Тема: Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах

Актуальність *науково-дослідної роботи полягає в існуючій потребі реконструкції та модернізації значної частини житлового фонду України, зведеного до 1990 року, який має значний фізичний і моральний знос, низьку енергоефективність та не відповідає сучасним вимогам комфорту та безпеки. В умовах післявоєнної відбудови це завдання набуває особливої ваги.*

Мета дослідження: *є аналіз теоретико-методологічних засад і розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення процесів капітального ремонту, реконструкції та модернізації житлового фонду України.*

Завдання дослідження:

- *проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює функціонування житлового фонду;*
- *дослідити сучасні методи управління, фінансування та матеріального забезпечення реконструкційних процесів;*
- *узагальнити досвід країн ЄС у сфері енергоефективної модернізації житла;*
- *розробити пропозиції щодо удосконалення системи управління житловим фондом.*

Об'єкт дослідження *- процеси управління, модернізації та реконструкції житлового фонду в Україні.*

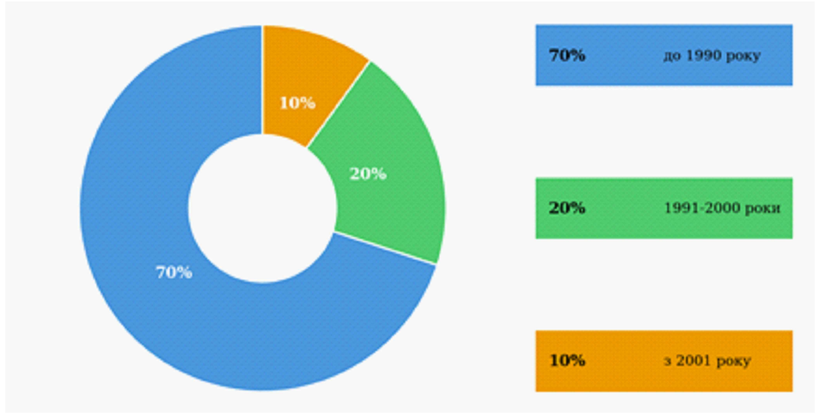
Предмет дослідження *- методи вдосконалення організаційно-економічних механізмів реконструкції, модернізації та технічного оновлення житлових будівель.*

Наукова новизна: *Сформовано концепцію комплексного управління реконструкцією житлового фонду на засадах сталого розвитку, енергоефективності та цифрової трансформації з урахуванням воєнних та післявоєнних реалій. Удосконалено підхід до оцінки ефективності управління житловим фондом через інтеграцію соціально-економічних та екологічних показників.*

					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ			
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах			
Зм.	Лист	№документу	Підпис	Дата				
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Вступна частина	Літера	Лист	Листів
Н. контр.		Данкевич Н.О.				КРМ	1	8
Керівник		Мішук К.М.						
Дипломн.		Бабч Н.А.			Актуальність, мета	8.1924–ПЦБ		

2: СУЧАСНИЙ СТАН ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

Діаграма вікової структури

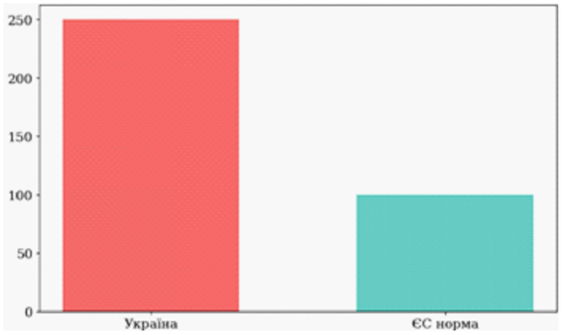


Критичні показники 2024

- *983 млн м² загальна площа*
- *70-80% збудовано до 1990 року*
- *5-12% аварійних будівель*
- *40% потребує негайного ремонту*
- *48% середній фізичний знос*

2-3× перевищення норм енергоспоживання

Енергетична криза



- Україна: 250 кВт/м²/рік
- ЄС норма: 100 кВт/м²/рік

Відхилення: +150%

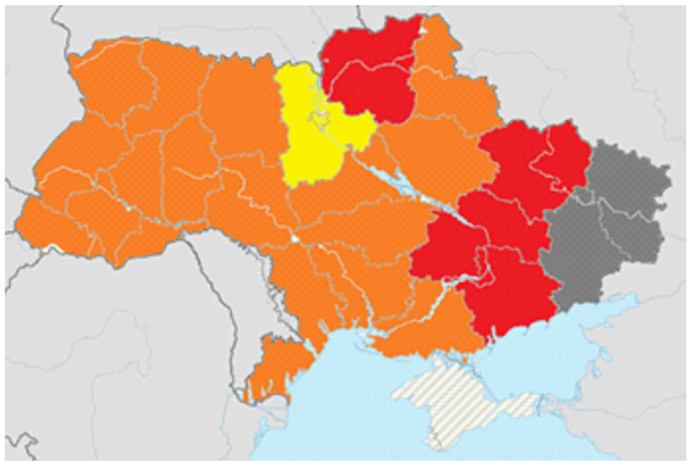
Фінансові втрати 50 млрд грн/рік:

- *40% на надмірне споживання*
- *35% на аварійні ремонти*
- *25% втрати від зношеності*

Проблеми та виклики

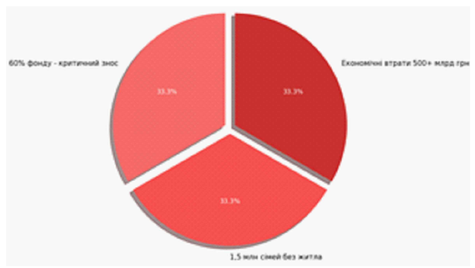
- *Енергозбереження: 40-60% втрат, застарілі мережі, відсутність обліку, застарілі котельні*
- *Безпека: дефекти конструкцій, пожежний ризик*
- *Комфорт: звукоізоляція, вентиляція, температурний режим*
- *Управління: ОСББ (2%), цифровізація (0%),відсутня національна стратегія*

Регіони з найгіршим станом

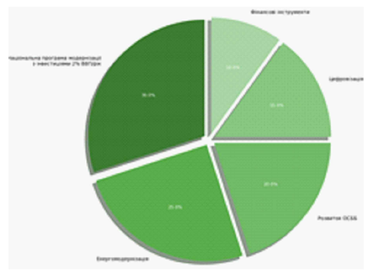


- *Запорізька область 12% аварійних*
- *Харківська область 9% аварійних*
- *Дніпропетровська 8% аварійних*
- *Київська область 6% аварійних*

Наслідки бездіяльності



Рішення



Висновки та заклик до дії

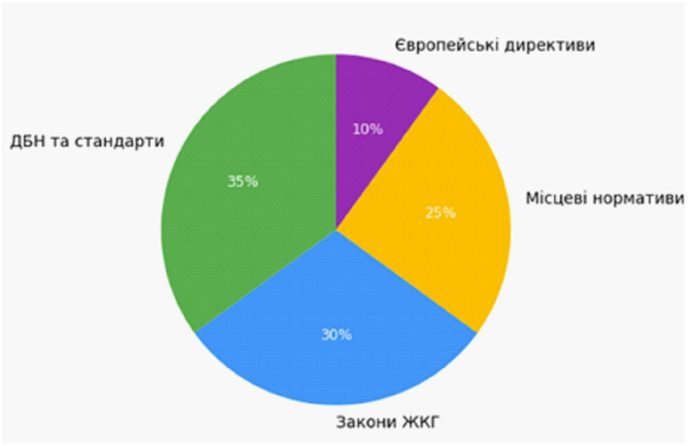
Наслідки без дій: До 2030 року 60% фонду досягне критичного зносу→ 1,5 млн сімей без житла → економічні втрати 500+ млрд грн

Рішення: Національна програма модернізації з інвестиціями 2% ВВП/рік→ Енергомодернізація → ОСББ → Цифровізація → Фінансові інструменти

					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ		
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах		
Зм.	Лист	№документу	Підпис	Дата			
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Розділ 1	Літера / Лист / Листів	
Н. контр.		Данкевич Н.О.				КРМ / 2 / 8	
Керівник		Мішук К.М.					
Дипломн.		Бабч Н.А.			Схеми та рисунки	8.1924–ПЦБ	

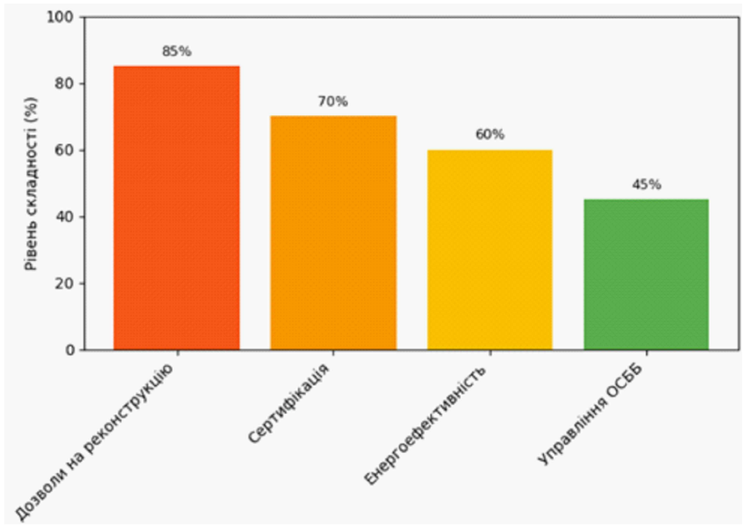
3: Нормативно–правове регулювання управління житловим фондом

Структура нормативної бази



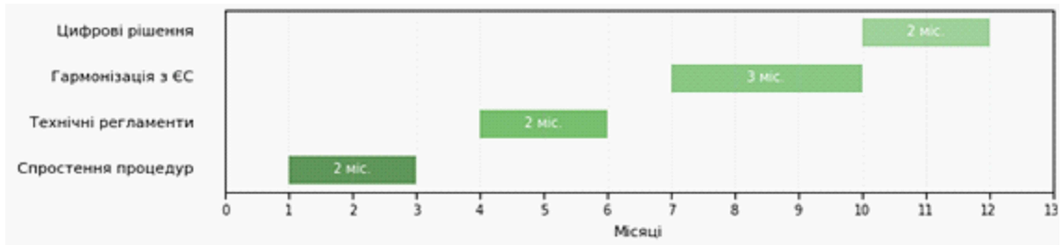
- ***Діючі будівельні норми (ДБН)***
- ***Законодавство у сфері ЖКГ***
- ***Часткова відповідність європейським директивам***
- ***Рівень гармонізації: 40%***

Виявлені бар'єри

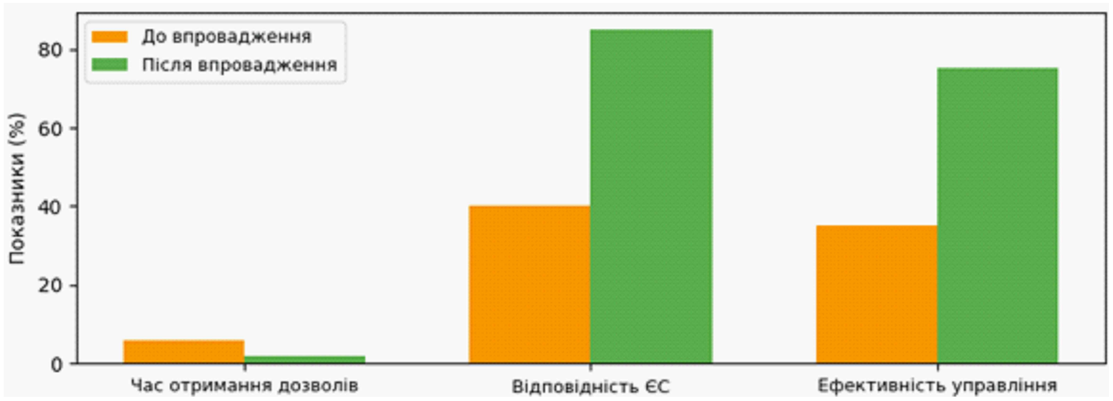


- ***Складність адміністративних процедур***
- ***Відсутність єдиної стратегії***
- ***Недостатня гармонізація з ЄС***
- ***Протиріччя між різними актами***

План впровадження пропозицій



Висновки та перспективи

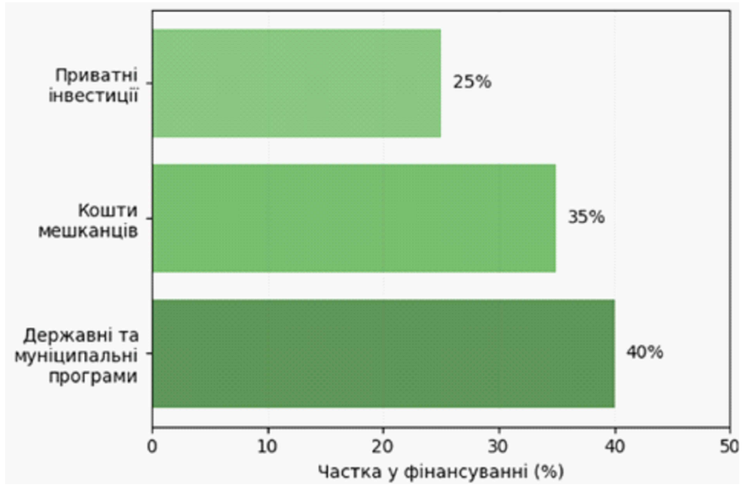


- *Скорочення часу процедур на 67%*
- *Зростання відповідності європейським стандартам до 85%*
- *Економія коштів на 30% через спрощення процедур*

					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ		
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах		
Зм.	Лист.	N документу	Підпис	Дата			
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Розділ 1	Літера	Лист	Листів
Н. контр.		Данкевич Н.О.				КРМ	3	8
Керівник		Мішук К.М.						
Дипломн.		Бойч Н.А.						
					Рисунки, схеми	8.1924–ПЦБ		

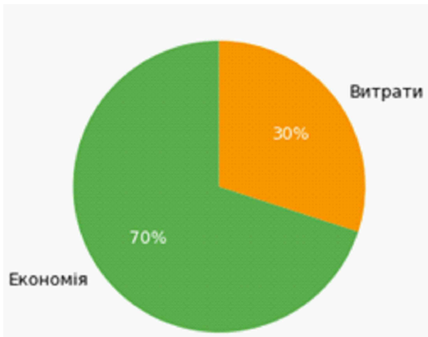
4: Фінансові механізми реконструкції житлового фонду

Основні джерела коштів

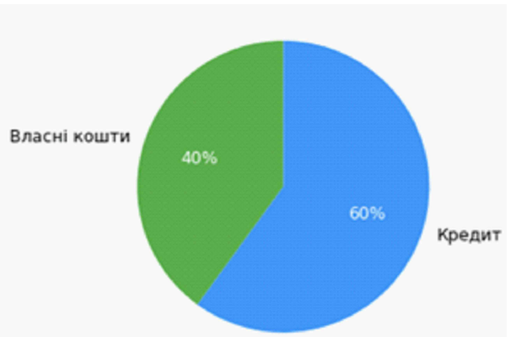


Моделі фінансування

ЕСКО контракти



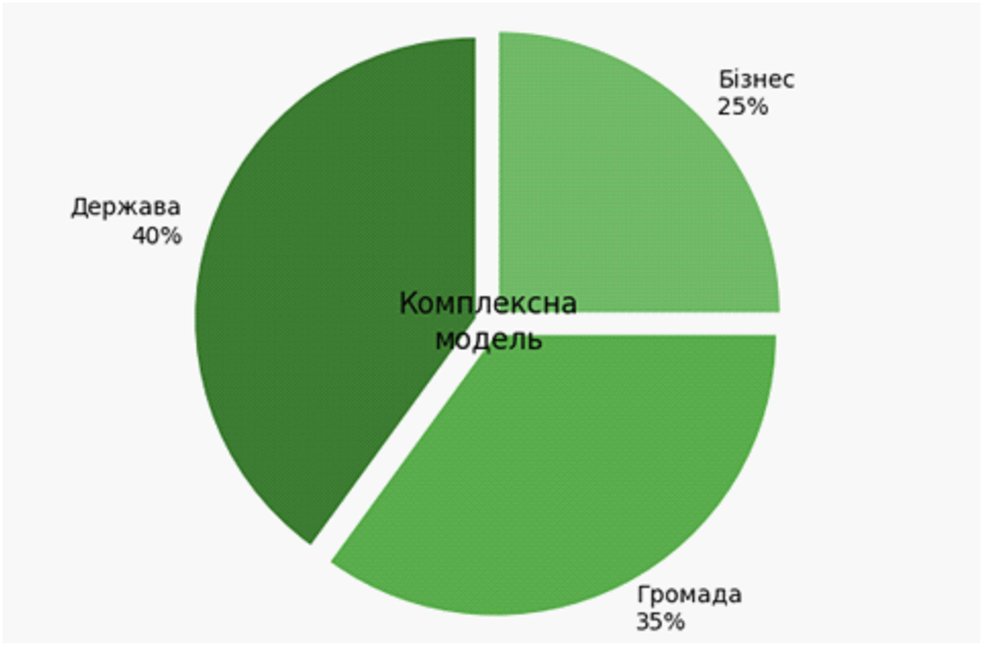
Кредитування



Переваги та ризики:

- ***ЕСКО:*** *Модернізація без передових витрат → Довгострокові зобов'язання*
- ***Кредити:*** *Швидкий доступ до коштів → Потреба у пільгових умовах*

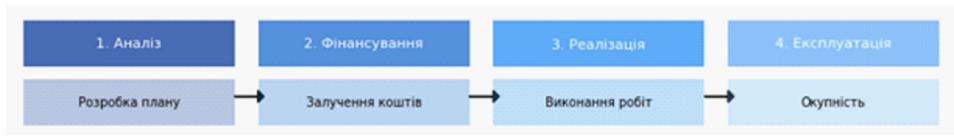
Комплексна модель



- *Збалансована участь трьох сторін*
- *Партнерство держави, громади та бізнесу*

Оптимальне розподілення ризиків та вигод

Етапи фінансування



- *Ефективне використання різних джерел*
- *Поетапне фінансування проектів*
- *Гарантія окупності інвестицій*

					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ	
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах	
Зм.	Лист	N документу	Підпис	Дата		
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Розділ 2	Літера: КРМ; Лист: 4; Листів: 8
Н. контр.		Данкевич Н.О.				
Керівник		Мшук К.М.				
Дипломн.		Бабч Н.А.			Схемц. рисунки	8.1924–ПЦБ

5. Європейський досвід та кращі практики модернізації житла

Німеччина система KfW



Фінансування:

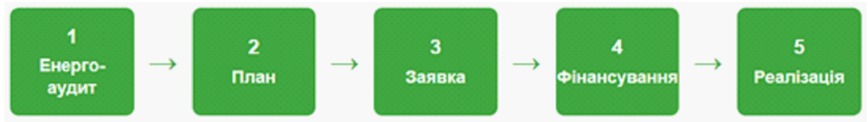
- *KfW кредити + гранти (до 30% вартості)*
- *Податкові пільги (до 20% витрат)*

Умови:

- *Обов'язковий енергоаудит*
- *Стандарти KfW Efficiency House*
- *Комплексна реновація*

Результат:

- *5 млн одиниць житла*
- *Енергоспоживання ↓30%*
- *Створено ринок якісних реновацій*



Результати:

- *Програми KfW підтримали реновацію понад 5 мільйонів одиниць житла.*
- *Енергоспоживання в житловому секторі скоротилося на понад 30% з 2008 року.*

Створено національний ринок якісних реноваційних послуг та матеріалів.

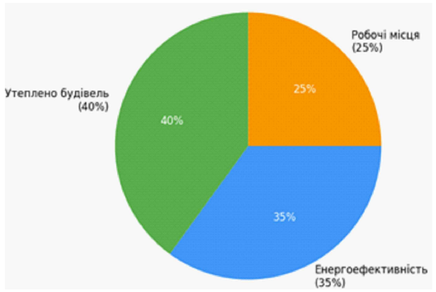
Польща: Масова термомодернізація через держпрограми

Основні інструменти:

- *Програма "Термомодернізація": Субсидії та податкові відрахування для власників.*
- *"Програма Clean Air": Фокус на заміні старих котлів та утепленні для приватних будинків.*



Досягнення програми термомодернізації 2018–2023



- ↑ *Утеплено понад 1 млн будівель*
- ↑ *Енергоефективність зросла на 35-40%*
- ↑ *Створено понад 100 тис. нових робочих місць*

Висновки для України:

- *Можливість масштабування досвіду Польщі*
- *Ефективна модель держпідтримки*
- *Створення нових робочих місць*
- *Значне підвищення енергоефективності*

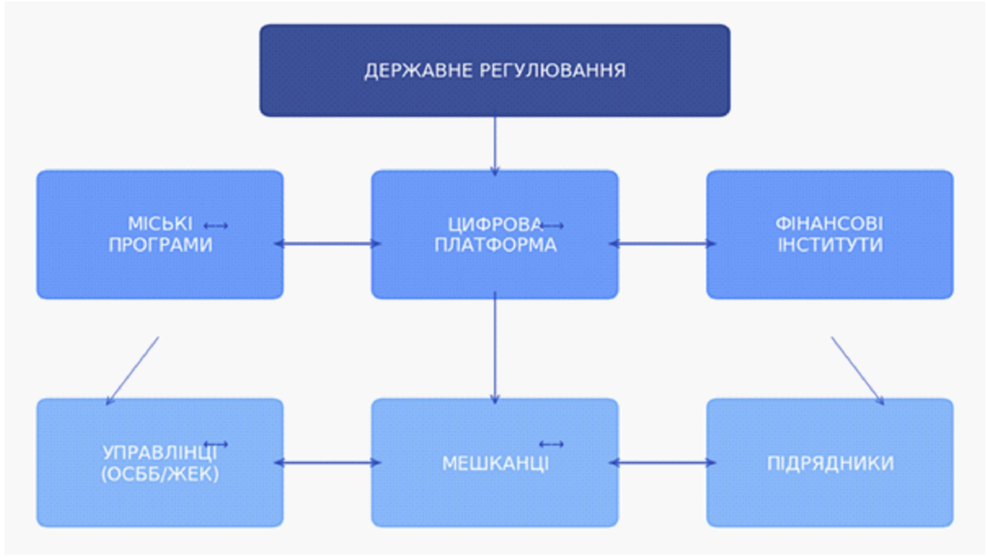
					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ		
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах		
Зм.	Лист	N документу	Підпис	Дата			
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Розділ 3	Літера	Лист	Листів
Н. контр.		Данкевич Н.О.				КРМ	5	8
Керівник		Мішук К.М.						
Дипломн.		Бабич Н.А.			Схемц. рисунки	8.1924–ПЦБ		

6: Концепція вдосконалення системи управління житловим фондом

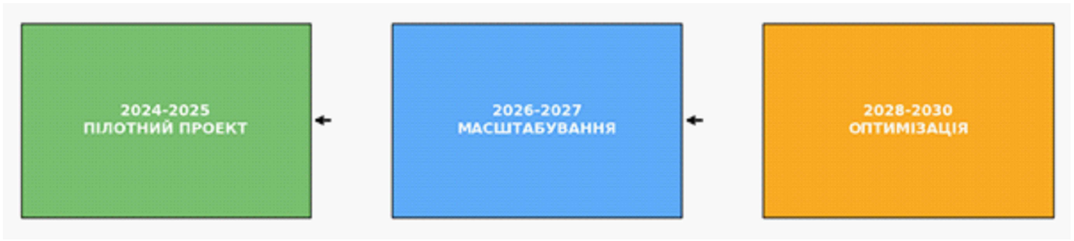
Основні напрямки вдосконалення:

ЦИФРОВІЗАЦІЯ	ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ	УПРАВЛІННЯ
• Єдина платформа • Моніторинг онлайн • Мобільний додаток • Автоматизація	• Типові рішення • Утеплення • ВДЕ • Енергоаудит	• Навчання ОСББ • Стандартизація • Професійні керуючі • Контроль якості

Структура нової системи управління



Етапи впровадження





Будинки → Хмарна платформа "Діджитал-Будинок" → Смартфон мешканця.
ROI 157% за 3 роки, скорочення витрат мешканців на 30-50%

Очікувані результати

Показник	Поточний стан	Ціль 2030
Енергоефективність	250 кВт·год/м²	100 кВт·год/м²
Задоволеність мешканців	45%	85%
Охоплення цифровими сервісами	15%	90%
Ефективність управління	60%	95%

Переваги концепції:

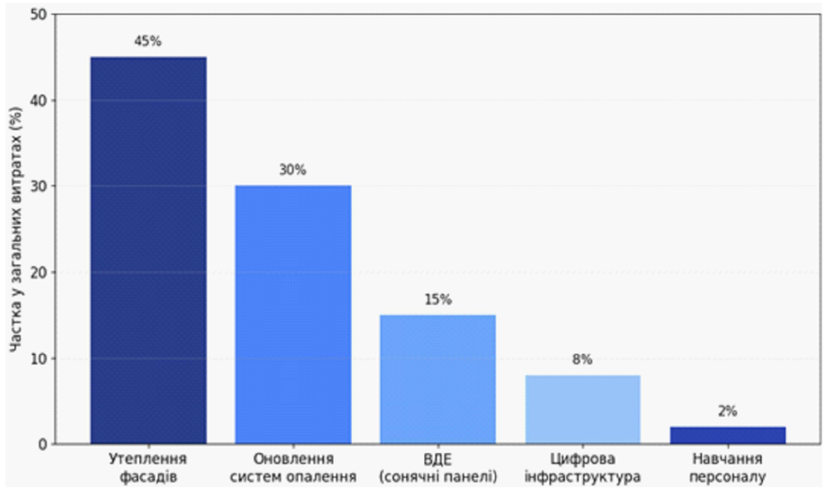
- *Економія коштів - скорочення витрат на 25-30%*
- *Підвищення комфорту - покращення умов проживання*
- *Сталий розвиток - енергоефективність та екологічність*
- *Прозорість - відкритий доступ до інформації*
- *Соціальна спрямованість - орієнтація на потреби мешканців*

Створення сучасної, ефективної та соціально-орієнтованої системи управління житловим фондом України

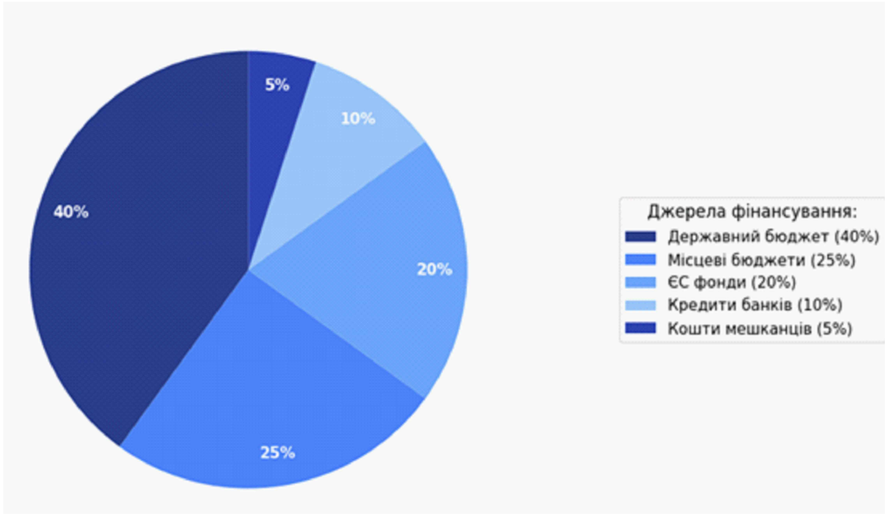
					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ	
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах	
Зм.	Лист	N документу	Підпис	Дата		
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Розділ 3	Літера: КРМ; Лист: 6; Листів: 8
Н. контр.		Данкевич Н.О.				
Керівник		Мішук К.М.				
Дипломн.		Бабч Н.А.			Схеми, таблиці	8.1924–ПЦБ

7: Економічне обгрунтування та очікувані результати

Інвестиційні витрати на модернізацію



Розподіл джерел фінансування



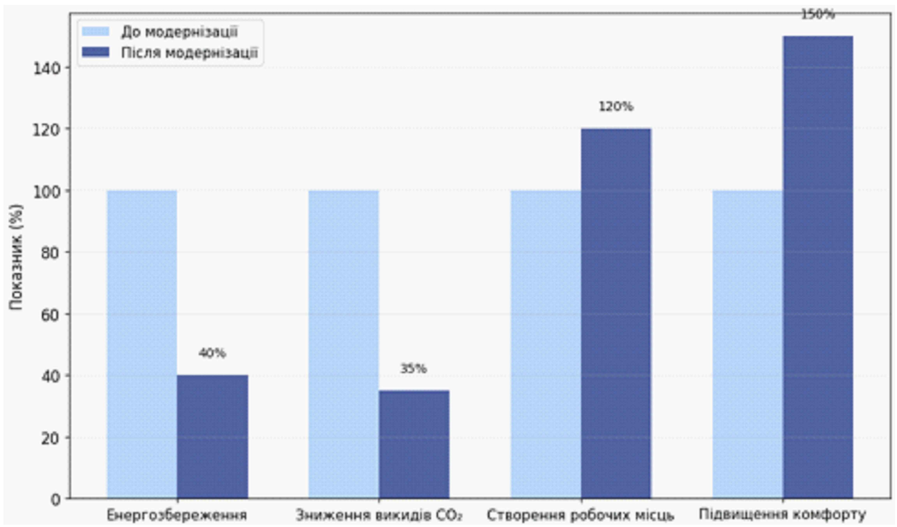
Додаткові надходження до бюджета: 500 млн грн/рік

Економічні ефекти та терміни окупності

Показник	До модернізації	Після модернізації	Ефект
Енергоспоживання (кВт·год/м²/рік)	250	100	↓60%
Витрати на опалення (грн/м²/рік)	180	70	↓61%
Вартість утримання (грн/м²/міс)	45	28	↓38%
Ринкова вартість нерухомості	100%	125%	↑25%

- *Загальна економія: 2.5-3 млрд грн/рік по Україні*
- *Окупність інвестицій: 7-8 років*

Соціально–екологічні результати



- *Екологія: Скорочення викидів CO_2 на 1.2 млн т/рік та енергоспоживання на 40-60%*
- *Зайнятість: Створення 25-30 тис. нових робочих місць*
- *Соціум: Покращення якості життя для 5 млн мешканців*
- *Економія: Зниження вартості утримання житла на 30-40%*

Комплексна модернізація житлового фонду є економічно доцільною та соціально необхідною інвестицією в майбутнє України

					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ		
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах		
Зм.	Лист	N документу	Підпис	Дата			
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Розділ 3	Літера	Лист	Листів
Н. контр.		Данкевич Н.О.				КРМ	7	8
Керівник		Мішук К.М.						
Дипломн.		Бабич Н.А.			Схеми, таблиці	8.1924–ПЦБ		

ВИСНОВКИ

Ефективне управління житловим фондом вимагає комплексного підходу. Дослідження підтверджує, що його модернізація можлива лише за умови одночасного впровадження технічних, управлінських та фінансових заходів.

Аналіз виявив головні проблеми та шляхи їх вирішення:

1. ***Знос та неефективність:*** *Критичний фізичний і моральний знос будівель та застарілі системи управління.*
2. ***Фінансування:*** *Необхідність залучення коштів з різних джерел - місцевих бюджетів, держпрограм та приватних інвестицій.*
3. ***Рішення:*** *Впровадження енергоефективних технологій, цифровізація управління (зокрема, в ОСББ) та оптимізація процедур ремонту.*

Таким чином, сталий розвиток житлового господарства забезпечується через технічну модернізацію, соціально-орієнтоване управління та стабільне фінансування.

					ІННІ ім. Потебні ЗНУ ПЦБ КРМ		
					Удосконалення структури управління житловим сектором в сучасних умовах		
Зм.	Лист	N документу	Підпис	Дата			
Зав. каф.		Арутюнян І.А.			Заключна частина	Літера	Лист	Листів
Н. контр.		Данкевич Н.О.				КРМ	8	8
Керівник		Мішук К.М.						
Дипломн.		Бабич Н.А.			Висновки	8.1924–ПЦБ		