



Національний університет
водного господарства
та природокористування

Міністерство освіти і науки України
Національний університет водного господарства та
природокористування
Кафедра державного управління, документознавства та
інформаційної діяльності

06-14-13

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

для самостійного вивчення навчальної дисципліни

«Управління спільним майном»

для здобувачів вищої освіти другого (магістерського) рівня за
спеціальністю 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано
науково-методичною комісією
Інституту Післядипломної
освіти
Протокол № 80
від 28 серпня 2017 р.

Рівне – 2017



Національний університет

Методичні вказівки до самостійного вивчення навчальної дисципліни «Управління спільним майном» для здобувачів вищої освіти другого (магістерського) рівня за спеціальністю 192 «Будівництво і цивільна інженерія» денної та заочної форм навчання / С. Є. Антонова. Рівне : – НУВГП, 2017. – 12 с.

Укладач: С. Є. Антонова, к.е.н., доцент кафедри державного управління, документознавства та інформаційної діяльності.

Відповідальний за випуск – І. Л. Сазонець, д.е.н., проф., завідувач кафедри державного управління, документознавства та інформаційної діяльності.



Національний університет
водного господарства
та природокористування

© С. Є. Антонова, 2017

© НУВГП, 2017



ЗМІСТ

	Стор.
Загальні положення.....	4
1. Завдання до самостійної роботи.....	6
2. Підготовка та організація самостійної роботи студентів.....	6
3. Методи навчання.....	8
4. Методи контролю.....	8
5. Розподіл балів, що отримують студенти.....	8
6. Список рекомендованої літератури.....	9





ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Для самостійної роботи студентам пропонується ряд завдань, що мають підсумувати знання, отримані під час вивчення поточних тем дисципліни. Теми, що виносяться для самостійної роботи студентів, безпосередньо пов'язані з матеріалом, який вивчатися на поточних заняттях. Вивчення тем, що винесені на самостійну роботу, дозволить студентам систематизувати знання дисципліни. Виконання завдань самостійної роботи розвиває у студентів вміння самостійного дослідження проблем, пошуку і аналізу спеціальної та загальнометодологічної літератури, вміння викладати та відстоювати власну точку зору глибокого володіння матеріалом, отриманим під час поточних занять.

Метою вивчення дисципліни є засвоєння сутності, структури, сукупності проблем, пов'язаних з управлінням спільним майном у багатоквартирних будинках, структурно-змістовних компонентів управлінської діяльності в контексті організації та виконання функцій, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку, а також формування знань та придбання навичок щодо особливостей професійного управління житловими будинками.

Основними завданнями навчальної дисципліни є:

- засвоєння обсягу знань, який включає законодавчо-нормативне забезпечення у сфері управління спільним майном у багатоквартирному будинку;;
- вивчення способів управління спільним майном, а також процедури створення ОСББ;
- визначення закономірностей формування і функціонування договірних відносин між постачальниками житлово-комунальних послуг та їх споживачами;
- оволодіння основними аспектами послуги з управління спільним майном;
- вироблення навичок з організації управління спільним майном у багатоквартирному будинку.

У результаті вивчення дисципліни студент повинен:

знати:

- форми управління спільним майном у багатоквартирному будинку;
- закономірності договірних відносин між постачальниками комунальних послуг та співвласниками майна у багатоквартирному



будинку;

- основні відмінності, переваги та недоліки ОСББ та управляючих компаній;
- теоретичні основи управлінської діяльності в галузі спільної власності.

уміти:

- засвоїти сучасні досягнення в галузі управління спільним майном у багатоквартирних будинках;
- застосовувати базові управлінські технології;
- визначати основні способи управління спільним майном у багатоквартирних будинках, орієнтуватися в їх перевагах і недоліках;
- проводити моніторинг чинного законодавства з визначених питань;
- здійснювати процедуру створення ОСББ та передачі майна у спільну власність;
- реалізовувати сучасні договірні відносини щодо надання комунальних послуг співвласникам багатоквартирного будинку.

Розподіл годин самостійної роботи студентів для денної та заочної форм навчання наведені в таблиці 1.

Таблиця 1

Розподіл годин самостійної роботи студентів

№ з/п	Види навчальної діяльності	Обсяг часу, годин
1	2	3
1	Опрацювання лекційного матеріалу	<u>20</u>
2	Підготовка до практичних занять	50
3	Самостійна робота (опрацювання окремих частин тем програм, які не викладаються на лекціях)	<u>34</u> 54
4	Підготовка до контрольних заходів	<u>6</u> 6
5	Разом	<u>60</u> 82

*Примітка: у чисельнику – дані для студентів денної форми навчання, у знаменнику – для заочної форми навчання.



1. Завдання до самостійної роботи

Під час виконання самостійної роботи студенти поглиблюють отримані знання та самостійно вивчають матеріали окремих тем шляхом опрацювання відповідної літератури, здійснюють підготовку до практичних занять та залікових модулів (див. табл. 2).

Таблиця 2

Завдання для самостійної роботи

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		Денна форма навчання	Заочна форма навчання
1	2	3	4
1.	Досвід організації управління спільним майном у багатоквартирному будинку.	7,5	10,5
2.	Управлінські компанії та особливості їх залучення до управління житловим будинком.	7,5	10,5
3.	Недоліки законодавства в сфері управління спільним майном.	7,5	10,5
4.	Правове регулювання процедури прийняття рішення в ОСББ.	7,5	10,5
5.	Організаційні аспекти управління спільним майном у багатоквартирному будинку	7,5	10,5
6.	Ресурсне забезпечення управління спільним майном багатоквартирного будинку.	7,5	10,0
7.	Реформа управління багатоквартирним будинком.	7,5	10,0
8.	Управитель і ОСББ: основні моменти договірних відносин.	7,5	9,5
Всього		60	82



2. Підготовка та організація самостійної роботи студентів

2.1. Змістовий модуль 1. Теоретико-методологічні засади управління спільним майном у багатоквартирному будинку

Тема 1. Правові основи управління спільним майном

Чинне законодавство в сфері управління і обслуговування житлового фонду. Характеристика основних нормативно-правових актів щодо управління спільним майном у багатоквартирному будинку

Тема 2. Сутність управління спільним майном у багатоквартирному будинку

Класифікація суб'єктів управління житловим фондом за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами. Ознаки спільної власності. Права й обов'язки співвласників багатоквартирного будинку щодо утримання спільного майна.

Тема 3. Створення ОСББ для управління спільним майном у багатоквартирному будинку

Передумови створення ОСББ. Етапи створення ОСББ. Підготовка проекту статуту ОСББ. Державна реєстрація ОСББ. Права й обов'язки співвласників у разі створення ОСББ. Принципи діяльності ОСББ.

Тема 4. Способи управління спільним майном

Сутність управління багатоквартирним будинком Управління багатоквартирним будинком співвласниками шляхом зборів. Самостійне управління співвласниками. Управління багатоквартирним будинком управителем. ОСББ та управляюча компанія: порівняльний аналіз. Критерії оцінювання для вибору форми управління багатоквартирним.

Тема 5. Передача майна для управління у багатоквартирному будинку

Способи передачі майна співвласникам для здійснення управління. Процедура передачі майна у спільну власність.

Змістовий модуль 2. Практичні засади організації управління спільним майном у багатоквартирних будинках

Тема 6. Послуга з управління багатоквартирним будинком

Визначення поняття «управитель». Особливості послуги з



управління багатоквартирним будинком. Класифікація житлово-комунальних послуг: сутність та основні відмінності. Відповідальність за утримання багатоквартирного будинку.

Тема 7. Договірні відносини щодо надання комунальних послуг мешканцям багатоквартирного будинку

Базові моделі договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку. Порівняння моделей організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг.

Тема 8. Організаційно-фінансові аспекти управління спільним майном у багатоквартирному будинку

Витрати на управління багатоквартирним будинком. Державні програми фінансової підтримки управління спільним майном у багатоквартирних будинках. Державна фінансова допомога в сфері енергозбереження. Місцеві програми підтримки ОСББ.

3. Методи навчання

Самостійна робота студентів передбачає наступні методи навчання: консультативну роботу; підготовку і презентацію проблемної лекції; підготовку і презентацію міні-лекції; підготовка бібліографії; підготовку і презентацію реферату; підготовка тестів з визначеної теми; складання комплексного кросворду; завдання для індивідуальної роботи студентів.

4. Методи контролю

Поточний контроль знань студентів з навчальної дисципліни проводиться в письмовій формі. Контрольні завдання за змістовним модулем включають тестові питання.

Контроль самостійної роботи проводиться:

- з лекційного матеріалу – шляхом перевірки конспектів;
- з практичних занять – за допомогою перевірки виконаних завдань;
- за індивідуальним дослідним завданням – за допомогою перевірки та захисту звіту про самостійну роботу.

Підсумковий контроль знань відбувається на іспиті у письмовій формі у вигляді екзаменаційних білетів, які включають теоретичну та практичну частини.

Усі форми контролю включено до 100-бальної шкали оцінки.



5. Розподіл балів, що отримують студенти

Розподіл балів, що отримують студенти представлено в табл. 3.
Шкала оцінювання в та ECTS представлена в табл.4.

Таблиця 3

Розподіл балів, що отримують студенти

Поточний контроль та самостійна робота								Підсумковий контроль	Сума
Змістовий модуль № 1				Змістовий модуль № 2					
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	40	100
7	7	7	7	8	8	8	8		

T1, T2...T8 – теми змістових модулів

Таблиця 4

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за національною шкалою
90–100	відмінно
82–89	добре
74–81	
64–73	задовільно
60–63	
35–59	незадовільно з можливістю повторного складання
0–34	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни



6. Рекомендована література Базова

1. Путівник молодого ОСББ: Основи розумного управління будинком та проведення комплексної термомодернізації/ Осипчук М та ін. URL: <https://thermomodernisation.org/wp-content/uploads/2018/03/Putivnyk-osbb.pdf> (дата звернення 26.06.2018).

2. Когут Г., Литвин В., Осипчук М., Сабатюк Ю, Саук А. ОСББ: від створення до розвитку: практичний посібник. Київ. 2017. URL: <http://osbb.dniprorada.gov.ua/vendor/elfinder/files/%D0%9E%D0%A1%D0%91%D0%91.%20%D0%92%D1%96%D0%B4%20%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%20%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BA%D1%83.pdf> (дата звернення 25.06.2018).

Допоміжна

1. Марценко Н. Проблеми управління об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків. ОСББ: досвід, виклики, перспективи: зб. Матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції ТНТУ імені Івана Пулюя. Тернопіль. URL: http://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/123456789/19498/2/OSBB_2017_Marcsenko_N-The_condominium_management_22-23.pdf (дата звернення 23.06.2018).

2. Єлькіна М. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку про ОСББ і про досвід управління в житлово-будівельних кооперативах. МЕН, №5. 2015. Ст.1-21. URL: yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2015/10/men05_2015_c130 (дата звернення 25.06.2018).

Електронний репозиторій НУВГП

1. Галиця, І. О., Павлов, К. В. Особливості реалізації житлових потреб населення в сфері будівництва житла. Рівне, НУВГП. 2011. Ст. 54-59. URL: <http://ep3.nuwm.edu.ua/view/creators/==041F==0430==0432==043B==043E==0432=3A==041A=2E ==0412=2E=3A=3A.html> (дата звернення 25.06.2018).



Інтернет-ресурси

1. Верховна Рада України, законодавство України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/a#Find> (дата звернення 25.06.2018).
- 2/ Офіційний Web-сайт Президента України. URL: <http://www.president.gov.ua/>.
2. Офіційний Web-сайт Кабінету Міністрів України. URL: <http://www.kmu.gov.ua/> (дата звернення 25.06.2018).
3. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 25.06.2018).
1. Національна бібліотека ім. В. І. Вернадського. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/> (дата звернення 25.06.2018).
2. Наукова бібліотека Східноукраїнського національного університету імені Даля. URL: <http://www.library.snu.edu.ua> (дата звернення 25.06.2018).
3. Рівненська обласна універсальна наукова бібліотека (м. Рівне, пл. Короленка, 6). URL: <http://libr.rv.ua/> (дата звернення 25.06.2018).
4. Рівненська централізована бібліотечна система (Київська, 44, Рівне) URL: <https://www.facebook.com/cbs.rivne/> (дата звернення 25.06.2018).
5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. №2866-III (в редакції від 16 жовтня 2012 року N5459-VI). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення 25.06.2018).
6. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. №2482-XII, редакція від 8 вересня 2011 року N3716-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> (дата звернення 25.06.2018).
7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від № 2189-VIII від 09.11.2017. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (дата звернення 25.06.2018).
8. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. (в редакції від 9 листопада 2017 року). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> (дата звернення 25.06.2018).
9. Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку №1521, затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р. №1521. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF> (дата звернення 25.06.2018).

10. Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів N529 від 20 травня 2009 р., в редакції від 1 червня 2011 року згідно постанови КМУ N869. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-%D0%BF> (дата звернення 25.06.2018).

11. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року N141 URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03> (дата звернення 25.06.2018).

12. Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 р. №13. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09> (дата звернення 25.06.2018).

13. Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 25.04.2005 р. №60. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0541-05> (дата звернення 25.06.2018).

14. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. URL: <http://eprints.kname.edu.ua/> (дата звернення 25.06.2018).

15. Цифровий репозиторій Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. URL: <http://dspace.univer.kharkov.ua/handle/123456789/568>.

16. Наукова бібліотека НУВГП (м. Рівне, вул. Олекси Новака, 75). URL: http://nuwm.edu.ua/MySql/page_lib.php (дата звернення 25.06.2018).