

**Навчальна програма «Управитель житловою нерухомістю»  
для керівників ОСББ та ЖКП (48 академ. годин)**

**I. Спецкурс «Менеджмент в управлінні житловим будинком »  
(8 академ. годин) Лектор Володимир Бригілевич**

**1. Способи управління ОСББ**

- 1.1 Переваги і недоліки самоуправління
- 1.2 Переваги і недоліки залучення професійного управителя
- 1.3 Рівні співпраці і залучення до обслуговування ОСББ житлово-комунальних підприємств і управителів

**2. Управління багатоквартирним будинком. Договірна робота управителя**

- 2.1 Прийняття будинку в управління. Визначення вартості послуг з управління житловим будинком
- 2.2 Організація забезпечення мешканців будинку житлово-комунальними послугами
- 2.3 Планування заходів з утримання будинку

**3. Організаційна структура управляючої фірми.**

- 3.1 Основні кроки управителя по налагодженню роботи фірми
- 3.2 Перелік КВЕДів важливих для управителя/ОСББ

**4. Робота управителя/голови ОСББ з громадою**

- 4.1 Умовні групи боржників
- 4.2 Способи підвищення платіжної дисципліни співвласників
- 4.3 Конфлікти в ОСББ, способи їх вирішення

**II. Спецкурс «Фінансове управління діяльністю ОСББ»  
(8 академ. годин) Лектор Валерій Шишко**

**1. Фінансове планування діяльності ОСББ**

- 1.1. Регламентуючі документи
- 1.2. Основні засади бюджетно-господарського планування
- 1.3. Етапи управління фінансовою діяльністю ОСББ
- 1.4. Складання, погодження та затвердження кошторису
- 1.5. Методика розрахунку деяких надходжень та витрат
- 1.6. Звітування про виконання кошторису

**2. Бухгалтерський облік ОСББ**

- 2.1. Регламентуючі документи
- 2.2. Особливості статутної діяльності та бухгалтерського обліку ОСББ
- 2.3. Формування облікової політики та особливості скороченого плану рахунків
- 2.4. Облік доходів та розрахунків з членами об'єднання
- 2.5. Облік доходів підприємницької діяльності ОСББ та їх оподаткування
- 2.6. Види витрат та їх облік
- 2.7. Особливості обліку необоротних активів (основних засобів)
- 2.8. Особливості формування і використання резервного, ремонтного та інших фондів
- 2.9. Формування фінансового результату.
- 2.10. Види звітності про діяльність ОСББ та особливості її формування

**3. Комп'ютеризація бухгалтерського обліку**

- 3.1. Недоліки паперово-ручного методу ведення обліку та переваги комп'ютеризації
- 3.2. Можливості конфігурації «Бухгалтерія ОСББ» на платформі 1С 7.7

3.3. Практичні аспекти ведення бухгалтерії комп'ютеризованим методом

#### **4. Формування розміру внесків та платежів (тарифів)**

4.1. Регламентуючі документи

4.2. Види тарифів та їх особливості

4.3. Порядок формування та погодження розміру внесків

4.4. Практичні аспекти розрахунків розміру внесків

### **III. Спецкурс «Експлуатація житлових будинків і інженерних мереж» (8 академ. годин) Лектор Володимир Бернацький**

#### **1. Визначення технічного стану будинку ОСББ**

1.1. Технічної документації будинку.

-акти огляду;

-схеми інженерних мереж;

-паспорт технічного стану.

1.2. Огляд багатоквартирного будинку (БКБ)

-планові (їх склад та функції);

-позапланові (їх склад та функції)

1.3. Заходи по підготовці до сезонної експлуатації

1.4. Складання актів технічного стану будинку. *(можлива практична робота, до години, з використанням таблиць технічного стану будинку).*

#### **2. Утримання жилих будинків та прибудинкових територій**

2.1. Технічне обслуговування жилих будинків (фундаменти, стіни, дахи, внутрішньо будинкові мережі, вентиляція, прибудинкової території та місць загального користування).

2.2. Поточний та капітальний ремонт будинків

2.3. Визначення складу робіт по ремонту БКБ

2.4. Енергозбереження у житлових будинках

#### **3. Визначення робіт по БКБ**

3.1. Визначення складу робіт по утриманню БКБ і прибудинкових територій  
(Складання графіків проведення ремонтних робіт)

3.2. Складання дефектних актів

#### **4. Термомодернізація житлових будинків.**

4.1. Технології, матеріали у термомодернізації житлових будинків:

4.2. Розрахунок і проектування термомодернізації типових житлових будинків в Україні.

### **IV. Спецкурс «Особливості правового забезпечення діяльності управителя»**

**(8 академ годин) Лектор Нестор Швець**

#### **1. Основні правові засади діяльності управителя**

1.1. Організаційні та правові аспекти діяльності управителя житловим фондом

1.2. Аналіз законодавства, що регулює управління житловою нерухомістю

1.3. Форми організації роботи управителя

1.4. Правовідносини управителя з співвласниками

1.5. Специфіка роботи управителя з ОСББ.

1.6. Взаємовідносини управителя з органами державної влади та місцевого самоврядування

1.7. Правовий режим та порядок використання спільного майна та прибудинкової території у багатоквартирних будинках.

#### **2. Укладання договорів між співвласниками і управителем, та з іншими особами**

2.1. Договірне оформлення правідносин між співвласниками житлової нерухомості та управителем

- 2.2. Варіанти побудови відносин співвласників(зокрема ОСББ) з виробниками і виконавцями житлово-комунальних послуг за участі управителя
- 2.3. Особливості укладання договорів з виробниками і виконавцями житлово-комунальних послуг
- 2.4. Особливості укладання договорів стосовно використання спільного майна співвласників багатоквартирного будинку(оренда, прокладання комунікацій та ін.)
- 2.5. Належне виконання договорів, врегулювання спірних моментів
- 3. Юридичний супровід окремих аспектів діяльності управителя**
- 3.1. Відносини управителя та контролюючих органів
- 3.2. Врегулювання питання господарської діяльності ОСББ як не господарюючого суб'єкта
- 3.3. Юридичний супровід залучення кредитних коштів для діяльності управителя
- 3.4. Участь співвласників в інвестиційних проектах з метою термомодернізації, роль управителя в подібних заходах.
- 4. Судовий захист прав та інтересів управителя**
- 4.1. Механізми стягнення заборгованостей з фізичних та юридичних осіб
- 4.2. Наказне провадження в цивільному процесі
- 4.3. Особливості претензійної та позовної роботи
- 4.4. Специфіка судового провадження в цивільному процесі
- 4.5. Специфіка судового провадження в господарському процесі
- 4.6. Специфіка судового провадження адміністративному процесі
- 4.7. Аналіз найпоширенішої судової практики
- 4.8. Виконання судових рішень

### **Додаткові теми і практичні заняття**

#### **Правові аспекти приватизації і передачі прибудинкових земельних ділянок ОСББ (4 академ. год.) Лектор Богдан Кіндрацький**

Законодавство України, яке застосовується для оформлення у власність або в оренду земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків.

Визначення розмірів земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків. Прибудинкова територія.

Безоплатна передача у власність або надання в оренду землі (земельної ділянки) багатоквартирних житлових будинків.

Правове регулювання плати за землю (земельну ділянку).

#### **Практичні аспекти управління житловим фондом Лектори Руслан Володарчик, Богдан Ділай (8 академ. год.)**

Організація Асоціацій ОСББ і організація надання житлово-комунальних послуг

Організація аварійно-диспетчерського обслуговування

Схема системи автоматичного погодного регулювання тепло споживання

Практичний досвід управління доходами організації

Практичні аспекти робота з боржниками: методи та можливості

#### **Побудова відносин управителя/ОСББ з органами державної влади (4 академ год.) Лектор Галина Козут**

Методи роботи органу місцевого самоврядування щодо стимулювання створення ОСББ Інформаційно-просвітницька робота серед населення.

Місцеві Програми сприяння створенню та забезпечення функціонування ОСББ.

Надання фінансової допомоги з міського бюджету для ремонту будинків ОСББ.

Необхідність створення у містах ресурсних центрів супроводу ОСББ і Асоціацій ОСББ.