіжним дорученням на розрахунковий рахунок Виконавця.

4.4. Оплата здійснюється протягом десяти днів з моменту подання Виконавцем акту наданих послуг.

4.5. У випадку дострокового розірвання договору оплата здійснюється пропорційно до днів у місяці, в яких було фактично здійснене надання послуг.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ.

5.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України. Порушення зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

5.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що зжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

5.3. Спори, що виникають між сторонами під час його виконання, вирішуються за згодою сторін або в установленому законодавством порядку.

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ.

6.1. Цей Договір діє з _____ року по _____ року.

6.2. Цей Договір складено українською мовою, у двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

6.3. Договір може бути достроково розірвано на вимогу однієї із сторін.

6.4. Зміни та доповнення до Договору дійсні, якщо вони викладені в письмовій формі і підписані сторонами або уповноваженими представниками сторін.

7. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

«ЗАМОВНИК»

«ВИКОНАВЕЦЬ»

Додаток №1 до Договору

від _____ року

З А Я В К А на виконання робіт

ЗАМОВНИК	Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко»
ВИКОНАВЕЦЬ	
Вид робіт	
Об'єкт	
Термін виконання	з «__» _____ 200__р. до «__» _____ 200__р.
Роботу виконав в повному обсязі: _____ дата _____ (П.І.Б, підпис Виконавця)	
Роботу прийняв після повного виконання: _____ дата _____ (посада, підпис, П.І.Б. представника Замовника)	
Роботу не прийняв: _____ (посада, підпис, П.І.Б. представника Замовника)	
Причини не прийняття робіт _____	

8.3 Організація аварійно-диспетчерського обслуговування Асоціації

Аварійно-диспетчерська служба в Асоціації ОСББ «Містечко» працює цілодобово сім днів на тиждень. З 17:00 до 8:00 щодня мешканці можуть звернутися за екстреними номерами телефонів. Для зручності самих жителів їх є два: мобільний та стаціонарний. В робочий час дзвінки приймаються в офісі Асоціації.

Штат аварійно-диспетчерської служби складається з семи працівників Асоціації. До його складу входять: диспетчер та шестеро працівників. Щотижня двоє працівників заступають у свою зміну чергування. Коли надходить заявка від мешканців до диспетчера, він повідомляє чергових працівників. Оскільки наш персонал мешкає поряд з будинками Асоціації, то має змогу негайно реагувати на термінові виклики. В разі необхідності ми викликаємо відповідні служби РЕС, Водоканал, Теплокомуненерго.

Варто зазначити, що для якісної роботи аварійно-диспетчерської служби проводилася заміна і оновлення внутрішньо-будинкових мереж в більшості ОСББ Асоціації. Було замінено труби, запірну арматуру, крани, електропроводку, щитові, лічильники та деякі інші прилади і елементи будинків. І хоч це вимагало виконання великого обсягу роботи, але без цього неможливо якісно надавати житлово-комунальні послуги. Адже були випадки, коли для роботи сантехніків доводилось відмикати від водопостачання цілий будинок – так цікаво були збудовані мережі. Ми перебудували їх і зробили можливим відмикати від водопостачання кожен окремий стояк у під'їзді. І таких моментів траплялось безліч.

Тепер в Асоціації майже по кожному будинку закладені ремонтні фонди, які, власне, передбачають збір коштів на такі речі. Це дозволяє аварійно-диспетчерській службі працювати стабільно і ефективно.

8.4 Практичний досвід управління доходами Асоціації

Управління доходами в Асоціації.

Кожне ОСББ в Асоціації має свій окремий розрахунковий рахунок. Кошти, які сплачують мешканці кожного об'єднання, зараховуються на індивідуальний рахунок кожного ОСББ. З цього рахунку оплачуються замовлені в Асоціації послуги. Якщо в об'єднання є заборгованість, яка

довго не погашається, то надання неоплачених послуг припиняється і стягується у судовому порядку.

Боротьбу з боржниками проводить голова та правління кожного окремого ОСББ. Якщо в цій непростій боротьбі перемагають боржники, то від певних послуг Асоціації такому об'єднанню доводиться відмовитися.

Певна складність такої схеми полягає в тому, що існує стільки банківських рахунків, скільки ОСББ є в Асоціації, з яких гроші зараховуються на рахунок Асоціації. Це значно ускладнює бухгалтерський облік та документообіг. Адже треба заключати договори із кожним окремим ОСББ. Наприклад, таких об'єднань в Асоціації – 15. Це означає, що сім працівників аварійно-диспетчерської служби повинні заключити окремі договори із кожним з 15 ОСББ. Те саме відбувається із купівлею будматеріалів. Аналогічно – із замовленням послуг в інших підприємств і підприємств.

На перший погляд це складно. Можна працювати простіше. Наприклад, 15 ОСББ мають транзитні рахунки, з яких кошти одразу зараховуються на єдиний рахунок Асоціації. В бухгалтерському обліку така схема значно простіша. Проблема в тому, що із транзитних рахунків неможливо взяти виписки. Голові ОСББ складно показати мешканцям баланс рахунку, розписати статті витрат. Це можна зробити лише видавши квитанції від Асоціації, що показують на що конкретно і скільки конкретно було витрачено коштів на кожне ОСББ. Звісно, така схема викликає у декотрих мешканців підозри в можливіму непрозорому використанні коштів. Людям зручніше бачити баланс рахунку свого об'єднання, слідкуючи за виписками про витрати і надходження. Це набагато важливіше.

Оскільки управління доходами Асоціації ОСББ передбачає сувору звітність перед мешканцями, то радимо зупинитися на схемі, яка передбачає наявність у кожного ОСББ окремого рахунку.

В кінці кожного року голова Асоціації звітує перед кожним будинком про фінансові витрати на кожне окреме ОСББ. Тоді ж складається план виконання тих робіт, які необхідні об'єднанню в наступному році. Види цих робіт визначають мешканці кожного ОСББ конкретно для свого будинку. Якщо мешканці планують відремонтувати покрівлю, то це означає, що у фінансовий план даного ОСББ на наступний рік ми закладаємо кошти на цю статтю витрат. Спочатку складається кошторис. Ми підраховуємо, в яку суму обійдеться об'єднанню ремонт покрівель.

Тоді ділимо ці кошти на кількість квартир ОСББ та на 12 місяців року. Отримуємо суму щомісячного платежу від кожної окремої квартири. Мешканці погоджують цю суму або пропонують продовжити час її збору, якщо вона справді значна. В такому випадку фінансовий план на цю графу витрат складається на два роки чи навіть на три. Проте люди знають за що конкретно вони кожен місяць сплачують певну суму грошей. Їм відомо, що проходить збір необхідних коштів для ремонту покрівлі їхнього будинку. Це стосовно планових ремонтних робіт.

Окремою графою завжди йдуть поточні щомісячні витрати кожного ОСББ. Наприклад, це оплата послуг Асоціації. Кожне ОСББ на пропорційній основі вносить частку коштів, які оплачують послуги голови Асоціації, бухгалтера, паспортиста, диспетчера, сантехніків тощо.

“Виконавець”

Фізична особа-підприємець

(П.І.Б.)

“Замовник”

Асоціація об’єднань співвласників багатоквартирних будинків «_____»
_____, м. _____

АКТ

приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг)

за _____ року

м. _____ “___” _____ року

Виконавець фізична особа – підприємець _____

_____, з однієї сторони, і
Замовник Асоціація об’єднань співвласників багатоквартирних будинків
«_____» в особі голови _____, що діє на підставі Статуту, з іншої сторони, склали даний акт про те, що:

Виконавець у відповідності з умовами Договору від 02 лютого 2009 року виконав (надав) наступні роботи (послуги):

Роботи (послуги) виконані (надані) в строк і повному обсязі, зауваження з боку Замовника до Виконавця відсутні.

Вартість виконаних робіт (наданих послуг) складає:

Всього _____ грн. _____ коп.
(_____ гривень _____ копійок).

від Виконавця

_____ Р.І. Влодарчик

від Замовника

(П.І.Б.)

“Виконавець”

Фізична особа-підприємець

(П.І.Б.)

“Замовник”

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків « _____ »

_____, м. _____

АКТ

приймання-передачі виконаних робіт (наданих послуг)

за _____ року

м. _____

“ _____ ” _____ року

Виконавець фізична особа – підприємець _____

_____, з однієї сторони, і Замовник Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків « _____ » в особі голови _____, що діє на підставі Статуту, з іншої сторони, склали даний акт про те, що:

Виконавець у відповідності з умовами Договору від 02 лютого 2009 року виконав (надав) наступні роботи (послуги):

Роботи (послуги) виконані (надані) в строк і повному обсязі, зауваження з боку Замовника до Виконавця відсутні.

Вартість виконаних робіт (наданих послуг) складає:

Всього _____ грн. _____ коп.
(_____ гривень _____ копійок).

від Виконавця
_____ Р.І. Влодарчик

від Замовника

(П.І.Б.)

