

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Львівський національний університет імені Івана Франка**  
**Економічний факультет**  
**Кафедра економіки України**

**Затверджено**

на засіданні кафедри економіки України  
економічного факультету

Львівського національного університету  
імені Івана Франка

(протокол № \_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 2021 р.)

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_ проф. Гринів Л.С.

**Силабус з навчальної дисципліни вільного вибору студента**  
**циклу загальної підготовки**  
**«ЕКОНОМІКА РОЗВИТКУ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ**  
**БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ»**

Львів 2021 р.

<b>Назва дисципліни</b>	Економіка розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
<b>Адреса викладання дисципліни</b>	Львівський національний університет імені Івана Франка, економічний факультет, пр. Свободи,18
<b>Факультет та кафедра, за якою закріплена дисципліна</b>	Економічний факультет, кафедра економіки України
<b>Галузь знань, шифр та назва спеціальності</b>	“Економіка розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” - навчальна дисципліна вільного вибору студента циклу загальної підготовки
<b>Викладач дисципліни</b>	Квак Марія Віталіївна, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки України
<b>Контактна інформація викладача</b>	mariya.kvak@lnu.edu.ua, <a href="https://econom.lnu.edu.ua/employee/kvak-m-v">https://econom.lnu.edu.ua/employee/kvak-m-v</a> .
<b>Консультації з питань навчання по дисципліні відбуваються</b>	Консультації в день проведення лекцій/практичних занять (за попередньою домовленістю). Також можливі он-лайн консультації через Zoom. Для погодження часу он-лайн консультацій слід писати на електронну пошту викладача.
<b>Сторінка курсу</b>	<a href="http://e-learning.lnu.edu.ua/login/index.php">http://e-learning.lnu.edu.ua/login/index.php</a>
<b>Інформація про дисципліну</b>	Курс розроблено таким чином, щоб надати студентам необхідні знання щодо особливостей управління своїм майном, житловою нерухомістю, а також щодо створення, функціонування і розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), необхідних для прийняття раціональних управлінських рішень у подальшій життєдіяльності та забезпечення ефективного використання власних ресурсів, розширення конкурентних переваг та можливостей випускників університету на ринку праці.
<b>Коротка анотація дисципліни</b>	Дисципліна «Економіка розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є вибірковою навчальною дисципліною вільного вибору студента циклу загальної підготовки, яка викладається в 6 семестрі в обсязі 3 кредитів (за Європейською Кредитно-Трансферною Системою ECTS).
<b>Мета та цілі дисципліни</b>	Метою вивчення вибіркової дисципліни «Економіка розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є формування у студентів базових знань з функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та його розвитку, необхідних для прийняття раціональних управлінських рішень у подальшій життєдіяльності та забезпечення ефективного використання власних ресурсів, розширення конкурентних переваг та можливостей випускників університету на ринку праці. Завдання: отримання знань і практичних навичок в аналізі діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; вивчення теоретичних і організаційних засад забезпечення їх розвитку. Цілями дисципліни є надання студентам теоретичних та практичних умінь для розуміння сучасних проблем функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та оволодіння актуальними методологічними підходами й інструментами для їх вирішення.

**Література для  
вивчення  
дисципліни\***

*Основна література:*

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.2001 № 2866ІІІ. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>;
2. Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку. Закон України № 417-VІІІ від 14.05.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>;
3. Про житлово-комунальні послуги. Закон України від 07.06.2018 № 2454-VІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19e>;
4. Про затвердження Положення про конкурс проектів з реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках міста Києва, в яких створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а також у кооперативних будинках. Рішення Київради від 26.12.2014 № 865/865. URL: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/polozhennya-pro-konkurs.html>;
5. Положення про співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках міста Києва. Рішення Київради від 22 грудня 2016 року № 780/1784. URL: [http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1\\_docki2.nsf/alldocWWW/78805654CC396F16C225809F006DF7A8?OpenDocument](http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/78805654CC396F16C225809F006DF7A8?OpenDocument);
6. Лойко В. В. Економіко-правові аспекти створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (осбб) / В. В. Лойко, Маляр С.А., М. В. Руденко // Економіка та держава. – №5. - К., 2020. – С. 58-63;
7. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том І. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. ред. Бригілевича В. – Львів, ФОП П'ятаков Ю.О., 2013. – 232 с.;
8. Професійне управління житловою нерухомістю: практичні аспекти управління і технічне обслуговування: Практичний посібник. Том ІІ. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. ред. Бригілевича В. – Львів, ФОП П'ятаков Ю.О., 2013. – 240 с.;
9. Тарасов А.В. ОСББ vs ВЛАСНИКИ: концепції оптимальної взаємодії/ А. В. Тарасов // Часопис цивілістики. – Випуск 39. - Одеса, 2021. – С. 36-40.

*Додаткова література:*

10. Цивільний кодекс України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print>;
11. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>;
12. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.3-15:2007. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-368>;

	<p>13. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. URL: <a href="https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1">https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1</a>;</p> <p>14. Аферисти не сплять: збагачення за допомогою ОСББ. URL : <a href="https://www.vectornews.net/news/society/99691-aféristi-ne-splyat-zbagachennya-za-dopomogoyu-osbb.html/">https://www.vectornews.net/news/society/99691-aféristi-ne-splyat-zbagachennya-za-dopomogoyu-osbb.html/</a>;</p> <p>15. Байстрюченко Н.О. Організаційно-економічні передумови удосконалення управління багатоквартирним будинком. Вісник Сумського державного університету. № 4. 2015. С. 33-12;</p> <p>16. Вересова М.В. Недоліки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Зміна парадигми правового регулювання житлово-комунального сектору економіки України за часів її незалежності. Інтернет-конференції ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. URL : <a href="https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22/">https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22/</a>;</p> <p>17. Війни в ОСББ: черкащани невдоволені діями голів об'єднань. URL : <a href="https://www.vikka.ua/novini/vijni-v-osbb-cherkashhani-nevdovoleni-diyami-goliv-obyednan/">https://www.vikka.ua/novini/vijni-v-osbb-cherkashhani-nevdovoleni-diyami-goliv-obyednan/</a>;</p> <p>18. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. Економіка України. 2015. № 12. С. 70-79. URL : <a href="http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2015_12_8">http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2015_12_8</a>;</p> <p>19. Івасішина Н.В., Рудкова І.М. Створення ОСББ, його переваги та недоліки. Зміна парадигми правового регулювання житлово-комунального сектору економіки України за часів її незалежності. Інтернет-конференції ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. URL : <a href="https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22/">https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22/</a>;</p> <p>20. Трегубова О. Управління багатоквартирним будинком: вибір найоптимальнішого методу. URL : <a href="https://interbuh.com.ua/ua/documents/ib/6008/76269">https://interbuh.com.ua/ua/documents/ib/6008/76269</a>;</p> <p>21. Юнін О.С. Переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками. Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. 2017. № 2. С. 31-37.</p>
<b>Обсяг курсу</b>	<u>32</u> години аудиторних занять. З них <u>16</u> годин лекцій, <u>16</u> годин практичних занять та <u>58</u> годин самостійної роботи
<b>Очікувані результати навчання</b>	<p>Після завершення цього курсу студент буде :</p> <p><b>знати:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• - сучасні економіко-правові засади створення та функціонування ОСББ в Україні;</li> <li>• - особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку;</li> <li>• - переваги та недоліки існування ОСББ як однієї з форм управління багатоквартирними будинками;</li> <li>• - основні аспекти фінансово-господарської діяльності ОСББ;</li> <li>• - етапи планування розвитку ОСББ;</li> <li>• - зарубіжний досвід розвитку ОСББ (Естонія, Польща, Франція, Фінляндія).</li> </ul> <p><b>вміти:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• - використовувати методи визначення пріоритетів та ранжування альтернатив розвитку ОСББ;</li> <li>• - розробляти та аналізувати кошторис ОСББ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ідентифікувати основні проблеми ОСББ у сфері захисту житлових прав громадян;</li> <li>- застосовувати методи планування розвитку ОСББ;</li> <li>- здійснювати контроль діяльності ОСББ.</li> </ul>
<b>Ключові слова</b>	Економіка об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), планування розвитку, ревізійна комісія, економіко-правові засади створення та функціонування ОСББ, фінансово-господарська діяльність ОСББ, резервний та ремонтний фонд, кошторис, облікова політика, спільна сумісна власність, житлові та нежитлові приміщення будинку.
<b>Формат курсу</b>	Очний /заочний, змішаний
	Проведення лекцій, практичних робіт та консультації для кращого розуміння тем
<b>Теми (схема курсу**)</b>	ТЕМА 1. Сучасні економіко-правові засади створення та функціонування ОСББ в Україні: переваги та недоліки. ТЕМА 2. Концепції оптимальної взаємодії ОСББ та власників приміщень. ТЕМА 3. Фінансово-господарська діяльність ОСББ. ТЕМА 4. Планування розвитку ОСББ. ТЕМА 5. Європейський досвід розвитку ОСББ (Естонія, Польща, Франція, Фінляндія). ТЕМА 6. Перспективи удосконалення управління багатоквартирним будинком.
<b>Підсумковий контроль, форма</b>	залік в кінці семестру підсумковий
<b>Пререквізити</b>	Для вивчення курсу студенти потребують базових знань з економічних та суміжних дисциплін, достатніх для сприйняття процесів створення і функціонування ОСББ й аналізу основних трендів та закономірностей його розвитку та забезпечення ефективного використання власних ресурсів.
<b>Навчальні методи та техніки, які будуть використовуватися під час викладання курсу</b>	Презентації, лекції, колаборативне навчання, дискусії
<b>Необхідне обладнання</b>	Комп'ютер (загально вживані програми і операційні системи).
<b>Критерії оцінювання (окремо для кожного виду навчальної діяльності)</b>	Оцінювання проводиться за 100-бальною шкалою. Бали нараховуються за наступним співвідношенням: <ul style="list-style-type: none"> <li>• практичні/самостійні тощо : 20% семестрової оцінки; максимальна кількість балів 20;</li> <li>• контрольні заміри (модулі): 30 % семестрової оцінки; модульний тест 1 максимальна кількість балів 15; модульний тест 2 максимальна кількість балів 15;</li> <li>• залік: 50% семестрової оцінки (у вигляді підсумкового тестування). Максимальна кількість балів: 50.</li> </ul> Підсумкова максимальна кількість балів: 100.  <b>Письмові роботи:</b> студенти виконують декілька видів письмових робіт (коротке повідомлення на вказану тему, яка передбачена навчальною програмою; стаття чи коментар у рамках матеріалу програми, який вивчається у даному курсі тощо).

	<p><b>Академічна доброчесність:</b> роботи студентів мають бути їх оригінальними дослідженнями чи міркуваннями. Відсутність посилань на використані джерела, фабрикування джерел, списування, втручання в роботу інших студентів становлять, але не обмежують, приклади можливої академічної недоброчесності. Виявлення ознак академічної недоброчесності в письмовій роботі студента є підставою для її незарахування викладачем, незалежно від масштабів плагіату чи обману.</p> <p><b>Відвідування занять</b> є важливою складовою навчання і є обов'язковим. Усі студенти повинні відвідувати усі лекції і практичні заняття курсу. Студенти мають інформувати викладача про неможливість відвідати заняття. У будь-якому випадку студенти зобов'язані дотримуватися усіх строків, визначених для виконання усіх видів письмових робіт, передбачених курсом.</p> <p><b>Література.</b> Уся література, яку студенти не зможуть знайти самостійно, буде надана викладачем виключно в освітніх цілях без права її передачі третім особам. Студенти заохочуються до використання також й іншої літератури та джерел, яких немає серед рекомендованих.</p> <p><b>Політика виставлення балів.</b> Враховуються бали набрані на поточному тестуванні, самостійній роботі та бали підсумкового тестування. При цьому обов'язково враховується активність студента під час практичного заняття; недопустимість: пропусків та запізнь на заняття; користування мобільним телефоном, планшетом чи іншими мобільними пристроями під час заняття в цілях не пов'язаних з навчанням; списування та плагіат; несвочасне виконання поставленого завдання і т. ін. Жодні форми порушення академічної доброчесності не толеруються.</p>
<p><b>Питання на залік</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сучасні економіко-правові засади створення та функціонування ОСББ в Україні: переваги та недоліки.</li> <li>2. Концепції оптимальної взаємодії ОСББ та власників приміщень.</li> <li>3. Фінансово-господарська діяльність ОСББ.</li> <li>4. Планування розвитку ОСББ.</li> <li>5. Європейський досвід розвитку ОСББ (Естонія, Польща, Франція, Фінляндія).</li> <li>6. Перспективи удосконалення управління багатоквартирним будинком.</li> <li>7. Моделі фінансування заходів з енергозбереження в будинку: чинне законодавство і практика в Україні.</li> <li>8. Проблематика відносин Голови Правління ОСББ з монополістами-виробниками/постачальниками житлово-комунальних послуг.</li> <li>9. Правові та економічні аспекти реалізації заходів з енергозбереження в будинку і підвищення його енергоефективності.</li> <li>10. Прибудинкова територія майнового комплексу ОСББ.</li> <li>11. Сучасна практика управління житловим фондом та ОСББ як одна з форм управління багатоквартирними будинками.</li> <li>12. Проблеми функціонування ОСББ в Україні.</li> <li>13. Економіко-правові гарантії прав співвласників багатоквартирного будинку.</li> <li>14. Основні економіко-правові конфлікти між створеними ОСББ та їх учасниками.</li> <li>15. Єдність мешканців для забезпечення ефективної роботи ОСББ.</li> </ol>

	<p>16. Удосконалення правової регламентації створення, діяльності та контролю ОСББ.</p> <p>17. Фінансове забезпечення утримання будинку та прибудинкової території ОСББ.</p> <p>18. Формування кошторису ОСББ.</p> <p>19. Аналіз сильних та слабких сторін розвитку ОСББ.</p> <p>20. Співпраця ОСББ із владою та іншими партнерами-донорами щодо покращення умов проживання.</p> <p>21. Розробка та реалізація цільових програм розвитку ОСББ.</p> <p>22. Практика розвитку житлово-комунальних послуг Естонії.</p> <p>23. Житлові товариства Польщі.</p> <p>24. Розвиток ОСББ у Франції та Фінляндії.</p> <p>25. Роль органів місцевого самоврядування та органів державної влади в розвитку і підтримці ОСББ.</p> <p>26. Ресурсні центри з розвитку і сприяння ОСББ.</p> <p>27. Організація Асоціацій ОСББ.</p> <p>28. Підготовка проекту статуту ОСББ.</p> <p>29. Ревізійна комісія ОСББ.</p> <p>30. Державна реєстрація ОСББ.</p> <p><a href="http://e-learning.lnu.edu.ua/login/index.php">http://e-learning.lnu.edu.ua/login/index.php</a></p>
<b>Опитування</b>	Анкету-оцінку з метою оцінювання якості курсу буде надано по завершенню курсу.

**\*\*Схема навчальної дисципліни вільного вибору студента циклу загальної підготовки «Економіка розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»**

Тиждень	Тема, план	Форма діяльності (заняття)	Література. Ресурси в інтернеті*	Завдання, год	Термін виконання
Згідно графіку навчального процесу	<p><b>ТЕМА 1. Сучасні економіко-правові засади створення та функціонування ОСББ в Україні: переваги та недоліки.</b></p> <p>1.1. Сучасна практика управління житловим фондом та ОСББ як одна з форм управління багатоквартирними будинками.</p> <p>1.2. Проблеми функціонування ОСББ в Україні.</p> <p>1.3. Економіко-правові гарантії прав співвласників багатоквартирного будинку.</p>	<p>Лекція / Face to face</p> <p>Практичне заняття (дискусія, групова робота)</p> <p>Самостійна робота</p>	1,2,3,6,7,8	<p>Самостійно опрацювати теоретичний матеріал, тести, питання</p> <p>2 лек. год.</p> <p>2 год. сем.</p> <p>10 год. самост. роб.</p>	Визначається викладачем

Згідно графіку навчального процесу	<b>ТЕМА 2. Концепції оптимальної взаємодії ОСББ та власників приміщень.</b> 2.1. Основні економіко-правові конфлікти між створеними ОСББ та їх учасниками. 2.2. Єдність мешканців для забезпечення ефективної роботи ОСББ. 2.3. Удосконалення правової регламентації створення, діяльності та контролю ОСББ.	Лекція / Face to face Практичне заняття Самостійна робота	2,4,5,7,8,9	Самостійно опрацювати теоретичний матеріал, тести, питання 4 лек. год. 4 год. сем. 10 год. самост. роб.	Визначається викладачем
Згідно графіку навчального процесу	<b>ТЕМА 3. Фінансово-господарське управління ОСББ.</b> 3.1. Фінансове забезпечення утримання будинку та прибудинкової території ОСББ. 3.2. Формування кошторису ОСББ.	Лекція / Face to face Практичне заняття Самостійна робота	7,8,10,11,14,19,20	Самостійно опрацювати теоретичний матеріал, тести, питання 2 лек. год. 2 год. сем. 10 год. самост. роб.	Визначається викладачем
Згідно графіку навчального процесу	<b>ТЕМА 4. Планування розвитку ОСББ.</b> 4.1. Аналіз сильних та слабких сторін розвитку ОСББ. 4.2. Співпраця ОСББ із владою та іншими партнерами-донорами щодо покращення умов проживання. 4.3. Розробка та реалізація цільових програм розвитку ОСББ.	Лекція / Face to face Практичне заняття Самостійна робота	4,5,7,8,19,20,21	Самостійно опрацювати теоретичний матеріал, тести, питання 2 лек. год. 2 год. сем. 10 год. самост. роб.	Визначається викладачем
Згідно графіку навчального процесу	<b>ТЕМА 5. Європейський досвід розвитку ОСББ (Естонія, Польща, Франція, Фінляндія).</b> 5.1. Практика розвитку житлово-комунальних послуг Естонії. 5.2. Житлові товариства Польщі. 5.3. Розвиток ОСББ у Франції та Фінляндії.	Лекція / Face to face Практичне заняття Самостійна робота	7,8,16,18,19,20	Самостійно опрацювати теоретичний матеріал, тести, питання 4 лек. год. 3 год. сем. 10 год. самост. роб.	Визначається викладачем



Згідно графіку навчального процесу	<b>ТЕМА</b> <b>Перспективи удосконалення управління багатоквартирним будинком.</b> 6.1. Роль органів місцевого самоврядування та органів державної влади в розвитку і підтримці ОСББ. 6.2. Ресурсні центри з розвитку і сприяння ОСББ. 6.3. Організація Асоціацій ОСББ.	Лекція / Face to face Практичне заняття Самостійна робота	4,5,7,8,15,17,18,20	Самостійно опрацювати теоретичний матеріал, тести, питання 2 лек. год. 3 год. сем. 8 год. самост. роб.	Визначається викладачем
------------------------------------	---	---	---------------------	---	-------------------------

Розподіл годин навчальної дисципліни вільного вибору студента циклу загальної підготовки  
«Економіка розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

Аудиторні години		Самостійна робота
Лекції	Практичні (семінарські) заняття	
16	16	58
1 раз у два тижні	1 раз у два тижні	

**Силабус підготувала**

**к.е.н., доц. Квак М.В.**