

# Prof

ПРОФЕСІЙНО ПРО БУДІВНИЦТВО

# Build

Prof Build № 2 (34) 2023



**АНТОН МИРОНЧУК:**

**«ВІДБУДОВА УКРАЇНИ – ЗАВДАННЯ КОЖНОГО!»**





**ЖИВІТЬ**  
У СВОЄ ЗАДОВОЛЕННЯ!  
**ПРАЦЮЙТЕ З НАМИ!**





**BARKS™ («БАРК СИСТЕМС»)**  
**УКРАЇНСЬКИЙ ВИРОБНИК АЛЮМІНІЄВИХ СИСТЕМ**

**BARKS™**



- СИСТЕМИ:**
- ✓ СКЛІННЯ
  - ✓ ВЕНТИЛЬОВАНИХ ФАСАДІВ
  - ✓ ПАСИВНОГО СОНЦЕЗАХИСТУ
  - ✓ SOLAR FASADE





## Вітаю вас, мужні, сильні, незламні українці!

Новий номер видання Prof Build — це маленька перемога редакційної команди. Бути платформою для публікації останніх новин у будівельній галузі, що нині «на передовій» відновлення й відбудови держави, — величезна відповідальність.

І ще більший професійний виклик — розпочинати на сторінках видання діалоги, присвячені невирішеним і подеколи болючим питанням.

У цьому номері їх чимало.

- За яким законодавчим механізмом відбуватиметься компенсація власникам майна, пошкодженого чи знищеного в результаті військової агресії рф? Хто, кому, коли й на яких підставах відшкодуватиме втрачене?
- Відновлення житлового фонду й інфраструктури: будувати чи чекати перемоги? Наскільки реальним є те, що наші захисники повернуться в безбар'єрний, енергоефективний, комфортний для існування простір?
- Щоб світ не став пасткою. Які рішення пропонує бізнес у контексті забезпечення безбар'єрності для маломобільних груп населення?
- І динозавра перевеземо, і ДСНС підставимо плече, або Чим живе сфера послуг з оренди будівельної спецтехніки?
- Комплексна реконструкція застарілого житлового фонду: знову не на часі?
- ЖЕК, ОСББ, обслуговуюча компанія: плюси, мінуси, «підводні камені».
- Потреба є, а планів немає. Чому швидкість і якість при відбудові однаково важливі?
- Не тільки зберегти бізнес у нинішніх реаліях, а й розвиватися. Кому з гравців будівельного ринку це вдається?

Навіть цей лаконічний перелік «болючих точок» демонструє: наразі представникам будівельної галузі ой як складно. Проте вони з гідністю й надією працюють задля перемоги та відновлення України.

Так, фронт у нас один. І він не в офісах чи кабінетах.

Проте мусимо тримати й економічні рубезі, моніторувати законодавче поле, унеможлилювати корупційні ризики. Бо лише разом ми сильні, а кожне маленьке досягнення стає цеглинкою в омріяну Перемогу.

Давайте змінювати майбутнє будівельної справи й України!

**Найкращий день для цього — сьогодні!**

*З повагою, головна редакторка  
й засновниця журналу Prof Build  
Світлана Шах*



## Журнал

### «Prof Build»

Засновник: Світлана Шах  
Періодичність: 4 рази на рік.  
Тираж: 5000 примірників.  
Зареєстрований Державною реєстраційною службою України.

Свідоцтво про реєстрацію  
КВ №19931-9731Р

**Головна редакторка  
Світлана Шах**

**Дизайн та верстка  
Надія Грицишина**

Адреса редакції:

м. Київ,  
вул Освіти, 4  
Контакти редакції:  
+38 (044) 361 92 79  
+38 (044) 912 89 29  
info@profbuild.in.ua  
profbuild.in.ua

Видруковано:  
підрядник ФОП Кудіна Г.О.,  
на типографії  
ТОВ «АРТ СТУДІЯ ДРУКУ»  
Тел.: +38 (067) 460-07-25  
www.artprintstudio.com.ua

Відповідальність за зміст  
реклами несуть рекламодавці.  
Передрук матеріалів —  
тільки з дозволу редакції



НАЦІОНАЛЬНИЙ  
ЕКСПЕРТНО-БУДІВЕЛЬНИЙ  
АЛЬЯНС УКРАЇНИ





## АКТУАЛЬНО

- 6 Законодавчі механізми компенсації за пошкодження та знищення об'єктів нерухомого майна внаслідок військової агресії рф: Закон №7198
- 8 Наталія Козловська: «Комплексна відбудова – один із принципів відновлення України»



## ІНТЕРВ'Ю

- 12 Безбар'єрність — це не тільки комфорт, а ще й безпека
- 14 «АЛЕФ СТРОЙ»: Ми вміємо почути замовника — кожен важливий, кожен особливий!

## АКТУАЛЬНО

- 16 Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: проблеми та перспективи. Круглий стіл

## АНАЛІЗ РИНКУ

- 20 Аналітика. Технології. Майбутня відбудова. Частина I
- 24 Аналітика. Технології. Майбутня відбудова. Частина II

## ПРОФЕСІЙНИЙ ДОСВІД

- 28 Група компаній «Сучасні Муніципальні Технології» — гарантії вашого комфорту



## ВІДБУДОВА

- 30 Задля спільних напрацювань та об'єднання зусиль щодо відбудови України!



- 33 Інвестиційна група «Молодість»: Втілення прогресивних архітектурних рішень і турботи про кожного мешканця

## ОСВІТА

- 34 Київський національний університет будівництва і архітектури: Відбудуємо Україну разом!
- 36 Кафедра інноваційної архітектури та дизайну ІІНО КНУБА: прогрес у поєднанні з досвідом та знаннями

## ВІДБУДОВА

- 38 Щорічна професійна бізнес-зустріч ProfTechBuild
- 46 Сучасний підхід у поєднанні з досвідом — один із критеріїв відбудови України

## МАТЕРІАЛИ І ТЕХНОЛОГІЇ

- 48 KMD FACADE SOLUTIONS: «Висока якість продукції дозволяє компанії розвиватися навіть під час війни»



- 50 Penetron International, LTD — флагман на ринку кристалічних гідроізоляційних матеріалів
- 52 Форум-експозиція «Відновлення інфраструктури. Дороги. Мости»

## ЕКСПОФОРУМ

- 56 KYIVBUILD UKRAINE 2023



# ЗАКОНОДАВЧІ МЕХАНІЗМИ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕННЯ ТА ЗНИЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ВНАСЛІДОК ВІЙСЬКОВОЇ АГРЕСІЇ РФ: ЗАКОН №7198



*Для визначення правових та організаційних засад надання державою компенсації за пошкодження і знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією РФ, розроблено законопроект №7198.*

*Хто має право на отримання компенсації? Протягом якого часу можна звертатися за отриманням компенсації? Які способи, розмір, черговість отримання компенсації? На ці та інші запитання відповіла в інтерв'ю Олена Шуляк, Голова комітету ВРУ з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.*

## ✓ Хто зможе отримати компенсацію за знищене та пошкоджене майно згідно із Законом №7198?

— Отримати компенсації зможуть усі громадяни України, житло яких постраждало з 24 лютого 2022 року, а також їхні спадкоємці. Закон передбачає пришвидшену процедуру отримання компенсації спадкоємцями без очікування на офіційне підтвердження такого статусу (але, звісно, слід надати необхідні документи). Це все зроблено для того, щоб максимально пришвидшити та спростити для людей процес отримання компенсацій.

Єдиний виняток, чітко зазначений у законі, — отримати відшкодування не зможуть особи, засуджені за злочини, вчинені проти держави. Йдеться про вчинення злочинів проти основ національної безпеки та приналежність до санкційних списків.

## ✓ Які механізми компенсації передбачено Законом №7198?

— Спочатку людина має подати заявку, що вже давно можна зробити через Дію та ЦНАП, а після набуття Законом №7198 чинності це можна буде здійснити й іншими способами. Далі формується черга в кожній постраждалій громаді, перевагу в якій мають особи з інвалідністю, багатодітні сім'ї та учасники бойових дій.

Якщо йдеться про відновлення існуючого житла, наприклад відбудову приватного будинку на власній земельній ділянці, то для цього можуть бути використані кошти зі спеціального рахунку. Їх можна буде витратити виключно на потреби відбудови — на оплату будівельних матеріалів та відповідних послуг.

Якщо ж йдеться про знищену квартиру, або якщо власник знищеного приватного будинку не може або не хоче його відбудувати на тій самій земельній ділянці, то тут працюватиме механізм житлового сертифіката. Цей сертифікат на визначену суму дає змогу придбати будь-яке житло на первинному чи вторинному ринку, інвестувати у нове будівництво. Немає жодних обмежень для того, щоб люди змогли обрати оптимальний варіант житла без прив'язки до територій (окрім окупованих та у зоні бойових дій). Можна додавати власні кошти до сертифіката або купувати житло за 2 сертифікати.

## ✓ Яка різниця у процедурі відшкодування за зруйноване та пошкоджене майно?

— Щодо зруйнованого житла, то тут працюватимуть механізми спеціального банківського рахунку та житлового сертифіката. Якщо ж йдеться про частково пошкоджене житло, тут також можуть бути надані цільові кошти на ремонт. Або може бути отримана допомога у відбудові від місцевої влади. Адаже невеликі пошкодження, такі як вибиті вікна у багатоквартирних будинках, часто доцільніше відновлювати зусиллями місцевої влади. Особливо якщо разом з індивідуальним житлом пошкоджена також спіль-



на площа будинку — під'їзд, електрична мережа або інше спільне майно. У таких випадках доцільно ремонтувати багатоквартирний будинок повністю та централізовано.

### ✓ Які обов'язки покладає законопроект на місцеве самоврядування? І коли механізми запрацюють?

— Насправді основні обов'язки покладені якраз на місцеве самоврядування. Адже тільки місцева влада є найближчою до громадянина і краще розуміє ситуацію в тій чи іншій громаді. Серед ключових обов'язків — створення комісії з розгляду заяв на отримання компенсації. Така комісія може складатися з представників не лише держорганів та органів місцевого самоврядування, а й підприємств, установ, організацій, а також експертів, оцінювачів та представників міжнародних організацій.

Утворені у громаді комісії розглядають заявку, організують верифікацію та оцінку пошкоджень і на основі цього виносять рішення щодо обсягів компенсації, яке затверджується виконавчим органом місцевої ради або виконавчим керівником військової (військово-цивільної) адміністрації населеного пункту. На розгляд заяви комісії дається 30 днів. Усі дані вносяться до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, за допомогою Реєстру комісії також виготовляють житловий сертифікат.

Наразі низку підзаконних актів на виконання закону розробляє Кабінет Міністрів. Закон набирає чинності 22 травня, тоді й запрацюють повною мірою усі механізми.

### ✓ Які джерела будуть використані для фінансування компенсації?

— Закон передбачає максимально широкий перелік джерел компенсацій — безповоротна або поворотна міжнародна допомога, кошти бюджетів усіх рівнів, репарації тощо. Одним з основних джерел є спеціально створений для цього Фонд ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації. Наразі він уже наповнюється, насамперед завдяки арештованим російським активам. Фонд уже має перші кошти — 17 млрд грн від арешту з філії російського Сбербанку. Ці кошти планують спрямувати саме на житло. Також для наповнення Фонду розглядається варіант використання прибутку Національного банку країни.

Звісно, необхідно залучати більше коштів, зокрема міжнародних. Нам потрібно запевнити міжнародних партнерів у прозорості та ефективності всіх процесів. Переконана, що нам це вдасться, коли запрацює процес компенсації через електронний Реєстр.

### ✓ Які механізми передбачені для запобігання корупції у процесі роботи та в ухваленні рішень комісій, що розглядатимуть заявки від постраждалих громадян та визначатимуть розмір компенсацій?

— Насамперед усі процеси (від подачі заявки до використання компенсації) будуть відбуватися прозоро — фіксуватися в електронному Реєстрі пошкодженого та знищеного майна. Цей інструмент ретельно розроблювався, зокрема за допомогою міжнародних грантових коштів. РПЗМ уже запущено, і громади успішно наповнюють його. Наприклад, якщо говорити про черговість отримання компенсацій, посунутися вгору в черзі не можна, адже в Реєстрі зафіксований час подачі заявки.

Щодо визначення розміру компенсацій, то передбачено максимально зрозумілий спосіб розрахунку для об'єктивного та справедливого рішення. Для цього необхідні лише 2 цифри — кількість квадратних метрів знищеного житла та вартість одного метра. Вартість метра нерухомості розраховуватиметься згідно з методикою Кабміну і має бути максимально наближеною до ринкової вартості втраченого житла на момент до повномасштабного вторгнення.

Розмір компенсації визначається індивідуально для кожного власника житла, тож її буде легко перевірити або оскаржити. Рішення приймається комісією, яка може складатися з різних експертів — не менше 5 осіб. А затверджується не комісією, а керівництвом місцевої ради або адміністрації, що також зменшує корупційні ризики.

### ✓ На Вашу думку, які найбільші перешкоди можуть виникнути під час реалізації цього механізму компенсації? І як запобігти судовим позовам, що можуть виникнути у процесі компенсації?

— Звісно, будуть перешкоди, адже компенсації надаються в умовах воєнного стану та активних бойових дій на частині території України. Зокрема, ті деокуповані громади, що вже працюють із Реєстром пошкодженого та знищеного майна, зіштовхуються з проблемами замінувань. Адже йдеться про безпрецедентні в новітній історії масштаби замінованих територій та підступність ворога, який перед втечею розміщував вибухові пристрої у найбільш неочікуваних місцях.

Звісно, можуть бути громадяни, яких не влаштує обсяг компенсацій, спосіб відшкодування, їхнє місце в черзі на компенсацію всередині громади тощо. Можуть бути й позови, які розглядатимуть суди відповідно до чинного законодавства. Проте важливо розуміти, що компенсації згідно із Законом №7198 не є класичними компенсаціями з юридичної точки зору.

Зазвичай держава компенсує збитки, завдані її діями або бездіяльністю у минулому. У нашому випадку не йдеться про провину держави Україна у завданій шкоді, винуватцем є росія. І врешті, росія має заплатити відшкодування та репарації за здійснені злочини. Україна надає компенсації своїм громадянам, щоб вони могли задовольнити базові потреби у житлі вже сьогодні і не чекати роками рішень міжнародних судів тощо. Проте громадянин має право вимагати компенсацію від росії за іншою процедурою і не використовувати механізм, закладений у Законі №7198, адже це право кожного.



## НАТАЛІЯ КОЗЛОВСЬКА: «КОМПЛЕКСНА ВІДБУДОВА — ОДИН ІЗ ПРИНЦИПІВ ВІДНОВЛЕННЯ УКРАЇНИ»



*Успіх відбудови України буде напряму залежати від здатності громад та ефективності державних інституцій. Тому вкрай важливо вже сьогодні визначити принципи, які стануть основою стратегій розвитку післявоєнних громад, і врегулювати законодавчі норми для їх реалізації. На чому має базуватися подальший стійкий місцевий і регіональний розвиток, розповіла Наталія Козловська, заступниця Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури України.*

✓ **Усі ми віримо в перемогу України, а отже, скоро настане мир і прийде час для відновлення та розбудови населених пунктів. Неабияку роль у цьому мають зіграти громади. Зокрема, розробити програму комплексної відбудови території. Які принципи мають бути витримані під час планування, та чим повинні керуватись громади при цьому?**

— Ми розуміємо, що саме зараз необхідно закласти в законодавче поле норми, щоб процес відбудови й відновлення житлової та соціальної інфраструктури громад, який має базуватися на комплексному підході, був успішним. Насамперед повномасштабне відновлення потребує ґрунтового аналізу та планування, аби міста й села України відповідали сучасним підходам містопланування. Зокрема, були людиноцентричними, мали раціональне просторове планування, забезпечували сталість системи міської мобільності, були інклюзивними, енергоефективними та екологічними.

Задля забезпечення комплексного відновлення територій було прийнято низку законодавчих актів. Зокрема, затверджено постанову Уряду №1159, яка є практично дороговказом для громад щодо того, як розробляти програми комплексного відновлення їхніх територій. У таких програмах мають бути прописані кроки з відбудови, що поєднують питання як містобудування, так і соціально-економічного розвитку, вирішення інфраструктурних, екологічних та інших завдань. Розроблена програма комплексного відновлення території — це фактично планування

майбутнього громад та підвищення їх інвестиційної привабливості. Такі документи повинні мати майже кожна територіальна громада.

✓ **Ще одне питання, яке виникає під час обговорення комплексних підходів у процесі відбудови й відновлення житлової та соціальної інфраструктури громад, — це питання застарілого житлового фонду.**

— Так, уже сьогодні ми маємо подбати про відновлення не тільки тих об'єктів, які були зруйновані або пошкоджені внаслідок війни, а й застарілого житлового фонду, який уже давно вичерпав свій експлуатаційний ресурс. Прийняття нового законопроекту «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (№6458) дозволить органам місцевого самоврядування розпочати планування оновлення житлового фонду в громадах у розрізі комплексного повоєнного відновлення.

Хочу зазначити, що законопроект у пропонуваній редакції розроблявся з кінця 2020 — початку 2021 року на базі Міністерства регіону. Особливу увагу було приділено розробці системного та комплексного підходу до реконструкції, аби ОМС мали відповідні

програмні документи, на які могли спиратися під час реалізації Закону, а громадяни були захищені в цьому процесі. А також щоб інвестор-забудовник мав чітке розуміння, як саме здійснюється реконструкція. Сьогодні вкрай важливим завданням є адаптація законопроекту до сучасних умов та відбудови зруйнованого житлового фонду цілими кварталами, а не окремими будинками.

Я впевнена, що після доопрацювань усього необхідного пакета документів реконструкція житлових об'єктів в Україні здійснюватиметься за новими будівельними нормами, які передбачають аспекти енергоефективності, безбар'єрності, створення необхідних інфраструктурних умов тощо. Адже надалі це значно зменшить витрати на утримання житла.

✓ **Окремо хотілось би зупинитися на безбар'єрності. Чи працює нині Міністерство над удосконаленням нормативної бази в будівництві з питань створення безбар'єрного простору?**

— Безперечно, наші громади мають стати максимально комфортними для проживання людей. Для цього потрібно не тільки відбудувати сучасне, енергоефективне житло, а й забезпечити доступність будівель, об'єктів благоустрою та транспортної інфраструктури для всіх громадян.

Міністерство постійно працює над удосконаленням нормативної бази в будівництві з питань створення безбар'єрного простору. Зокрема, минулого року впроваджено зміну



до ДБН «Інклюзивність будівель і споруд», який є основоположним для вимог до будівництва всіх типів об'єктів без винятку, а також норми стосовно будівництва та реконструкції закладів освіти, дошкільної освіти та благоустрою територій. Ці ДБН оновлені з урахуванням найкращого європейського досвіду і встановлюють сучасні вимоги доступності, що відповідає Національній стратегії зі створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року, розробленій у межах ініціативи Першої леді Олени Зеленської.

Крім того, триває робота із впровадження нових та гармонізації європейських стандартів у сфері доступності об'єктів фізичного оточення, які, серед іншого, стосуються обстеження доступності для маломобільних груп населення закладів охорони здоров'я і громадських будівель та проектування «зон безпеки» у громадських будівлях і спорудах.

Також не менш важливо під час нового будівництва, реконструкції чи капітального ремонту забезпечити виконання повною мірою вимог законодавства та будівельних норм щодо безбар'єрності. Такий механізм передбачає законопроект №5655.

✓ **Не менш важливим під час відбудови є повторне використання залишків зруйнованих будівель. Які кроки вже зроблені у цьому питанні та що планується в найближчій перспективі?**

— Через масовий характер пошкоджень будівель та споруд відходи від руйнувань створюють складнощі під час відновлювальних і пошукових робіт, налагодження роботи об'єктів критичної інфраструктури та мають негативний вплив на навколишнє природне середовище і здоров'я населення. Водночас більшість таких відходів можна використати повторно у повноцінній відбудові громад, зокрема у відновленні пошкоджених об'єктів та виробництві необхідних будівельних матеріалів.

Також ми маємо сконцентрувати на цьому особливу увагу й задля збереження природних ресурсів та застосування сучасних підходів до поводження з відходами від руйнувань. Це справжній виклик для країни. Саме тут важливо допомогти громадам застосувати циркулярний підхід під час відбудови. Ми потребуємо в цьому питанні підтримки з боку наших міжнародних партнерів.

Зокрема, за підтримки Європейської економічної комісії ООН (ЄЕК ООН) міжнародні експерти у сфері містопланування спільно з місцевою владою та громадськістю вже розробляють концепцію з відновлення Харкова та Миколаєва, у якій при плануванні післявоєнної відбудови цих міст обов'язково буде враховано питання вторинного використання відходів, утворених внаслідок руйнування будівель.



Стосовно кроків на законодавчому рівні, Кабінет Міністрів України вже зробив перший поступ у введенні циклічності в процес реконструкції та відбудови. Так, 27 вересня 2022 року Уряд затвердив Порядок поводження з відходами, що утворились у зв'язку з пошкодженням (руйнуванням) будівель та споруд внаслідок бойових дій або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків. Звичайно, в цьому питанні багато роботи ще попереду.

✓ **Наталіє Вікторівно, розкажіть більш детально про Законопроект №5655. А саме про найбільш вагомні зміни, які він привнесе у будівельний процес загалом та в повноваження органів місцевого самоврядування зокрема.**

— Законопроект №5655 дійсно є реформаторським та істотно змінює на краще правила для всіх учасників сфери містобудівної діяльності. Він передбачає максимальну діджиталізацію будівельних послуг, а отже, створення прозорого ринкового середовища, жорсткий контроль за незаконними забудовами та підвищення відповідальності за порушення у будівельній сфері всіх учасників процесу.

Так, завдяки розширенню можливостей Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва буде мінімізовано паперовий документообіг. Також спроститься реєстрація прав на виконання підготовчих і будівельних робіт та буде переглянуто систему містобудівного контролю. Зокрема, верифікація процесів у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва не дозволить певним посадовим особам приймати рішення на власний розсуд, іноді всупереч містобудівній документації та законодавству.

Законопроект №5655 передбачає, що кожен учасник процесу на кожному етапі розроблення документації, прий-

маючи відповідне рішення, буде підписувати документацію особистим цифровим підписом. А отже, відповідальність за прийняте незаконне рішення на будь-якому етапі здійснення містобудівної діяльності нестиме конкретна особа. Водночас відбудеться розмежування повноважень органів державної влади, органів місцевого самоврядування та юридичних осіб.

Стосовно повноважень органів місцевого самоврядування, то Законопроект №5655 має стимулювати ці органи до розроблення якісної містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема генеральних планів населених пунктів та історико-архітектурні опорні плани. Це дозволить унеможливити прийняття незаконних рішень щодо видачі містобудівних умов та обмежень, а також схвалення детальних планів територій, які не відповідають генеральним планам. Адже містобудівна діяльність складається з планування територій, надання земельних ділянок, надання вихідних даних для проектування та будівництва, і вже після цього — надання можливості для будівництва та введення об'єктів в експлуатацію. При цьому саме перші три позиції здебільшого відіграють найважливішу роль у створенні якісного життєвого середовища. І саме ці функції належать органам місцевого самоврядування.

Однак і в питанні контролю за забудовою територій для ОМС передбачені обов'язкові функції, через які вони можуть впливати на самочинну забудову. В поєднанні з цифровізацією процесів реєстрації прав на початок будівництва та прийняття об'єктів в експлуатацію усе це дозволить створювати дійсно якісне середовище та запобігати можливим корупційним ризикам.

Для прикладу, якщо на виділеній ділянці можливо побудувати школу, то замовник і забудовник не можуть побудувати там житловий будинок. Бо саме місцева влада затверджує містобудівну документацію, яка чітко визначає обмеження до кожної конкретної земельної ділянки та надає умови забудови. Приймає рішення про виділення земельної ділянки, яка має відповідне функціональне та цільове призначення. Далі ОМС здійснюють моніторинг забудови.

Не менш важливо, що комплексні зміни у містобудівній сфері, які передбачені законопроектом №5655, стануть основою для залучення міжнародних інвестицій в Україну в післявоєнний період. Адже після перемоги на Україну чекатиме масштабна відбудова. Тож ми розуміємо, що без допомоги міжнародної спільноти не зможемо реалізувати

такий масштабний проєкт з відновлення. Натомість прозорість процесів у будь-якій сфері — це завжди флагман залучення інвестицій. І ми робимо все можливе, щоб сфера містобудування була прозорою, зрозумілою та контролюваною для інвесторів.

### ✓ 31 лютого Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву оновив умови іпотечного кредитування молоді для придбання власного житла. Про які зміни йдеться і хто може скористатись цією програмою?

— Кредитування за програмою можуть отримати молоді сім'ї або одинокі молоді люди віком до 35 років, а також вчені до 40 років. Такий кредит можна оформити на термін до 20 років під 7% річних. При цьому перший внесок становить лише 6% від вартості житла. Важливо, що особи-претенденти на участь у програмі повинні перебувати на відповідному обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або ж не мати у власності житла, окрім житла на територіях, де ведуться (велися) бойові дії, або тимчасово окупованих росією. Також кожен член сім'ї не повинен володіти житлом, площа якого становить понад 13,65 кв. м.

Кредитування за молодіжною програмою здійснюється за чергою згідно з датою подання заяв-анкет від громадян. Інформація про місце громадянина в черзі та про рух черги розміщується на сайтах регіональних відділень Держмолодьжитла у відповідному розділі вкладки «Житлові програми».

Не менш важливо, що вибір об'єкта кредитування є вільним — родина самостійно шукає житло, яке планує придбати в кредит. При цьому молодіжний кредит надається на будівництво чи придбання житла на всій території України, незалежно від місця подання і реєстрації заяви-анкети кандидатом.

Виняток — об'єкт кредитування не може перебувати на території, що входить до затвердженого Мінреінтеграції Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією.

Площа житла, на яку можна отримати кредит, становить 52,5 кв. м на одинокого громадянина України чи сім'ю з двох осіб і 21 кв. м на кожного наступного члена сім'ї.

Відповідне кредитування здійснює Держмолодьжитло на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки коштом їх статутного капіталу.

Вважаю, це досить вигідні умови для молодих людей, щоб поліпшити свої житлові умови. Тож маємо надію, що такий підхід дозволить хоча б частково вирішити проблему дефіциту житла в Україні та зробить мрію про власне житло реальністю для багатьох людей. Особливо зараз, коли багато молодих сімей через бойові дії та руйнування житла в частині регіонів України залишилось без даху над головою.

Для прикладу, лише протягом I кварталу 2023 року у межах реалізації житлових програм, які адмініструє Держмолодьжитло, забезпечені власним житлом 129 українських сімей. Тоді як у 2022 році Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву уклав 480 іпотечних договорів із громадянами на придбання ними власного житла. Загальна сума виданих Фондом кредитів становила 579,5 млн грн. Як бачимо, це гарний початок!







**14-15**  
**ЛИСТОПАДА** **2023**  
ЕХРО ХХІ, ВАРШАВА, ПОЛЬЩА

ЗА ПІДТРИМКИ:



Державне агентство  
відновлення та розвитку  
інфраструктури України



МІНІСТЕРСТВО  
ВІДНОВЛЕННЯ  
Розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



**УКРАЇНА**  
**НАЙБІЛЬШИЙ**  
**БУДІВЕЛЬНИЙ**  
**МАЙДАНЧИК**  
**У СВІТІ!**



REBUILDUKRAINE.IN.UA

ОРГАНІЗАТОРИ:



# Безбар'єрність — це не тільки комфорт, а ще й безпека



*Відбудова України — це не лише відновлення зруйнованого, а й створення країни з рівними можливостями для всіх людей, у тому числі для осіб з інвалідністю, людей похилого віку та батьків із дітьми. Один із таких кроків — побудова безбар'єрного простору за світовими стандартами. І це не тільки про норми, які містять конкретні параметри довжини, висоти, ширини та інших характеристик, які можна виміряти, а й використання якісних матеріалів. Про те, що необхідно врахувати, обираючи те чи інше рішення, та якими принципами керуватись у створенні безбар'єрного простору, розповіла Ганна Кулагіна — директорка з розвитку компанії Sanstore, прямого імпортера матеріалів в Україну.*

**✓ Сьогодні безбар'єрність — це вимога часу та базова необхідність для мільйонів українців. Яку продукцію пропонує компанія Sanstore для втілення сучасних підходів в облаштуванні доступного простору?**

— Серед продукції, яку пропонує наша компанія, є окрема лінійка, призначена для створення доступного фізичного простору для маломобільних груп населення. Зокрема, це поручні та опори для людей з обмеженими можливостями, різні види відкидних сидінь для ванної тощо. Уся ця продукція відповідає світовим стандартам, а завдяки наявності різних конфігурацій може задовольнити будь-які потреби проекту. Наприклад, поручні прямі — це лінійні конструкції з нержавіючої сталі марки AISI 304, підходять для установки у ванних і туалетних кімнатах; кутові поручні виготовлені зі стійкої до корозії та міцної нержавіючої сталі марки AISI304, мають кут захоплення 130°. Також є кутові внутрішні поручні, під умивальник, поручні з ABS пластику, відкидні настінні сидіння для купання та ін. До речі, відкидні поручні встановлюють не тільки у ванній кімнаті, а й також біля ліжка. Також у найближчому майбутньому ми представимо на ринок інвалідні візки та спеціальні лікарняні ліжка.

**✓ Згідно із законодавством України всі громадські місця (лікарні, госпіталі, поліклініки, санаторії) мають бути облаштовані спеціальними поручнями, опорами та іншими атрибутами для малорухливих груп населення. Незважаючи на всю популярність встановлення цих виробів, часто стоять питання: «Як вибрати поручні?» та «Які краще?».**

— Поручні полегшують життя і допомагають обходитися без сторонньої допомоги, доглядати за собою, здійснювати гігієнічні процедури. Якісні та довговічні вироби виготовлені виключно з нержавіючої сталі. Але обрати відповідну марку сталі для поручнів і перил досить складно. Це пов'язано з тим, що тільки фахівець може правильно оцінити фізичні та хімічні властивості сплаву стосовно об'єкта, на якому ці поручні будуть використані.

Наприклад, для поручнів, що використовуються всередині житлових будинків і громадських приміщень, підходить високолегований нержавіючий сплав AISI 201. Однак цей сплав придатний тільки для опалювальних будівель із нормальними показниками вологості.

Поручні для вуличних пандусів, наприклад, у заміській нерухомості, виробляють зі сталі AISI304 — аустенітного сплаву зі зниженим вмістом вуглецю. Однак такі перила придатні лише для об'єктів, які розташовані далеко від прісних і солоних водойм.

Для поручнів біля басейнів, у саунах, лазнях, а також для вуличних поручнів, розташованих поблизу водойм, моря, в більшості випадків задіюють сплав Ultra AISI 316L. Тобто навіть на цих прикладах бачимо важливість консультацій із фахівцями.

Також варто звернути увагу на поручні, які покриті спеціальним АВС пластиком. Цей матеріал самостійно загасає в разі загоряння. Завдяки екологічній чистоті цей пластик є застосовним у житлових приміщеннях, а ребриста структура дає змогу уникнути ковзання і підвищує безпеку. Загалом, дотримуючись простого правила: обирати для будинку сплав 201, для вулиці й агресивного середовища — 304, можна укомплектувати побутову техніку зручними поручнями, які прослужать довгі роки.

Ми пропонуємо поручні з нержавіючої сталі марки AISI 304. Ця марка сталі за своїми характеристиками відповідає всім вимогам — стійкість до корозії, а також хімічна і термічна.

Друга перевага — безпека таких виробів. Ребриста неслизька поверхня пластика дозволяє надійно триматися за поручень, не зісковзуючи й утримуючи рівновагу. Конструкції міцні, витримують великі навантаження, тому рівень безпеки таких поручнів дуже високий.

**БЕЗБАР'ЄРНОСТІ МАЛОМОБІЛЬНІ ГРУПИ НАСЕЛЕННЯ**

особи, які відчувають труднощі при самостійному пересуванні, обслуговуванні простору, одержанні послуг, необхідній інформації

- Відкидні сидіння
- Відкидні сидіння з поручнями
- Відкидні сидіння з поручнями та опорами
- Поручні прямі
- Поручні кутові
- Поручні з ABS пластику
- Відкидні настінні сидіння
- Відкидні настінні сидіння з поручнями
- Відкидні настінні сидіння з поручнями та опорами
- Відкидні настінні сидіння з поручнями та опорами та інформаційними знаками
- Відкидні настінні сидіння з поручнями та опорами та інформаційними знаками та поручнями
- Відкидні настінні сидіння з поручнями та опорами та інформаційними знаками та поручнями та опорами



Завдяки простій установці монтаж поручнів під силу навіть людям без спеціальних знань і навичок. Поручень монтують у стіну через спеціальні отвори, які потім прикриваються заглушками. Дотримуючись норм установки поручнів у квартирах та інших приміщеннях, ви легко впораєтесь з цим завданням.

Стійкість поручня до деформації з плином часу — також величезний плюс. Міцні сталеві конструкції добре зберігають форму, не гнуться, не тріскаються і залишаються в початковому вигляді на довгі роки.

Зокрема, наша компанія імпортує поручні для ванної кімнати й туалету, коридору, вітальні та спальні. Також можна придбати відкидні або стаціонарні поручні з нержавіючої сталі.

### ✓ Що варто врахувати під час облаштування ванної кімнати для маломобільних людей та які рішення пропонує Sanstore?

— Доглядати за людьми з інвалідністю — завжди велика праця. Також особливого догляду потребують люди з проблемами опорно-рухового апарату, пацієнти після операцій, літні люди та жінки на останніх термінах вагітності. Для того, щоб підвищити якість побутових завдань і полегшити життя в цілому, використовують спеціальне обладнання для ванної кімнати — відкидні сидіння, поручні та ін.

Левову частку уваги варто приділити вибору пристосувань для безпосереднього миття, адже потрібно знизити ризик зісковзування, падіння і забиття людей з обмеженими можливостями. Спеціальне сидіння, поручні, приставні сходи забезпечать людину з інвалідністю під час миття, зменшують фізичне навантаження на особу, яка допомагає у здійсненні гігієнічних процедур. Зрештою, в розвинених європейських країнах квартири і будинки вже давно обладнані всім необхідним, щоб люди з обмеженою мобільністю почувалися комфортно. А українське законодавство вживає всіх необхідних заходів для того, щоб відповідати рівню розвинутої європейської держави.

Стосовно нашої продукції, то в каталозі представлено два види універсальних відкидних сидінь для душу: пластикові — сидушка виконана з високоміцного довговічного пластику, а каркас конструкції — з нержавіючої сталі, яка максимально стійка до впливу вологи. Такі вироби здатні витримувати велике навантаження, довговічні й естетичні. Вони добре вписуються в домашній і громадський інтер'єр. А в дерев'яних моделях сидушка виготовляється з натуральної деревини, обробленої спеціальними просоченнями, які роблять її повністю несприйнятливою до впливу вологи.

Будь-яке із сидінь, пластикове або дерев'яне, можна встановлювати як у житлових приміщеннях — у квартирі, приватному будинку, котеджі або лазні, так і в громадських — у спеціальних медичних установах, санаторіях, готелях, будинках престарілих, аеропортах, вокзалах та інших місцях, які передбачають зони для купання. Під замовлення ми можемо поставити ще різні види відкидних та стаціонарних стільців високої якості.

Також в облаштуванні ванної кімнати для маломобільних людей не обійтися без поручнів. Їх монтують поруч із сидушкою, щоб зручно було триматися і вставати за потреби. Краще обирати обладнання з нержавіючої сталі, яке відрізняється підвищеною міцністю. Крім зони душевої, такими поручнями оснащують весь санвузол — біля унітазу, уздовж стін, біля дверей. Для цих потреб компанія Sanstore пропонує поручні різних варіантів залежно від потреб людини з обмеженими можливостями, наприклад: Г-подібний пору-



чень, відкидний, поручень, який може кріпитися до підлоги чи стіни (для тих, у кого немає поруч несучої стіни), прямий поручень (у кого немає серйозних проблем з опорно-руховим апаратом, а унітаз розміщений поруч зі стіною) тощо.

Є багато варіантів поручнів для раковин — усе залежить від потреб людини. Адже є колясочки, і для них має бути надійна опора, і люди без таких обмежень, але яким потрібна додаткова опора. Можна встановити два відкидні поручні з боків раковини, щоб заощадити простір. Поручні легко піднімаються вгору, або ж П-подібний поручень під умивальник, який кріпиться до стіни і розташовується навколо раковини, слугує зручною опорою з трьох сторін. Такі поручні можна встановлювати як вдома, так і в громадських місцях. Є варіант встановлення прямих поручнів у вертикальному положенні від мийки.

Як бачимо, асортимент продукції досить широкий, але під час вибору завжди треба враховувати фізіологічні можливості людини, яка буде щодня користуватися обладнанням.

У разі появи запитань чи труднощів у виборі, яка ж конструкція підійде саме Вашому проекту, просто заповніть форму зворотного зв'язку на сайті компанії, і фахівці Sanstore грамотно проконсультують Вас та допоможуть визначитися серед усіх представлених моделей, щоб забезпечити максимальний комфорт і безбар'єрність.



## «АЛЕФ СТРОЙ»: МИ ВМІЄМО ПОЧУТИ ЗАМОВНИКА — КОЖЕН ВАЖЛИВИЙ, КОЖЕН ОСОБЛИВИЙ!



*Зовсім скоро масштабне будівництво, реконструкції та ремонтні роботи знову стануть буденністю для вітчизняної будівельної галузі. Це буде потребувати не тільки людських робочих ресурсів та зусиль, а й потужної спеціалізованої техніки. Враховуючи майбутні обсяги та рівень механізації будівельних компаній, саме оренда стане найкращим варіантом, що дасть змогу виконувати велику кількість різноманітних робіт без значних фінансових витрат.*

*Наскільки готовий ринок оренди до «великої відбудови» та на які переваги варто звертати увагу при виборі компанії з оренди будівельної спецтехніки, розповіла Юлія Скічко, власниця «Алеф Строй».*

**✓ На жаль, одне з найперших запитань у теперішніх реаліях — чи вдалося поновити роботу компанії після 24 лютого 2022 року та що стало найбільшим викликом за період війни?**

— Компанія «Алеф Строй» уже понад 10 років надає професійні послуги з оренди будівельної спецтехніки. За роки нашої діяльності ми змогли сформувати сучасний автопарк із великою кількістю різноманітної будівельної спецтехніки, а також напрацювати бездоганну репутацію.

Але, незважаючи на це все, я вважаю, що найбільшим досягненням є наш колектив. Тому з початком повномасштабної агресії першочерговим завданням стало вберегти людей та їхні сім'ї, за потреби допомогти облаштуватись у безпечному місці та надати матеріальну допомогу.

Мушу сказати, я була вражена тою відданістю нашого колективу, яку він показав у ці важкі часи. Ніхто не лишився осторонь. Ми всі стали на шлях допомоги, усвідомлюючи, що не можна лишатися байдужими, адже ми просто не маємо на це права. Так, із перших днів війни кожен із колективу обрав для себе шлях: хтось заступив до лав ТрО ЗСУ, хтось обрав волонтерство, але абсолютно ніхто не лишився байдужим. Це тішить і додає гордості за наших людей: усе правильно, усі на своїх місцях.

Щодо автопарку, на момент початку наступу він частково зберігався в Бородянці, але завдяки своєчасним діям наших механіків, які змогли його розукомплектувати, він весь лишився майже цілим та неушкодженим.

Після деокупації ми без вагань вийшли на волонтерську допомогу в розчищенні міст та містечок Київської області. Наші найсміливіші оператори разом із спеціалістами оперативних служб ДСНС виконували та виконують складні й важливі завдання із зачищення деокупованих територій. Також весь штат компанії задіяний у доставці гуманітарних вантажів по всій території України. У березні цього року я створила Благодійну організацію «Благодійний фонд «АЛЕФ».

Стосовно поновлення роботи, то одне з перших комерційних замовлень у нас було в травні минулого року. Не повірите, але ми перевозили динозавра (це було переміщення розважального шоу з території Національного експоцентру України). Загалом можна сказати, що ринок, хоч і маленькими кроками, але оживає. Більше того, надихають «сміливі відкриття» задля покращення стану економіки, наприклад «Епіцентру» на Березняках у Києві, у будівництві якого ми теж взяли участь. До речі, як і у всіх інших проєктах ТЦ цієї мережі.

**✓ «Алеф Строй» входить у ТОП-5 компаній з оренди будівельної спецтехніки в Україні. Розкрийте нам ваш головний секрет успіху.**

— Ніякого секрету немає. Своїми складовими успіху ми вважаємо дисципліну команди, персональну відповідальність, багаторічний досвід, організованість та вміння почути потребу Замовника.

Оскільки ми маємо різноплановий парк техніки, то можемо максимально задовольнити потреби Замовника в питанні механізації. Отримавши замовлення від генпідрядника, складаємо план повної механізації будмайданчика на всіх етапах реалізації проєкту, з чітким графіком виконання робіт та вартістю оренди. Головна перевага такої співпраці — систематизований підхід до використання спецтехніки, де перед генпідрядником відповідальна одна компанія.

Тобто заходимо цілою колоною, а за потреби чи у разі непередбачуваної поломки техніки відбувається швидка заміна або додається необхідна одиниця. При цьому графік виконання робіт не зміщується, бо йде оптимізація процесів за рахунок наявних механізмів. Звичайно, такої безперебійності ми досягаємо за допомогою широкого кола субпартнерів. Також ця співпраця дає нам змогу виконувати замовлення по всій території України та, за необхідності, вирішувати питання сервісу.





базу та зміцнюємо статус провідної компанії Києва і всієї України з оренди спецтехніки.

А ще ми чекаємо на початок активної відбудови, щоб дати профільну роботу нашій техніці, яка зачекалася початку масштабного сезону, а також професіональним операторам та будівельникам, що мають годувати сім'ї. Згадуючи попередні роки, коли «Алеф Строй» була задіяна в багатьох проєктах у рамках програми «Великого будівництва», в тому числі і в нині окупованих регіонах України, ми мріємо повернутися туди й відбудувати все зруйноване. А поки — єднаємось і робимо все для найскорішої перемоги України!

Говорячи про співпрацю із субпартнерами, хотілось би зауважити, що в такій співпраці ми надаємо перевагу малому бізнесу. Якщо ситуація дозволяє обійтися без залучення великих компаній, то, однозначно, ми йдемо на співпрацю з малим бізнесом. Можна сказати, що це свого роду наша місія. Адже саме цей сегмент є найбільш вразливим і незахищеним, але там багато справжніх знавців своєї справи з багаторічним досвідом.

✓ **Продовжуючи питання досвіду. Не секрет, що в Україні завжди була нестача кваліфікованих кадрів у будь-якій галузі. Особливо болючою темою для ринку оренди спецтехніки є механіки та оператори. Як ви вирішуєте це питання?**

— Як відомо, досвід — одна з найбільших цінностей будь-якої професії. Можу сказати, що нам дійсно пощастило і ми маємо одних із найкращих фахівців у своїй царині.

Саме досвід має вагоме значення під час прийняття рішень. Наприклад, інколи Замовник має своє бачення алгоритму виконання певного виду роботи, але на практиці це суперечить безпеці та технології. У такому випадку наші оператори, спираючись на власний досвід, пропонують своє рішення, але з дотриманням чинних норм та техніки безпеки.

Але загалом, розуміючи ризики, які виникають під час користування спецтехнікою операторами, кожен «новачок» у нас проходить обов'язкове стажування. Більше того, ми плануємо у майбутньому на базі «Алеф Строй» відкрити школу для операторів спецтехніки.

✓ **У 2018 році компанія «Алеф Строй» отримала першу відзнаку «Вибір споживача» від Всеукраїнського галузево-аналітичного центру. Це досить вагоме визнання. Як Ви до цього ставитесь та про що мрієте?**

— За роки нашої діяльності ми збудували засновану на довірі тривалу співпрацю з великою кількістю різноманітних будівельних, комунальних підприємств, різними цільовими компаніями та приватними особами по всій території України. Але на цьому ми не зупиняємось, з кожним роком розширюємо свою клієнтську

**Про компанію:** «Алеф Строй» була заснована у 2011 році. Сьогодні компанія керує парком з великою кількістю багатофункціональної спецтехніки, яку можна взяти в оренду на короткий або тривалий термін у місті Києві або в інших регіонах України.

Оформити оренду будівельної та спеціальної техніки або замовити будівельні послуги можуть як юридичні, так і приватні особи. Ціна оренди залежить від обсягу роботи та термінів оренди. Також до вартості оренди входять послуги водія-оператора та сервісу. Для великого замовлення та постійних клієнтів діє спеціальна система бонусів і знижок.

Ми пишаємось своєю участю в таких масштабних проєктах: «Велике будівництво», ТРЦ «Блокбастер», ТРЦ «Lavina Mall», ТРЦ «Республіка», мережі ТЦ «Епіцентр» та «Сільпо», ЖК«UNIT.Home», інноваційний парк «UNIT.City», будівництво сонячних станцій. Особливу увагу приділяємо проєктам з відновлення водної екосистеми.



# КОМПЛЕКСНА РЕКОНСТРУКЦІЯ КВАРТАЛІВ (МІКРОРАЙОНІВ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ. КРУГЛИЙ СТІЛ



Питання застарілого житлового фонду тривалий час залишається проблемним для всіх українських міст. Але особливою гостротою воно набуває саме зараз. Адже після перемоги в Україні планується процес відбудови та відновлення житлової і соціальної інфраструктури громад за комплексним принципом, що неможливо буде здійснити без вирішення питання застарілого житлового фонду. Так, 3 квітня 2023 року відбувся круглий стіл на тему: «Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: проблеми та перспективи», організатором якого виступив Комітет державної містсамоврядування, регрозвитку та містобудування спільно з Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України (Міністерство інфраструктури України) та Конфедерацією будівельників України.

## Нагальність питання та «проблемні» місця

Станом на 2021 рік приблизно 80% із близько 1 млрд кв. м житлового фонду України є застарілим. Таке житло потребує значних витрат на ремонт та утримання. Зокрема, за даними Держстату, в Україні нараховується 45,5 тис. старих та 16,8 тис. аварійних будинків. Переважна більшість таких будівель три-п'ятиповерхові, панельні або цегляні, споруджені у повоєнні роки у великих містах включно до середини 70-х років минулого століття і на сьогодні мають критичні показники фізичного зносу. При цьому із 200 тис. багатоквартирних будинків майже 12% було зведено в 1919-1945 роках, кожен четвертий будинок — у 1946-1960 роках, ще майже чверть — у 1960-х роках. Понад 67 тис. будинків збудовані протягом 1960-1980 років.

Водночас чинний закон про реконструкцію застарілого житлового фонду №525-V від 22.12.2006 р. наразі не працює, оскільки на законодавчому рівні не закріплені механізми, які б надавали можливість їх реалізовувати. Тому сьогодні таким важливим є найскоріше прийняття нового законопроекту щодо реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Серед основних завдань законопроекту №6458 «Про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі — законопроект) — передбачити механізми, які нарешті збалансують інтереси інвесторів-забудовників, громадян і місцевої влади та допоможуть органам місцевого самоврядування розпочати процес оновлення житлового фонду.

Законопроектом, зокрема, передбачено:

- запровадження алгоритму прийняття рішення про реконструкцію застарілого житла;
- реконструкції підлягатимуть не лише багатоквартирні будинки, а й наявні об'єкти соціально-транспортної інфраструктури, що розташовані в межах кварталу, який підлягає реконструкції;
- удосконалення процедури компенсації власникам застарілого житла;
- різні варіанти відселення мешканців кварталу під час проведення реконструкції;
- визначені заходи з реконструкції кварталу або мікрорайону: реконструкція багатоквартирних будинків, зокрема модернізація з відселенням мешканців або без відселення чи знесення багатоквартирного будинку;
- розширений перелік джерел фінансування проектів реконструкції.

Як бачимо, це досить суттєві кроки, які вимагають детального відпрацювання. Приміром, Олена Шуляк, голова партії «Слуга Народу», голова Комітету ВРУ з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, виділила дві вагомні проблеми, які потребують регулювання, в рамках підготовки законопроекту до другого читання. Зокрема: як працювати з мешканцями будинків застарілого житлового фонду, яких необхідно буде відселити з таких будинків та як відбуватиметься співпраця органів місцевого самоврядування (ОМС) під час організації конкурсу із залученням інвесторів-забудовників. Тобто потрібно знайти модель,



яка б дозволила реалізувати програми комплексної реконструкції кварталів, не порушивши прав власників житла, та залучити інвесторів без корупційних ризиків.

У свою чергу Лев Парцхаладзе, президент КБУ, зазначив, що вже було кілька спроб розроблення цього законопроекту, але в подальшому виникали труднощі в його реалізації, зокрема щодо питання розселення мешканців застарілих будинків. Також цей законопроект про реконструкцію кварталів застарілого житлового фонду буде насамперед корисним для міст-мільйонників. Адже в таких містах вартість «квадратного метра» це дозволяє. Натомість, враховуючи масштабність майбутньої відбудови України, ОМС уже зараз варто розробляти проекти комплексного відбудування територій.

Наталія Козловська, заступниця Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури України, нагадала, що законопроект у пропонуваній редакції розроблявся з кінця 2020-го — початку 2021 року на базі Мінрегіону. Особливу увагу приділяли розробці системного та комплексного підходу до реконструкції, аби ОМС мали відповідні програмні документи, на які могли спиратись під час реалізації Закону. А також для того, щоб інвестор-забудовник мав чітке розуміння, як саме здійснюється реконструкція.

Пані Наталія зазначила, що важливим питанням є адаптація законопроекту до сучасних умов та відбудови зруйнованого житлового фонду цілими кварталами, а не окремими будинками.

Мустафа-Масі Наєм, голова Державного агентства відновлення та розвитку інфраструктури України (Агентства відновлення) наголосив, що закони, які б регулювали процес реконструкції та відбудови застарілого, пошкодженого житлового фонду треба розробляти зараз, поки ще не почалась велика відбудова. Обговорення потребують багато проектів, і тому він закликав до об'єднання зусиль у спільній роботі над законопроектом. Також варто враховувати і потреби, які наразі є в регіонах. Зокрема, нестача компетентних кадрів, які можуть створювати проекти відповідно до сучасних вимог, а також спеціалістів для обробки необхідної проектної документації на всіх рівнях підготовки і реалізації. Особливо, коли йдеться про проекти, які реалізуються із залученням іноземних інвестицій.

Олександр Новицький, т.в.о. голови Державної інспекції архітектури та містобудування України (ДІАМ), розповів про запровадження діджиталізованих інструментів та важливість комунікації із забудовниками, девелоперами, інвесторами тощо. Він також повідомив, що ДІАМ активно комунікує з Агентством відновлення, адже налагодження контактів між державними структурами та громадськістю є одним із пріоритетних напрямів роботи інспекції. Водночас пан Олександр наголосив, що зараз гостро стоїть питання часу для розробки та впровадження нових норм та законів. Але цей процес має бути гармонійним, аби сприяти дієвим змінам у законодавстві України.

«Завжди гострим питанням є час. Бо люди, які є головними бенефіціарами цього законопроекту, не мають стати заручниками бюрократичних процедур. Тому в максимально стислі строки маємо налагодити взаємодію між усіма стейкхолдерами та продовжити працювати над запровадженням діджиталізованих інструментів», — зазначив Олександр Новицький.

### Досвід та зважені рішення — запорука успіху

На думку Андрія Івка, першого заступника голови Державного агентства відновлення та розвитку інфраструктури України, під час роботи над розробленням та впро-

вадженням законопроекту варто інтегрувати успішний міжнародний досвід. При цьому особливу увагу звернути на європейські країни, які вже вдало вирішили питання реконструкції застарілого житлового фонду і можуть бути корисними для України в цьому контексті. Також пан Андрій зауважив, що реконструкція має бути комплексною і стосуватися не окремих будинків чи кварталів, а цілих міст.

Онлайн до обговорення доєдналася Ганна Бондар, народна депутатка України, голова підкомітету з питань містобудування, благоустрою та земельних відносин у межах територій забудови Комітету ВРУ з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування. Вона підтримала думку попереднього спікера, акцентувавши увагу на важливості місцевих програм реконструкції та програмах комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

Голова підкомітету прокоментувала важливість формального закріплення ролі органів місцевого самоврядування в цьому процесі, зазначивши: «Місто має будувати місто. Якщо і замовлення, і фінансування будуть здійснюватися містом, то якість цього планування буде вища».

Пані Ганна зауважила, що важливим є питання розробки та зміни вже наявної містобудівної документації (генеральний план, комплексний план, детальний план територій, порядок переселення мешканців тощо) з метою її відповідності законопроекту. Також пані Ганна вказала на деякі суперечності та двозначні формулювання в законопроекті.

Андрій Клочко, народний депутат України, член Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, зауважив, що чинний Закон №525-V не працює, адже передбачені ним норми неможливо реалізувати на практиці. Це гальмує або ж фактично унеможливує реконструкцію застарілого житлового фонду. На його думку, міські громади мають отримувати нові сучасні житлові комплекси, які стануть окрасою міста.

Пан Андрій зауважив, що питання реконструкції є також і питанням безпеки, адже мешканці таких будинків постійно перебувають у зоні ризику. Реконструкція міських кварталів дозволить зробити їх більш безпечними та інклюзивними для містян. Також народний депутат акцентував увагу на важливості прав та законних інтересів громадян під час реконструкції. Згадав, зокрема, про реконструкцію супутньої інфраструктури для міських районів, квартали чи будинки яких потрапляють під дію цього законопроекту.

Директор Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Борис Работнік





повідомив, що для Києва є затверджена програма комплексної реконструкції кварталів, яка визначає 284 квартали, що будуть реконструйовані. Він звернув увагу на питання судового врегулювання можливих конфліктів за участі мешканців таких кварталів та запропонував розглянути можливість визначення конкретних судів або навіть спеціальних впроваджень щодо розгляду таких спорів.

До обговорення також доєднався головний архітектор міста Києва Олександр Свистунов, який прокоментував, що будь-яка реконструкція починається з підготовки відповідної документації. Він повідомив, що вже розроблено державні будівельні норми (ДБН) та дорожні карти для майбутньої реконструкції з урахуванням нових реалій, які потрібно буде використати під час майбутньої відбудови та реконструкції.

Катерина Чуєва, заступниця Міністра культури та інформаційної політики України (Міністерство культури та інформаційної політики України) розповіла про реконструкцію багатоквартирних будинків, які є об'єктами культурної спадщини або ж мають історико-культурну цінність. Вона підкреслила, що головним принципом під час відбудови в історичних місцях мають бути реставрація та залучення максимальних зусиль до збереження таких будівель.

Пані Катерина згадала про приклад Харкова, де багато будівель, які мають культурну цінність, постраждали внаслідок воєнних дій. На її думку, спираючись на досвід цього міста, можна реалізувати реставрацію багатоквартирних будинків, які є об'єктами або частиною культурної спадщини.

До дискусії доєднався віце-президент Конфедерації будівельників України, керівник регіонального представництва КБУ в Харківській області, Голова Ради Асоціації «Регіональне будівництво» Олександр Харченко, який повідомив, що за участі Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова здійснюється робота з визначення пріоритетних об'єктів для відновлення. Він також акцентував увагу на економічній складовій. Приміром, зараз 1 квадратний метр відновленого житла в Харкові коштує від 11 до 13 тисяч гривень. Тому постає нагальне питання пошуку інвесторів, адже наразі реконструкція не є прибутковою для будівельників. Також Олександр Харченко звернув увагу на некоректні норми законопроекту, які нині неможливо реалізувати.

Андрій Павлів, генеральний директор, засновник компанії ZELEMİN, доктор архітектури та містобудування, в.о. головного архітектора Львова у 2012-2015 рр. поділився з присутніми досвідом відбудови кварталів у Львові у 2008 році. У рамках цього проекту намагались орієнтуватися на німецький приклад реконструкції застарілого житлово-

го фонду, але ініціатива виявилася економічно невдалою. Тому пан Андрій запропонував поділити житловий фонд на три категорії: втрачені, застарілі та історичні.

«Наразі важливими є вивчення громадської думки та створення територіальних квартальних об'єднань, що допоможе під час вирішення практичних питань при відселенні», — наголосив Андрій Павлів.

Андрій Багмет, заступник директора департаменту — начальник відділу прав власності Департаменту моніторингу додержання соціальних та економічних прав Секретаріату Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини висловив зауваження до деяких пунктів законопроекту та чинного Закону, а саме:

- вимоги до визнання будівлі аварійною;
- порядок відселення мешканців, пов'язаний із цим;
- вимоги до нового житла, що буде надаватися громадянам;
- введення поняття «соціальний ремонт» задля комфорту мешканців.

Андрій Багмет звернув увагу і вніс свої пропозиції щодо питання маневрового житлового фонду для містян на час реконструкції. На його думку, варто подовжити термін, який надається на збір речей при відселенні до 6 місяців.

Не менш цікавими були думки та пропозиції інших учасників круглого столу. Так, Анатолій Беркута, віце-президент Конфедерації будівельників України, підтримав надання широких повноважень органам місцевого самоврядування (ОМС). На його думку, важливо знайти баланс у розподілі повноважень між ОМС та приватними інвесторами. Він наголосив на необхідності відмовитися від проектів комплексної реконструкції кварталів у редакції, запропонованій законопроектом, а проблему вирішувати на підставі програми комплексної реконструкції кварталів, містобудівної документації на місцевому рівні та проектної документації на конкретний квартал із поділом її на черги та пускові комплекси за потреби.

Водночас Анатолій Беркута акцентував увагу на необхідності забезпечення комплексності забудови з урахуванням нової потреби в об'єктах соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури. Він висловив пропозиції щодо уніфікації підходів до забезпечення громадян житлом незалежно від застарілого та зруйнованого житла.

Незалежний експерт у сфері земельних відносин та будівництва, автор академічного курсу «Містобудівне право України» Віталій Правдюк наголосив на важливості розробки нового Закону. Він запропонував чітко окреслити терміни «квартал», «наймачі», «власники» тощо у законопроекті, а також відзначив позитивні сторони пункту щодо об'єднання співвласників.

Пан Віталій звернув увагу на зміни, що відбулися за останні три роки й, зокрема, за останній рік, у будівельній сфері, а також на необхідність модернізації законопроекту відповідно до цих змін. Йдеться про поєднання в законопроекті застарілого, пошкодженого та зруйнованого житлового фонду. Тому експерт висловив ініціативу змінити назву законопроекту, прибравши з нього поняття «застарілого».

Віталій Правдюк також порушив тему розробки процедури скасування статусу об'єкта культурної спадщини, особливо в контексті декомунізації. Адже це допоможе спростити та полегшити процес відбудови України. Наразі об'єкти культурної спадщини, які можуть не мати фактичної історико-культурної цінності, а їхній статус все ще базується лише на ідеологічних засадах радянського союзу, ускладнюють процеси реставрації та відбудови.

Володимир Лимар, начальник управління містобудування та архітектури Дніпропетровської обласної державної



адміністрації — головний архітектор області, висловив свої зауваження щодо широких повноважень держави, які, на його думку, мають надаватись ОМС у цьому законопроекті. Він зазначив, що додаткової уваги потребують такі питання:

- Як боротися з порушеннями вимог містобудівної документації або відхиленням від проєкту будівництва?
- Які важелі наразі мають місцеві державні адміністрації?
- Як буде здійснюватися фактичний контроль?

На його думку, саме ці питання потребують додаткового уточнення в законопроекті.

Андрій Миргородський, головний архітектор проєктів ТОВ «ПРОЕКТНІ СИСТЕМИ ЛТД», підтримав думку пана Андрія Івка щодо залучення міжнародного досвіду. Водночас він вказав на суперечності всередині самого законопроекту та його неузгодженість із чинними Законами України. Пан Андрій вніс пропозиції щодо страхування інвесторів та мешканців реконструйованих будинків або переселених громадян і залучення третьої сторони до підписання угоди про реставрацію чи будівництво нового житла.

На думку президента Будівельної палати України Петра Шилюка, законопроект, поданий для розгляду, має бути прийнятий якомога швидше з урахуванням усіх наведених під час круглого столу правок. Він зазначив, що особливої уваги потребує роз'яснення питання ціноутворення та вимог до технологій будівництва житла.


Андрій Стріхарський, член Комітету ВРУ з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, своєю чергою наголосив на необхідності залучення партнерів та нагальності питання реконструкції застарілого і зруйнованого житлового фонду України. Як член профільного Комітету він заявив, що рентабельність проєкту для кожного окремого

міста буде індивідуальною, і це треба враховувати під час внесення змін до законопроекту.

До круглого столу також доєднався Валерій Гнатенко, народний депутат України, член Комітету ВРУ з питань бюджету. Пан Валерій зауважив, що застарілим житлом в Україні можна назвати до 95% усього житлового фонду. Він акцентував увагу на містах, що були збудовані або розширені навколо великих підприємств та шахт, які наразі вже не функціонують. Таким чином, виникає питання щодо доцільності їх існування і реконструкції будинків у таких містах. Це питання, на його думку, слід розглянути окремо під час підготовки законопроекту до другого читання.

Інженер-консультант з питань будівництва, експерт у сфері юридичного супротиву будівництва, CEO консорціуму «CLC Group» — CLC GROUP Михайло Жужа закликав присутніх звернути увагу на досвід Ізраїлю, адже ця країна вже багато років живе під загрозою повітряного бомбардування, але при цьому постійно розвивається, будує та реконструює житловий фонд. Серед критичних питань він зазначив проблему організації державно-приватного партнерства та захисту інвесторів від загрози корупції з боку ОМС.

Як бачимо, питання застарілого житлового фонду досить актуальне й потребує прискіпливого вивчення та опрацювання. А зважаючи на жваву дискусію, яка відбулася між учасниками круглого столу, можна говорити про зацікавленість у правильному підході до вирішення питання застарілого житлового фонду на різних рівнях: починаючи від представників влади до забудовників, девелоперів, представників ОМС та будівельного бізнесу.

 Дякуємо пресслужбі КБУ за допомогу в підготовці матеріалу



НАДІЙНІ РІШЕННЯ

# ІДЕЇ

ДЛЯ СТВОРЕННЯ  
СУЧАСНИХ  
БУДІВЕЛЬ



# АНАЛІТИКА. ТЕХНОЛОГІЇ. МАЙБУТНЯ ВІДБУДОВА. ЧАСТИНА I



Якщо говорити про майбутню відбудову, то вже зараз зрозуміло, що до її активної фази в Україні є низка бар'єрів. Приміром, багато громад уже сьогодні стикнулися з проблемою взаємодії й комунікації з міжнародними партнерами, адже слід розповідати про стан справ «зрозумілою мовою», аби донести, що ж саме потрібно, чим та яким способом можна допомогти.

Не менш важливим є і розуміння реального стану ринку нерухомості, щоб визначити причини та спрогнозувати майбутні вектори зміни попиту на ринку тощо. Тому проведення бізнес-зустрічей, де в теплій атмосфері дружньої, але експертної дискусії обговорюються питання кредитування, кооперації та застосування нових технологій як шляху до швидкого та якісного будівництва, — один з оптимальних способів комунікації бізнесу.

## Перші приклади відбудови та показники ринку нерухомості

27 квітня 2023 року відбувся черговий Business Club КБУ. Основні питання стосувалися теми «Аналітика. Технології. Майбутня відбудова».

На початку зустрічі із вступним словом звернувся президент КБУ **Лев Парцхаладзе**. Він розповів про діяльність КБУ щодо відбудови України. Згадав про заходи КБУ: RECOVERY CONSTRUCTION FORUM, який Конфедерація будівельників України провела спільно з виставковим партнером Premier Expo Ukraine у лютому 2023 року у Варшаві; регулярні засідання цільової (робочої) групи FIEC-EIC «Україна» за участі представників FIEC та КБУ та ін. Адже завдяки таким заходам уже було підписано низку домовленостей КБУ з міжнародними партнерами щодо співпраці та спільної відбудови України.



**Олександр Ротов**, голова Ради директорів КБУ, відзначив високу роль Конфедерації у налагодженні співпраці України з міжнародними організаціями. Він наголосив на важливості такої співпраці в процесі відбудови України.

Модератором Business Club КБУ виступив виконавчий директор КБУ **Олександр Червак**.

До Business Club КБУ доєднався секретар Бучанської міської ради **Тарас Шаправський**, який розповів про поточну ситуацію, плани і проекти відбудови та розвитку зруйнованих територій міста Бучі. Зокрема, програму з відбудови Бучанської громади назвали «Вдома краще». Після деокупації території в міській раді стикнулися з безпрецедентними викликами: громада була зруйнована, жоден об'єкт інфраструктури не працював, великі жертви серед цивільного населення — 420 осіб. Із 53-тисячного міста в окупації залишилися 3700 жителів.

«Ми розуміємо, що місто — це не просто територія, а люди. Тому назвою треба було привернути увагу мешканців до того, що варто приїздити додому, потрібно відновлювати громаду і повертатися до нормального життя, наскільки це можливо», — пояснив Тарас Шаправський.

Окрім питання цивільного захисту, перше, що почала







робити громада — це аналіз збитків та пошкоджень. Отже, загальна кількість пошкоджених об'єктів становить 3148. В основному постраждав приватний сектор. А всі 35 навчальних закладів зазнали різного ступеня руйнувань.

На сьогодні в громаді вдалося відновити понад 870 об'єктів, згідно з бюджетом у 2022 році здійснено видатки на відновлення в розмірі 289,8 млн грн.

Для взаємодії й комунікації з міжнародними партнерами було вирішено перейти до інституційних змін, і при міській раді було створено відділ міжнародних відносин, проєктний офіс «Інститут розвитку міста» та комунальну установу «Бучанська агенція регіонального розвитку».

За словами Тараса Шаправського, саме така налагоджена робота з міжнародними фондами почала давати свої плоди. Зокрема, Буча тісно співпрацює з американським благодійним фондом Global Empowerment Mission (GEM), за підтримки якого було відновлено понад 50 об'єктів з різним ступенем пошкодження.

Механізм роботи виглядає так: демонстрація об'єкта та проєкту до нього — кошторисна документація — самостійний пошук підрядників — підписання меморандуму.

Один із найбільших проєктів відновлення за вищезазначеним механізмом — це вулиця Вокзальна. За ним повністю з нуля відновлено 12 об'єктів, капітальний ремонт — 25, поточний ремонт — 43. Було реконструйовано цілий квартал, перекладено комунікації (водо-, електро- та газовідведення), дорожнє покриття, повернуто вуличне освітлення, виконано утеплення будинків тощо.

Окрім комплексного відновлення кварталів, нині також відбуваються роботи щодо розчищення 4000 кубів будівельного сміття, яке нікуди дівати. Саме програма UNDP Ukraine / ПРООН в Україні за підтримки уряду Японії зараз спрямована на повну його утилізацію.

«Звичайно, фінансовий ресурс є ключовим, без нього громада не мала б можливості відновлюватись, але левова частка в цьому процесі — це європейські, британські та партнерські кошти. І ми бачимо, що якщо працювати з цим системно, то його можна раціонально та дієво використовувати. Якщо донорам надавати зрозумілий та чіткий проєкт із пріоритетними діями, то процес працює», — пояснив Тарас Шаправський.

Зараз у Бучі стартував новий проєкт з капітального будівництва — Фабрика-кухня для навчальних закладів під патронатом Першої леді України Олени Зеленської. За прогнозами, до кінця 2023 року підприємство з дитячого харчування вже буде збудовано.

Основними споживачами продукції нової фабрики-кухні будуть школи та заклади дошкільної освіти Бучі й трьох



громад: Бучанської, Немішаївської, Бородянської. Потужності виробництва можна буде переналаштувати чи розширити для забезпечення потреб харчування будь-яких верств населення. Зокрема, підприємство зможе годувати тимчасово переміщених осіб і місцевих жителів.

Очікується, що фабрика-кухня в Бучі стане пілотним проєктом, і в майбутньому мережу фабрик-кухонь буде поширено на всю територію України. Кожна з них зможе забезпечувати харчуванням 30-40 навчальних закладів.

У рамках Business Club КБУ учасники отримали виняткові аналітичні матеріали щодо ринку нерухомості України. Chief Business Development Officer ЛУН **Олена Унаньян** представила найбільш актуальну статистику щодо стану нерухомості в Україні. Вона розповіла про динаміку ринку нерухомості у Києві, Київській області, Львові, Одесі та Дніпрі.



Так, пані Олена повідомила, що до 24 лютого 2022 року в Україні були у продажі 1772 ЖК (житлові комплекси), а з початком повномасштабного вторгнення робота майже всіх була заморожена. Але станом на лютий 2023 року вже відновлено 80% (це 1412 ЖК) продажів на ринку первинної нерухомості.

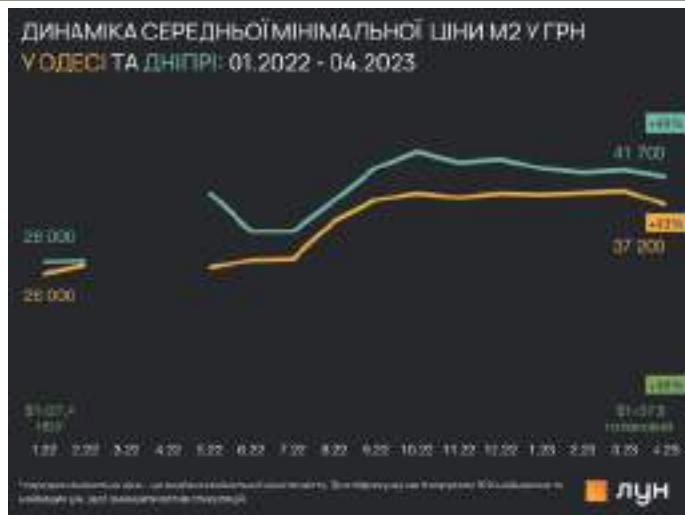
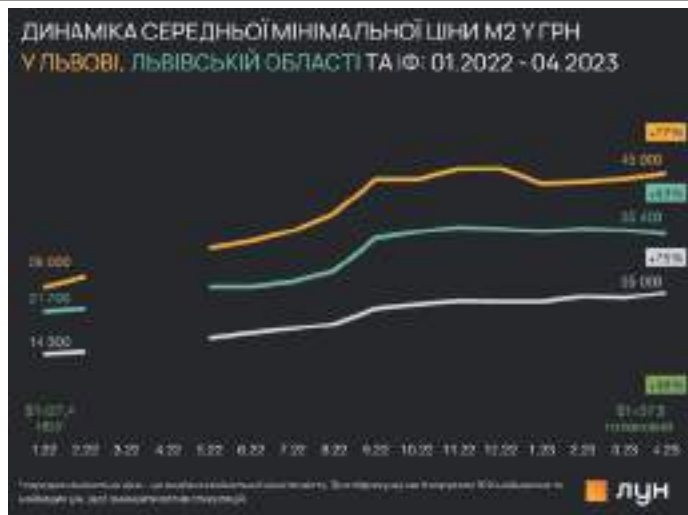
Chief Business Development Officer ЛУН акцентувала увагу на тому, як перевіряють відновлення будівництва представники ЛУН: вони виїжджають на місце і фотографують стан будівництва; якщо за 1-2 місяці немає змін порівняно з попереднім моніторингом — ЖК не зараховують до тих, які відновили роботу.

Найкращі показники відновлення продажів демонструють Львів (відновлено продажі у 92% ЖК міста) та Івано-Франківськ (відновлено продажі у 97% ЖК міста). Трохи менші показники: Одеса (80% ЖК), Київ (79% ЖК), Дніпро (71% ЖК) та Київська область (76% ЖК).

Олена Унаньян також оцінила динаміку нерухомості за 2022 рік: вже з квітня 2022 року попит на ринку первинної нерухомості поступово почав відновлюватися, але після обстрілів 10 жовтня суттєво знизився і знову почав зростати лише в січні 2023 року.

Серед досягнень українського ринку нерухомості:

- Уже після початку повномасштабного вторгнення лише за 2022 рік в Україні стартували продажі у 206 нових ЖК. Лідерами в цьому плані є Львівська область, де стартували продажі 56 нових ЖК, Тернопільська — 24,



Івано-Франківська та Київська — 19 і 18 відповідно, а також Київ, де у 17 нових ЖК відкрито продажі.

- Після 24 лютого 2022 року стартувало будівництво у 152 ЖК, лідери за кількістю відновленого будівництва — Львівська, Тернопільська, Івано-Франківська, Закарпатська та Київська області.
- 135 ЖК завершили будівництво. Майже половина з них у Київській (завершено хоча б одну чергу у 25 ЖК) та Львівській (24 ЖК) областях.
- Навіть в умовах війни у 162 ЖК вдалося повністю завершити продажі. Найбільше таких ЖК у Львівській, Івано-Франківській, Київській, Закарпатській областях та Києві.
- Наразі в Україні будується 1296 нових ЖК.

Chief Business Development Officer ЛУН також розглянула зміну цін на квартири на ринку первинної забудови. Середня мінімальна вартість метра квадратного в Україні за рік зросла на 38-39%. За результатами моніторингу було встановлено, що зміна цін на об'єкти нерухомості відбувалася пропорційно до зміни курсу валют. Так, середня вартість житла в Києві залишається вищою, ніж у Київській області чи інших великих містах України. Примітно, що вартість квадратного метра нерухомості у Києві лише на 5% вища за аналогічний показник Львова порівняно з початком 2022 року, коли в середньому квадратний метр у Києві був дорожчий на 35%.

Під час підготовки дослідження фахівці ЛУН також розглянули попит на купівлю нерухомості в Україні. Аналіз попиту було здійснено на основі відвідування сайту ЛУН та переходу на кнопку зв'язку з продавцем. Приміром, з початком війни кількість зацікавлених у придбанні житла знизилася на 21%. На кінець 2021 року 63% опитаних були зацікавлені в купівлі власного житла, тоді як на початок 2023 року таку зацікавленість висловили лише 42% опитаних.

У структурі попиту виявлено нову велику категорію покупців, що становлять так званий відкладений попит: згідно з даними опитувань, майже половина українців, а саме 49%, які зацікавлені в придбанні житла, відкладають його покупку на період «після Перемоги», тоді як 19% планують купувати незалежно від ситуації на фронті.

Одним із маркетингових інструментів девелоперів та забудовників залишаються акції або розстрочки на квартири. Дані аналізу ЛУН свідчать про те, що кожен п'ятий ЖК має активну акційну пропозицію чи розтермінування оплати для покупців. Більшість ЖК встановлюють перший внесок на рівні 30-50% від вартості квартири. 16% усіх забудовників пропонують індивідуальні умови щодо першого вне-

ску, але ситуація неоднорідна по Україні, і кожен регіон має свої особливості. Наприклад, Київ та область: 66% забудовників пропонують перший внесок у 30 або 50% вартості, а 16% пропонують персональні умови. У Львові та області вже 19% пропонують індивідуальні умови першого внеску покупцям. У Дніпрі та Дніпропетровській області майже в половині ЖК (45%) перший внесок становить 30%. І 18% ЖК пропонують особливі умови для кожного клієнта. В Одеській області та Одесі більш рівномірне розподілення розміру першого внеску, а персональні умови пропонують 17% ЖК. Івано-Франківськ та область: понад половина ЖК пропонують перший внесок у 30%, індивідуальні умови можна отримати лише у 8% ЖК.

Загалом 75% ЖК в Україні надають пропозицію розтермінування оплати. Найменший відсоток таких ЖК у Київській області — 71% і найбільший в Івано-Франківській — 87%. Найбільше пропозицій щодо розтермінування до 1 та до 2 років. 16% усіх забудовників пропонують особливі умови для кожного клієнта. Лише 3% ЖК надають можливість розтермінувати оплату на термін понад 4 роки.

Зрозуміло, що ринок нерухомості суттєво змінився з початком повномасштабного вторгнення, але зараз інтерес до придбання житла поступово зростає, що не може не радувати забудовників. Узагальнюючи, Олена Унаньян висловила оптимізм та сподівання на швидке відновлення ринку нерухомості в Україні.



**Наталія Сокирко** — керівник департаменту складської та логістичної нерухомості CBRE Ukraine, надала унікальну інформацію щодо стану та перспектив ринку складської нерухомості України та ознайомила учасників з тим, як ринок складської нерухомості адаптувався до викликів 2022 року. Зокрема, пані Наталія розповіла про кризу сектору складської нерухомості й повідомила,

що хоча цей сегмент став одним із найбільш постраждалих унаслідок війни, він показав високу стійкість на фоні інших секторів нерухомості. Наталія Сокирко наголосила, що це вже четверта тяжка криза, яку переживає сегмент із 2008 року.

Приміром, у Київському регіоні повністю чи частково знищено майже 380 000 кв.м складських площ, а це 21% від загального обсягу складської пропозиції в Київському регіоні. Проте вже до кінця 2022 року з виходом на ринок



45 000 кв.м нових площ зниження загальної пропозиції за період становило 12%. Закономірно знизилась і вакантність складської нерухомості в регіоні, а орендна активність у 2022 році впала лише на 19% порівняно з 2021 роком.

У першому півріччі 2022 року внаслідок російської агресії велика кількість підприємств із Київської області перемістилася до західних регіонів України. На заході країни вони становили так званий «вимушений попит», але ситуація почала суттєво змінюватися вже у другому півріччі 2022 року. І хоча фокус із Києва змістився в західні та центральні області на початку війни, орендарі все одно повертаються до Київського регіону.

Як повідомила пані Наталія, найбільше внаслідок військових дій постраждали Західний (траси М-06, М-07) та Північний (траса М-01) напрямки. Але по трасах М-06, М-07 та в межах міста Києва вже планується до виходу на ринок у 2023 році близько 122 тис. кв.м нових складських площ, проте під власні потреби власників.

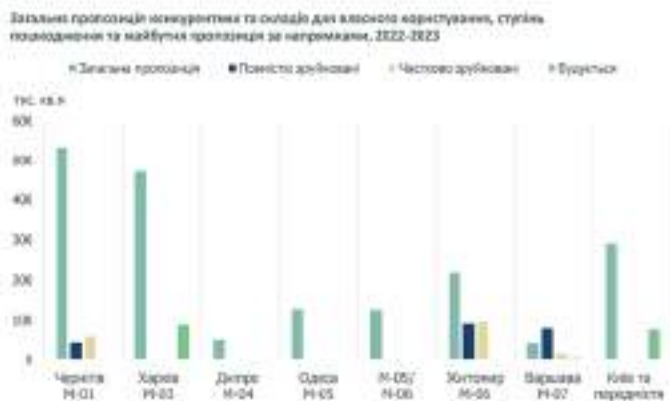
Майбутня пропозиція складських площ є неоднорідною: лише 29% майбутньої пропозиції буде представлено спекулятивними площами (відведеними для здачі в оренду на відкритому ринку), тоді як решта будується під власні потреби власників (owner occupied).

Загалом ринок складської нерухомості поступово відновлюється, і лідерами тут є Львів, Київ та його передмістя, адже саме в цих регіонах найбільша площа складських приміщень, які вже будуються.

Звичайно, війна в Україні суттєво вплинула на світовий бізнес, зачепивши також і сектор складської нерухомості. Як повідомляє пані Наталія, «одним з основних факторів впливу на світові ланцюги постачання, після пандемії, стала війна в Україні».

Фактори, що впливають на ринок складської нерухомості зараз:

- Призупинення виробництва (посилення протоколів безпеки або локдаун; дефіцит основних матеріалів; ріст цін на енергоносії, їх брак).
- Зростання вартості доставки у світі (зростання експортного попиту з Азії до Європи та США; затримки в роботі портів і дефіцит контейнерів).
- Недостатній логістичний потенціал (прикордонний контроль; нестача водіїв; рекордно низька кількість вакансій; закриття портів Одеси для доступу суден).
- Геополітичні події (обмеження, спричинені Covid-19; тривала війна росії проти України).



Наталія Сокирко також розповіла про іноземні інвестиції у складську нерухомість у 2023 році. Наразі логістична нерухомість входить у ТОП-3 секторів для потенційних інвестицій у Європі. У 2022 році вартість будівництва складів збільшилась на 10-15%, порівняно з попереднім роком. До війни вона становила 500-700 дол. за кв.м.

Як керівник департаменту складської та логістичної нерухомості CBRE Ukraine, Наталія Сокирко дала експертну оцінку сучасному стану ринку складської нерухомості України та роботі за оновленими Державними будівельними нормами (ДБН) 2022 року. Вона наголосила на надзвичайному значенні введення нових ДБН, адже до минулого року для складської нерухомості застосовувалися норми 1985 року.

Серед головних нововведень, встановлених новими ДБН:

- Введено термінологію для уникнення різночитань зазначених норм.
- Надано дозвіл на влаштування мезонінів та проходів між стелажами.
- Виконано оптимізацію пожежних норм через розширення протипожежних відсіків та встановлення спринклерів із доступом з інших сторін будівлі.
- Додано деталізацію розрахунку на удар внутрішньоскладського транспорту.
- Додано оновлену класифікацію складів – А, В, С, D класів за конструктивно-планувальними рішеннями, інженерними системами та площею забудови.

Резюмуючи, пані Наталія розповіла про чинники, які впливатимуть на ринок складської нерухомості в Україні: успішність Збройних Сил України; масштабна відбудова інфраструктури, а саме транспортної, критичної та соціальної; безперешкодний вихід на ринок міжнародних інвесторів та девелоперів.

### Майбутня пропозиція складських площ є неоднорідною

– Лише 29% майбутньої пропозиції буде представлено спекулятивними площами (відведеними для здачі в оренду на відкритому ринку), тоді як решта будується під власні потреби власників (owner occupied)



# АНАЛІТИКА. ТЕХНОЛОГІЇ. МАЙБУТНЯ ВІДБУДОВА. ЧАСТИНА II



Безперечно, Україна має рухатися «в ногу з часом» та запроваджувати всі інноваційні підходи у будівництві. Це стосується як будматеріалів, так і технологій, які застосовуються. При цьому має бути можливість для отримання прийнятної фінансової допомоги та майданчиків із перевіреними компаніями, а також матеріалами, які відповідають стандартам сучасної будівельної сфери.

## Онлайн-платформи та фінансова підтримка для реалізації проєктів

**Егор Фаренюк** — директор Фонду енергоефективності детальніше ознайомив присутніх із новим маркетплейсом, запущеним Фондом, який розроблено спільно з проєктом «Підтримка національного Фонду енергоефективності та програми екологічних реформ (S2I) в Україні» Німецького товариства міжнародного співробітництва (GIZ) ГмбХ.



Приміром, під час участі в обох програмах Фонду енергоефективності — «Енергодім» і «ВідновиДІМ» — ОСББ стикаються з проблемою пошуку професійних підрядників та якісних матеріалів. Маркетплейс покликаний допомогти вирішити це питання.

Так, реєстрація на порталі відбувається за допомогою сервісу id.gov.ua. Авторизуючись в особистому кабінеті, ОСББ можуть додавати та редагувати дані про свій будинок, зазначати перелік енергоефективних заходів, які реалізують, оціночну вартість проєкту (відповідно до енергоаудиту) та іншу інформацію. Крім того, мають змогу створювати нові оголошення, редагувати наявні, переглядати пропозиції та відповіді виконавців робіт на власні оголошення, писати повідомлення та підтверджувати співпрацю. Після завершення співпраці ОСББ можуть написати відгук про виконавця робіт. Такий зворотний зв'язок бачитимуть й інші об'єднан-

ня співвласників багатоквартирних будинків, що сприятиме максимально якісному рівню надання послуг.

Зручна платформа для користування ОСББ допомагатиме оперативно реалізовувати енергоефективні та відбудовні проєкти. На онлайн-майданчику представники ОСББ можуть шукати надавачів послуг, зокрема енергоаудиторів, проєктувальників, фахівців з технічного нагляду, а також будівельні компанії та підрядні організації. На маркетплейсі, зокрема, створено каталог товарів з усім необхідним для термомодернізації та відновлення багатоквартирних будинків (теплоізоляційні матеріали, системи утеплення, вікна і двері, обладнання для систем опалення та газові котли тощо). Зручні фільтри з характеристиками товарів або територією роботи надавача послуг пришвидшують пошук необхідних опцій. Каталог надавачів послуг і товарів постійно розширюється.

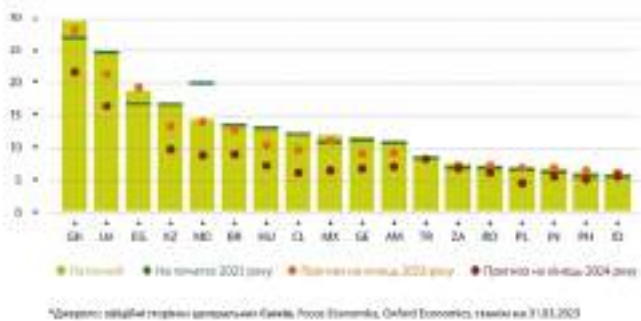
### Результати 5-7-9

Структура кредитного портфелю у розрізі видів економічної діяльності станом на 17.04.2023





Ключові процентні ставки в країнах що розвиваються, %\*



Обсяги іпотечного кредитування у 2022 році (млн грн)



Егор Фаренюк також проінформував про стан реалізації програм «Енергодім» та «Відновидім», які мають сприяти поверненню людей до України у свої оселі.

У рамках блоку «Пропозиції для бізнесу» експерт фінансово-економічної сфери, голова правління АТ «КБ «ГЛОБУС», заступник голови Ради директорів КБУ, голова Комітету з питань фінансової, банківської та інвестиційної діяльності



**Сергій Мамедов** ознайомив присутніх із поточною ситуацією щодо кредитування і прогнозами економічної галузі, новими програмами фінансування для бізнесу та приватних осіб у сфері нерухомості.

Пан Сергій описав присутнім загальні риси економічної ситуації в Україні на квітень 2023 року. Серед іншого, він виділив такі тенденції на ринку:

- глобальна економіка повільно зростає;
- триває сповільнення споживчої інфляції;
- почалося поживавлення економічної активності;
- активізувався ринок праці;
- є дефіцит державного бюджету;
- підвищилися відсоткові ставки.

Водночас, за його словами, підвищення відсоткових ставок на ринку позитивно впливає на інфляцію та негативно впливає на інвестиції.

Сергій Мамедов також дав прогнози щодо майбутнього економіки України. Зокрема, очікується подальше збільшення ліквідності банківської системи, зміна структури банківських активів, високі відсоткові ставки на ринку, зменшення обсягів кредитування за комерційними кредитами та активізація державних кредитних програм.

Голова правління АТ «КБ «ГЛОБУС» повідомив, що обсяг чистих активів платоспроможних банків збільшився з початку війни на 20%, а обсяг роздрібного гривневого кредитного портфеля за рік війни зменшився на 18%. При цьому активи банків зростають, але відбувається це коштом депозитних сертифікатів Національного банку України (НБУ) та корпоративних рахунків. Українські банки все частіше вкладаються в облігації та депозитні сертифікати НБУ та все менше надають кредитування. Як наслідок, обсяги чистих кредитів суб'єктам господарювання знизилися. Водночас відбулося зростання гривневого кредитного портфеля в сільському господарстві. Також через геополітичну ситуацію та вищезазначені тенденції банки збільшили резерви під кредитні ризики на 36%.

Спікер ще зауважив, що державна програма підтримки «Доступні кредити 5-7-9%» — це головний напрям кредитування банків зараз. Приміром, з початку дії програми на квітень 2023 року було видано 59 542 кредити на загаль-

ну суму майже 189 млрд грн. За період дії воєнного стану в Україні в рамках програми укладено 24 720 кредитних договорів на загальну суму 99,27 млрд грн.

Найчастіше кредитуються за програмою підприємства, що працюють у сферах сільського господарства (53%), торгівлі та виробництва (24%) і промислової переробки (14%).

Сергій Мамедов також розповів, як саме функціонує програма «Доступні кредити 5-7-9%». Так, вона діє для українських компаній, які не мають заборгованості перед бюджетом. Кредит надається терміном до 5 років за відсотковими ставками 5%, 7% або 9% залежно від виручки компанії. Максимальна сума кредиту — 10 млн грн. Цільове призначення програми — це придбання комерційної та будівельної техніки, обладнання, комерційної нерухомості.

Пан Сергій розповів також і про компенсацію відсотків для бізнесу від Київської міської державної адміністрації. Часткова компенсація відсоткових ставок за кредитами з бюджету міста Києва з 1 січня 2021 року на період дії карантину надається на рівні 99% від суми відсотків за кредитним договором.

Він згадав також і тендерні гарантії, зазначивши, що їх мета — це надання гарантії для участі в державних закупівлях. Ліміт на одного контрагента: до розміру 2-місячної середньої виручки Принципала та/або Поручителя.

Щодо стану іпотечних кредитів, то ситуація виглядає так: переважна частина іпотечних кредитів у 2022 році були надані в січні-лютому до початку повномасштабної військової агресії РФ. А в березні-травні 2022 року іпотечні кредити не надавалися взагалі, влітку видачі були поодинокими. З вересня іпотека почала поступово відновлюватися, передусім завдяки державним програмам підтримки кредитування «Доступна іпотека» та «ЄОселя». Найбільша кількість кредитів була видана у Києві та Київській області.



## Кооперативи як схеми фінансування нового будівництва та нові підходи у будівництві



**Юрій Хапко**, керуючий партнер TOTUM LF, з юридичної точки зору окреслив основні моменти функціонування кооперативів як схем фінансування нового будівництва. Він розповів присутнім про кілька варіантів залучення коштів відповідно до Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». По-перше —

шляхом укладення договорів купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (МОН); замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою-підприємцем; девелопером будівництва, який є юридичною особою.

Інші варіанти: шляхом укладення договорів про участь у Фондах фінансування будівництва (ФФБ) та шляхом емісії цільових корпоративних облигацій.

Спікер зауважив, що частина 3 статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» №1560-XII від 10.10.2022 р. втратила чинність і фактично замінена новими нормами Закону №2518-IX. До того ж зазначені норми вже не обмежуються житловим будівництвом, а стосуються залучення коштів у проекти будь-якого функціонального призначення, зокрема проекти будівництва рекреаційної нерухомості, торгової, офісної тощо.

Пан Юрій розповів про інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, що здійснювалися способами інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом, зберігають чинність до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

Також керуючий партнер TOTUM наголосив, що ситуація щодо кооперативів трохи інша. Так, з дня набрання

чинності цим Законом асоційовані члени кооперативів, предметом діяльності яких є житлове, дачне або гаражне будівництво, вважаються повноправними членами таких кооперативів. Набуття такими особами прав повноправних членів відповідних кооперативів не потребує прийняття рішень загальними зборами членів кооперативів та/або його статутними органами. Таким чином, втрачається корпоративний контроль над усіма кооперативами, де вже були залучені асоційовані члени, бо кожен член має один голос незалежно від розміру паю.

Пан Юрій акцентував увагу на тому, що облік членів кооперативів, на відміну від ТОВ, ведеться самим кооперативом, тобто головою чи правлінням, і не вноситься до Єдиного державного реєстру (ЄДР).

Юрій Хапко також запропонував план дій щодо наявних кооперативів:

1. Приведення у відповідність до Закону статуту кооперативу (виключення положення про асоційованих членів).
2. Виключення асоційованих членів, зміна їх статусу для виконання норм Закону.
3. Укладення нового договору пайової участі.
4. Акт приймання-передачі паю як документ, що підтверджує набуття членства у кооперативі у зв'язку з виконанням умов договору пайової участі.

Водночас для нового житлового будівництва рекомендації такі:

1. Кооператив не здійснює продаж майбутніх об'єктів нерухомості, а здійснює продаж паїв — корпоративних прав.
2. Об'єктом паю в кооперативі має бути готова нерухомість, яка буде поставлятися уже після завершення будівництва.

Також спікер розповів, за яких умов можуть працювати кооперативи:

1. Якщо предмет діяльності кооперативу не є житловим, гаражним чи дачним будівництвом, тобто для комерційної нерухомості. У такому разі немає заборони на асоційоване членство, і механізм працює без змін.
2. Для житлового будівництва — момент набуття членства у кооперативі не з моменту подання заяви, а з моменту підписання акта приймання-передачі паю.





Акт приймання-передачі паю може бути підписаний за умов, визначених у договорі про пайову участь, тобто після повної сплати пайового внеску, фінальних обмірів і доплат. Фактично в день підписання акта приймання-передачі паю і набуття членства здійснюється постачання нерухомості з договором і вихід із кооперативу. Як результат — немає ризиків втрати корпоративного контролю.

3. Поєднання будівельного та інвестиційного кооперативу. Створення двох кооперативів, де в будівельний будуть входити лише повноправні члени (бенефіціари проєкту), а також інвестиційний кооператив як член будівельного. А вже до складу інвестиційного кооперативу входять покупці як асоційовані члени.

Юрій Хапко також розповів про ризики нового формату спеціальних майнових прав і про те, як функціонують девелопери після нещодавніх змін у законодавстві.



Комерційний директор Royal House **Олексій Білоконь** презентував новий проєкт компанії з виготовлення швидкокомпонтованих приватних будинків, які можна інстальювати та вмешлювати за 14 днів. За словами спікера, таке житло будується з екологічних та енергоефективних матеріалів за сучасними технологіями, а його вартість виходить нижчою порівняно з квартирами такої ж площі без

ремонту в новобудовах.

Так, за новою технологією елементи майбутнього будинку доставляються на місце будівництва вже зібраними, їх залишається лише змонтувати. Спорудження та монтаж можливі в будь-яку пору року, адже всі «мокрі» процеси відбуваються заздалегідь у цехах підприємства.

Будинки зводяться із запатентованих енергозберігаючих стінових модулів Royal House™, які виготовляються на власному заводі у Київській області.

Як повідомив комерційний директор Royal House Олексій Білоконь: «Така технологія потенційно є вкрай актуальною для відбудови житлового фонду України».



**Сергій Захарчишин**, директор «Тервікнопласт», ознайомив присутніх зі станом віконної промисловості. Пан Сергій розповів про роботу компанії Vika®off. Зокрема, підприємство охоплює повний цикл виробництва від склопакетів до складних конструкцій. Максимально автоматизовані цехи забезпечують виготовлення конструкцій різної складності у найшвидші терміни із дотриманням найвищих показників якості.

У виготовленні конструкцій Vika®off використовує комплектуючі з Європи та України, а продукція компанії експортується в 11 країн світу. Підприємство виготовляє вікна, двері, офісні перегородки, розсувні конструкції різних конфігурацій та фасадні системи.

Директор Vika®off поінформував також і про стан галузі. Він наголосив, що саме віконна промисловість уже повністю готова до масштабної відбудови України.

Сергій Захарчишин також розповів про труднощі у постачанні скла з початком повномасштабного вторгнення,

адже здебільшого така продукція імпортувалася з Білорусі. Зараз ринок переформатувався, і скло постачається з європейських країн та переважно з Туреччини.



Комерційний директор «Пенетрон Україна» **Олександр Капилов** презентував унікальну гідроізоляційну продукцію компанії, пояснив особливості її застосування під час масового будівництва.

Пан Олександр детально розповів про кристалічну гідроізоляцію — це суміш активних інгредієнтів, що вступають у реакцію з водою та провокують створення водонерозчинних кристалів.

Мільйони таких кристалів проникають вглиб бетону, зарощують пори, капіляри та усадкові тріщини до 0,5 мм, рухаючись назустріч воді, тим самим ущільнюючи та зміцнюючи його структуру.

Комерційний директор «Пенетрон Україна» також детально пояснив роботу унікальної технології «самолікування» продукції «Пенетрон». Суміші компанії здатні самостійно зарощувати тріщини та пошкодження бетону без додаткового обслуговування.

Як зауважує Олександр Капилов, продукція «Пенетрон» подовжує термін використання будівлі, скорочує економічні витрати проєкту та час, витрачений на будівництво.

*Дякуємо пресслужбі КБУ за допомогу у підготовці матеріалу*



## ГРУПА КОМПАНІЙ «СУЧАСНІ МУНІЦИПАЛЬНІ ТЕХНОЛОГІЇ» — ГАРАНТІЇ ВАШОГО КОМФОРТУ



*В умовах високої конкуренції на ринку житлового будівництва стає дуже важливим якісне післяпродажне обслуговування. Адже більшість покупців не просто мріють, щоб їхній будинок був збудований і зданий в експлуатацію якнайшвидше, а також хочуть отримати ключі з повноцінним набором комунальних та експлуатаційних послуг. З іншого боку, для девелоперської компанії,*

*яка дбає про свою репутацію, важливо не лише якісно та вчасно збудувати житловий комплекс, а й забезпечити комфортне проживання його мешканцям. Оптимальним варіантом для обох випадків є залучення обслуговуючої компанії. Про переваги та тонкощі ведення бізнесу на ринку надання комунальних послуг, управління та обслуговування об'єктів нерухомості розповів Сергій Андреев, власник Групи компаній «Сучасні муніципальні технології».*

мо порівняно малий відсоток прикладів вдалого «одноосібного» управління. Насамперед це пов'язано з тим, що управління будинку вимагає повного залучення до процесу, без наявності «основного місця роботи», готовність більшості мешканців об'єднуватись, домовлятися, йти на компроміс та приймати колективні рішення. А якщо ще взяти до уваги відсутність у більшості достатніх знань та досвіду в галузі фінансів, юриспруденції та організації, то одразу накладається купа невирішених питань з утримання в належному стані будинку, інженерних мереж та прибудинкової території, ведення бухгалтерії та робота зі злісними неплатниками квартплати. Тому досить популярним є залучення обслуговуючих компаній до надання послуг ОСББ. Приміром, наша компанія тісно співпрацює з ОСББ та ЖК. Це один з основних напрямів нашої діяльності. Ми пропонуємо технічне та аварійне обслуговування систем центрального опалення, каналізації, холодного і гарячого водопостачання, внутрішньобудинкових електромереж, електрощитових та комплексне обслуговування ліфтового господарства. Маючи достатній штат кваліфікованих спеціалістів, забезпечуємо наші об'єкти цілодобовим аварійним обслуговуванням, проводимо регулярні обходи техприміщень та ін.

Загалом, у поточних умовах перспектива розвитку ринку комунальних послуг бачиться, все ж таки, за обслуговуючими компаніями. Як наслідок, це підвищить конкуренцію серед операторів ринку, що змусить багатьох попрацювати над якістю обслуговування, але це також створить можливість вільного вибору кращої пропозиції для мешканців.

### ✓ Як Ви вважаєте, чому забудовнику більш вигідно першочергово співпрацювати з обслуговуючою компанією, аніж з ОСББ?

— Відповідаючи на це питання, варто врахувати кілька моментів. Перш за все, як показує практика, створення ОСББ у новобудові — процес нелегкий. Справа в тому, що

### ✓ Перш за все хотілось би почути загальну оцінку вітчизняного ринку управління нерухомістю та експлуатації.

— На жаль, поряд із сучасним підходом до надання комунальних послуг у нас ще залишився певний спадок від ЖЕКів радянського періоду з нереальними тарифами та низьким рівнем обслуговування. Безсумнівно, ЖЕКи — це пережитки минулого. Однак, якщо говорити про сегмент приватних обслуговуючих компаній, то не можна стверджувати, що всі вони надають послуги високої якості. Є випадки, коли новий гравець «гучно» виходить на ринок, а в результаті залишає після себе борги та переходить у стан банкрутства. З огляду на це, в Україні наразі більше викликає довіру «рекомендація від знайомих», аніж «крута розкрутка».

Говорячи про ринок управління нерухомістю та експлуатації, також варто зупинитись на такому форматі, як ОСББ. Це досить популярне явище, але, на жаль, ми має-



для створення ОСББ необхідна участь понад 50 відсотків власників, які мають понад 50 відсотків площ. А враховуючи те, що процес оформлення прав власності мешканцями розтягнутий у часі і не завжди обмежується роком, це впливає на терміни створення ОСББ. Але, не забуваймо, що весь цей час будинок потребує обслуговування, і найкращим варіантом для девелоперської компанії є створення власної обслуговуючої та керуючої компанії або залучення стороннього підприємства.

Звичайно, це не позбавляє мешканців права у майбутньому створити ОСББ в тому разі, якщо їх не буде влаштувати якість сервісу. Але залучення обслуговуючої компанії на етапі будівництва автоматично відкриває низку переваг. Приміром, контроль якості житла ще на стадії будівництва, що мінімізує виникнення «підводних каменів», які в майбутньому можуть обернутися додатковими експлуатаційними витратами. Крім того, в разі виявлення недоліків обслуговуюча компанія зможе швидше їх усунути за рахунок тіснішого контакту із забудовником.

Загалом для девелопера ідеальним вибором є обслуговуюча компанія, оскільки сам девелопер проводить тендер і обирає організацію, якій потім довірятиме управління та обслуговування всього комплексу. Це означає, що така компанія бере на себе відповідальність за інженерні системи та інші аспекти. Адаже головне — це гарантія якісного та правильного обслуговування комплексу в цілому.

#### ✓ А які плюси від співпраці з обслуговуючою компанією мають самі мешканці будинку?

— Однією з основних переваг для жителів, які користуються послугами таких компаній для свого будинку або житлового комплексу, є можливість співпраці з професіоналами. З точки зору навичок і досвіду, це команда, яка спеціалізується на наданні високоякісних послуг клієнтам. Якщо ви маєте добре організовану та компетентну обслуговуючу компанію, то недоліків бути просто не може.

Наприклад, ми як компанія, що досить довго працює на цьому ринку, завжди пропонуємо ефективні управлінські рішення та беремо на себе всі турботи з обслуговування будинку та вирішення питань, і власникам квартир не потрібно заморочуватися цим. Усі послуги та їх вартість чітко прописуються в договорі на обслуговування, що дає кожному мешканцю ясність стосовно платежів. Якщо якась послуга, зазначена в договорі, не надається, то це є підставою для висунення претензій. Мешканці можуть обирати обсяг послуг, які ми надаємо. Так, для гнучкості та лояльності наша компанія розробила різні пакети залежно від набору послуг і їх регулярності.

Як правило, більшість управляючих та обслуговуючих компаній мають під своїм керівництвом кілька будинків, що дозволяє укласти більш вигідні договори з постачальниками різних послуг завдяки обсягу. Це особливо важливо при постійному зростанні тарифів. Тому досить вагомим показником під час вибору обслуговуючої компанії має бути її здатність оптимізувати тарифи для мешканців своїх об'єктів. Крім того — забезпечити наявність необхідних фахівців, готових прибути до мешканців у будь-який час, та мати власне якісне обладнання й техніку.

Не менш важлива перевага — в разі співпраці з обслуговуючою компанією мешканцям не потрібно хвилюватися про те, чи всі сплатили комунальні послуги. Роботою з неплатниками житлово-комунальних послуг займається обслуговуюча компанія, і це становить для них основну проблему.

#### ✓ Група компаній «Сучасні муніципальні технології» вже досить довго працює на ринку України. Яких принципів ви дотримуетесь у роботі та які переваги маєте?

— Компанія почала свою роботу у 2011 році. Головним напрямом діяльності ми для себе обрали сферу надання послуг з професійно-технічного обслуговування та виконання будівельно-монтажних робіт для житлово-комунальних, комерційних та соціальних об'єктів України. Ми співпрацюємо з міськими адміністраціями, підприємствами та організаціями Мінрегіону, науково-дослідними інститутами (НДІБК, НДІБВ, КиївЗНДІЕП та ін.).

На сьогодні ми входимо в ТОП-5 обслуговуючих компаній м. Києва та Київської області. Головними принципами і завданнями в роботі компанії є розбудова сучасного комфортного міста з використанням сучасних технологій та урахуванням вимог часу. Завдяки сильній команді професіоналів ми надаємо технічно-професійні послуги, які охоплюють весь життєвий цикл будівель житлового, соціального, комерційного та промислового призначення, від проєктування до обслуговування, за такими напрямками:

- Водопостачання і каналізація.
- Консьєрж-сервіс та охорона.
- Обслуговування інженерних мереж та систем (індивідуальні тепlopункти, газові котельні, вентиляція тощо).
- Тепловиробництво і тепlopостачання (будинкові газові котельні). Маємо всі відповідні ліцензії.
- Аварійне обслуговування тепломереж та мереж ХВП/ГВП.
- Допомога в участі в програмах співфінансування енергоефективності в житлових будинках ОСББ та ЖК.
- Озеленення та утримання прибудинкових територій тощо.

Можна довго говорити про наші переваги і можливості, але запевняю вас, що Група компаній «Сучасні муніципальні технології» має всі ресурси, досвід та знання, щоб гарантувати комфорт і сучасний підхід у вирішенні різних питань будь-якої складності.



# ЗАДЛЯ СПІЛЬНИХ НАПРАЦЮВАНЬ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗУСИЛЬ ЩОДО ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ!



8 червня 2023 року відбулося чергове засідання Ради директорів КБУ, під час якого обговорили особливості роботи бізнесу в умовах воєнного стану. В засіданні взяли участь представники влади, народні депутати України, а також керівники будівельних компаній, профільних бізнес-асоціацій та об'єднань.

У зв'язку з нагальністю питання компенсацій за пошкоджене житло в сучасних умовах особливу увагу було приділено обговоренню нещодавно прийнятої постанови КМУ №516 «Деякі питання організації роботи комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України».

Наталія Козловська, заступниця Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури України, зауважила, що вже стартував перший етап впровадження в дію постанови, і завдяки отриманому фідбеку влада зможе вже зараз реагувати на потреби ринку та громадян і змінювати законодавство відповідно до цих потреб.

Окрім цього, відбулася дискусія за участі заступниці Міністра економіки України Надії Бігун щодо питань організації закупівель, проведення публічних закупівель, адаптації українського законодавства та процедур до європейських у зв'язку з отриманням фінансування від міжнародних інвесторів та донорів.

Тема відновлення стане №1 на наступні кілька або навіть десятки років, а на український будівельний бізнес чекає багато можливостей та перспектив. «Якщо ви не працювали зі Світовим банком — треба навчитись!» — наголосила заступниця Міністра економіки України.

Вона також додала, що вже зараз до національних, міжнародних, змішаних фондів та програм надходять тисячі

запитів від українських підприємств, але багато з них отримують відмову через недоопрацьовану та неналежно оформлену документацію. Тому існує нагальна потреба у навчанні для бізнесу.

Зважаючи на загальний інтерес до питання закупівель, тендерів та їх процедур, учасники наголосили на важливості проведення окремого заходу у форматі консультацій або дискусії за участі, зокрема, представників Міністерства економіки України та членів КБУ.

Одним із найбільш перспективних проєктів зараз є державна програма «Доступні кредити 5-7-9%», але вона була запущена зовсім нещодавно, тож, закономірно, буде реформуватись та змінюватись відповідно до реалій. Пані Надія вважає, що калібрувати державну програму треба з фокусом на деокуповані території.

Також обговорили перше засідання архітектурно-будівельної (атестаційної) комісії під головуванням Наталії Козловської, яке відбулося 30 травня 2023 року. Завдяки дії комісії рішення щодо сертифікації архітекторів будуть приймати профільні установи. Передбачається, що цьогогоріч на отримання кваліфікаційного сертифіката архітектора претендуватимуть близько 200 осіб. Окрім цього, архітектори матимуть змогу підвищувати свою кваліфікацію, аби їхні сертифікати зберігали чинність.

Наразі в Україні вже чотири ВНЗ мають право проводити атестацію архітекторів:

- Київський національний університет будівництва і архітектури (КНУБА);
- Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова;
- Національний університет «Львівська політехніка»;
- Придніпровська державна академія будівництва та архітектури.





Заступниця Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури України Наталія Козловська вважає, що такі зміни сприятимуть підвищенню професійного рівня українських архітекторів та створенню окремих архітектурних шкіл на базі університетів.

Будівельний бізнес, як і будь-який інший, поступово адаптується до умов воєнного часу та готовий ефективно реагувати на зміни. Сергій Пилипенко, заступник Голови Ради директорів КБУ, Голова Комітету КБУ з питань будівельної продукції, генеральний директор ПБГ «Ковальська», наголосив на важливості оновлення та створення нових Державних будівельних норм щодо підземних та наземних укриттів, які б відповідали всім вимогам безпеки та можливостям бізнесу.

Мейнстримною темою відбудови залишається також і питання утилізації та переробки будівельних відходів. Адже це питання особливо гостро стоїть для європейських донорів та інвесторів, які вже готові вкладати кошти

в українську будівельну галузь, але чинні методи роботи з будівельним сміттям в Україні не відповідають міжнародним вимогам.

«До дискусії про будівельні відходи треба залучати не лише профільне Міністерство і Комітети, а й Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, — вважає Голова партії «Слуга народу», Голова Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Олена Шуляк. — Європейці вже давно готові доєднатись до цієї дискусії!».

Ще однією тенденцією щодо відновлення України є цифровізація процесів та усунення бюрократизації, і про це детально розповів тимчасовий виконувач обов'язків Голови Державної інспекції архітектури та містобудування України (ДІАМ) Олександр Новицький. Він наголосив, що за 16 місяців війни ДІАМ не припиняє роботи над впровадженням нових механізмів для автоматизації процесу видачі до-



зволів, що сприятиме ліквідації безпідставних відмов та корупційних ризиків. Саме це і є пріоритетом для ДІАМ, адже мета інспекції — всі послуги з будівництва в смартфоні.

Пан Олександр особливо наголосив на тому, що оформлення Декларації, яка дозволяє отримати ліцензію на провадження господарської діяльності з будівництва об'єктів, через державний портал ДІА абсолютно безкоштовний. А спеціалісти ДІАМ завжди готові допомогти розібратись у всіх процесах та відповісти на питання, що виникають. Адже багато труднощів та підстав для відмови можуть бути усунені ще на етапі підготовки, що значно спрощує та пришвидшує процес отримання дозволів.

Ініціатива «Стандартизація відмов» дає змогу унеможливити внесення вручну причин відмови інспектором, і це сприяє уникненню незрозумілих відмов. Велике значення для інспекції має фідбек від представників галузі щодо того, наскільки корисними та зрозумілими є нововведення, щоб розуміти їхні потреби та запити.

Водночас максимально важливим для ДІАМ є дотримання норм інклюзивності в будівництві. «Жоден об'єкт не буде прийнятий, якщо він не відповідає всім без винятку нормам інклюзивності, прописаним у законодавстві», — наголосив Олександр Новицький.

На порядку денному, звичайно, залишається кредитне і донорське фінансування для українських підприємств. Андрій Тарасенко, керівник дирекції кредитних операцій Укрфінжитло, повідомив, що в травні 2023 року було збільшено обсяги кредитування від Укрфінжитло. Завдяки цьому за результатами травня було видано 213 кредитів на загальну суму 305 млн грн.

Андрій Тарасенко також окреслив ключові особливості взаємодії Укрфінжитло з приватними банками та можливості, які можуть бути реалізовані завдяки співпраці.

До обговорення доєдналися народні депутати Євгеній Брагар та Андрій Пузійчук, які висловили сподівання, що кооперація влади і бізнесу дозволить українській будівельній галузі вийти на якісно новий рівень.

Під час засідання Ради директорів КБУ також було підписано Меморандуми про співпрацю з Асоціацією «Український національний комітет Міжнародної Торгової Палати» (ICC Ukraine) та Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад». І традиційно задля спільних напрацювань та об'єднання зусиль щодо відбудови України до лав КБУ доєдналися нові учасники.

***Переможемо і все відбудуємо! Разом до перемоги!***





# ІНВЕСТИЦІЙНА ГРУПА «МОЛОДІСТЬ»: ВТІЛЕННЯ ПРОГРЕСИВНИХ АРХІТЕКТУРНИХ РІШЕНЬ І ТУРБОТИ ПРО КОЖНОГО МЕШКАНЦЯ



Одним із актуальних питань для України сьогодні є рівень відбудови постраждалих міст від наслідків війни. За оцінками експертів Ірпінь став найбільш постражданим містом на Київщині, яке зазнало понад 70% руйнувань. Проте незважаючи на це, всього за рік після деокупації у місті майже не залишилося слідів російської агресії. Більше того, серед інших міст Ірпеню віддають перевагу більшість переселенців зі сходу України. За останній рік тут оселилося кілька тисяч нових родин.

Молодий, сучасний і комфортний Ірпінь показує найвищі темпи відновлення і активно розбудовується. Це місто парків, спорту, літературної та мистецької творчості — місто для життя і бізнесу.

Ірпінь давно набув популярності для комфортного життя молодих сімей, тут безліч можливостей для самореалізації, а також приємний інвестиційний клімат для розвитку власної справи. За останні 5 років Ірпінь продемонстрував фантастичні показники росту місцевого бюджету. За офіційними даними, у довоєнний 2021 рік наповнення місцевої скарбниці зросло на 34%, тоді як Державний бюджет мав лише 13% росту. Таких показників Ірпінь досяг завдяки ефективному управлінню та припливу інвестицій. Не секрет, що головне джерело наповнення бюджету формується в тому числі за рахунок будівельних компаній, які й сьогодні активно будують та відбудовують житло в Ірпені. Однією з таких є Інвестиційна група «MOLODIST», яка активно бере участь у відбудові міста та зведенні нового житла.

У своїй діяльності Інвестиційна група «Молодість» дотримується кількох основних цінностей, які, зрештою, є їхніми перевагами перед іншими забудовниками:

## Незалежність.

Надзвичайно важливий елемент успішної реалізації проекту будівництва. ІГ «Молодість» абсолютно самостійна наявність повного арсеналу власної будівельної техніки забезпечує автономність компанії, дозволяє завершувати всі роботи у чітко визначені терміни, а то й раніше.

## Екологічність – must have.

Усі ЖК «Молодість» розташовані в екологічно чистій зоні. У будівництві використовуються лише екологічні матеріали, і забудовник дбає, щоб поруч з комплексом була паркова або рекреаційна зона, де мешканці зможуть відновити сили в оточенні природи.

## Сучасність архітектури.

«Молодість» завжди тримає руку на пульсі тенденцій світової архітектури, науково-технічного та цифрового прогресу, намагається максимально вдало враховувати їх під час будівництва кожного об'єкта. Це дає змогу компанії гармонічно поєднувати сучасну архітектуру та спокій природи.

## Найцінніше – люди.

Як зазначає сам CEO ІГ «Молодість» Антон Мирончук: «Ми будемо, завжди думаючи про людей! Перш за все спираючись на вподобання та потреби майбутніх мешканців. Люди довіряють нам будівництво своїх мрій — це безцінно».

Крім того, «Молодість» вдало поєднує красу в деталях кожного об'єкта, практичність, стиль та комфорт. Зрештою, компанія переймається, аби затишок і безпека були не лише у квартирі, а й за її межами.



## КОМЕНТАР ЕКСПЕРТА АНТОН МИРОНЧУК, CEO ІГ «Молодість»

*«Інвестиційна група «Молодість» на ринку нерухомості вже 12 років. За цей час ми маємо 19 успішно реалізованих проєктів, 1 млн м2 зданої площі, бездоганну*

*репутацію та безсумнівну довіру з боку інвесторів.*

*Наша компанія без перебільшення вважається найбільш надійною та прогресивною в Ірпінському регіоні. Секрет успіху дуже простий — ми живемо тим, що робимо. Ми дійсно якісний продукт. Для цього треба самостійно максимально зануритися у процес народження кожного комплексу – від вибору земельної ділянки до вручення ключів щасливим власникам квартир.*

*Попит на нерухомість у сучасному, європейському, перспективному Ірпені сьогодні жваво зростає. Я це бачу щодня, виходячи з результативності нашого відділу продажів. Стрімкий розвиток міста спонукає забудовників до інвестицій у новітнє житло, адже комфорт, який є в Ірпені, дає його мешканцям можливість насолоджуватися спокійним життям у передмісті, маючи при цьому зручний доступ до столиці. Тому не дивно, що молоді родини і бізнес обирають саме місто Ірпінь. Ми ж у свою чергу робимо все можливе, аби ірпінці якнайшвидше поверталися додому».*



# КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ: ВІДБУДУЄМО УКРАЇНУ РАЗОМ!



**Олександр Ковальчук**  
Проректор з наукової роботи та інноваційного розвитку КНУБА

*З початком збройної агресії рф щодо України Київський національний університет будівництва і архітектури активно долучився до питань відновлення України всіма доступними методами. Робота в цьому напрямі не зупинялась, а триває і наразі.*

Насамперед як заклад освіти КНУБА фокусує свої зусилля на підготовці якісних і професійних кадрів для відновлення України на трьох освітніх рівнях. Намагаємось активно долучати представників реального сектору до процесу підготовки кадрів та запроваджувати елементи дуальної освіти, тобто поєднання засвоєння теоретичних знань із практичним досвідом на базі підприємств-партнерів. Це дозволить максимально підготувати майбутнього фахівця до роботи в реальному секторі та інтегрувати його в будівельну галузь, скоротивши час набуття виробничого досвіду.

Ми передбачаємо значні проблеми в підготовці професійних кадрів в Україні з усіх напрямів, оскільки наразі 47% абітурієнтів перебувають за кордоном з невизначеною перспективою щодо повернення.

Для того, щоб повернути мільйони наших співвітчизників, необхідно окреслити та впроваджувати активні шляхи відновлення України, що стане тригером їх повернення та розвитку держави в цілому. Коли війна закінчиться, вікно можливостей для відбудови не буде великим, і ми зобов'язані на цей момент мати величезний портфель проектів та пропозицій, що можуть бути профінансовані західними партнерами або самою державою. Розпочинати підготовку таких проектів після закінчення війни буде вже пізно.

Усвідомлюючи це, КНУБА намагається активно працювати в напрямі відновлення та залучення до виконання відповідних робіт із підготовки різноманітних проектів.

У рамках програми ліквідації наслідків збройної агресії рф та відновлення України КНУБА може взяти на себе зобов'язання з виконання кваліфікованих робіт із таких напрямів:

- Здійснення експертизи технічного стану пошкоджених будівель і споруд фахівцями, що мають кваліфікаційні сертифікати на класи наслідків СС3 та СС2.
- Проектні роботи щодо підсилення та відновлення пошкоджених будівель і споруд різного призначення кваліфікованими інженерами-проектувальниками.
- Науково-технічний супровід виконання будівельних робіт із відновлення та зведення нових будівель і споруд.







- Кваліфікована розробка проєктно-технологічної документації на виконання робіт.
- Проведення наукових робіт із дослідження властивостей матеріалів, будівельних процесів та технологічних систем, а також випробування та сертифікація будівельних матеріалів у власній Акредитованій випробувальній лабораторії та Органі оцінювання відповідності СепробудКДТУБА.
- Проведення неруйнівного інструментального аналізу стану наявних та пошкоджених будівельних конструкцій, у тому числі підземних.
- Проведення кваліфікованих комплексних робіт із планування міст і селищ, у тому числі розробка проєктів концепцій розвитку територій та генерального плану населеного пункту, проєктування і розвитку прибудинкових територій, планування та проєктування котеджних містечок, парків і доріг тощо.
- Розробка архітектурних проєктів відновлення пошкоджених, а також зведення нових об'єктів житлового та комунально-адміністративного фондів нерухомості.
- Відновлення пошкоджених пам'яток архітектури, скульптур, декоративних елементів, панно тощо.
- Розробка нової та оновлення наявної нормативної документації.

На сьогодні у складі Університету працюють понад 60 спеціалістів, що мають кваліфікаційні сертифікати експертів будівництва та інженерів-проєктувальників. Ці спеціалісти мають право проводити роботи з відновлення країни. Також у складі професорсько-викладацького колективу є авторитетні практикуючі фахівці з питань архітектури, містобудування, розробки та визначення властивостей будівельних матеріалів, дослідження властивостей матеріалів неруйнівними методами тощо.

### Наука в КНУБА

Наукові підрозділи університету виконують науково-дослідні та проєктно-конструкторські роботи для вирішення проблем будівництва, архітектури та виробництва нових будівельних матеріалів і конструкцій; проводять інженерно-геологічні, інженерно-гідрометеорологічні, еколого-геологічні вишукування; розробку містобудівної документації; проєктування зовнішніх і внутрішніх мереж, систем і споруд; технологічне проєктування по об'єктах, розробку спеціальних розділів проєктів, інжинірингові роботи в галузі будівництва та реконструкції будівель і споруд. За результатами проведених досліджень розробляються нові та вносяться зміни в Державні будівельні норми (ДБН) України.

Колектив університету підтримує тісні наукові зв'язки з Національними та галузевими академіями наук України, науковими організаціями, реалізує міжнародні проєкти спільно з найвідомішими зарубіжними фірмами, бере активну участь у роботі міжнародних організацій.

Історія організації наукових підрозділів у КНУБА починається з 1935 року. У цьому році був створений науково-дослідний сектор інституту. У 2003 році в університеті створено науково-дослідну частину. Розвиток університетської науки є логічним продовженням значних наукових надбань попередніх поколінь науковців. У наукових підрозділах КНУБА склалися усталені наукові школи, які є провідними в Україні у своїй галузі та широко відомі у світі. Сьогодні за обсягом виконання науково-дослідних робіт Університет посідає провідне місце серед закладів вищої освіти будівельного профілю. Щороку виконується понад

140 актуальних науково-дослідних робіт та науково-технічних (експериментальних) розробок на суму близько 15 млн гривень.

У рамках міжнародної технічної допомоги між Європейським банком реконструкції та розвитку, Державним спеціалізованим підприємством «Чорнобильська АЕС» та фірмою «NOVARKA» виконано роботи із впровадження у виробництво шлаколужних цементів, гармонізації нормативних вимог ДБН України і Єврокоду. Проведено перевірку і розробку документації для випробувань буріон'єкційних паль у Промисловій Зоні (Транспортній Зоні). Разом із Державним спеціалізованим підприємством «Чорнобильська АЕС» фахівці КНУБА розробили рецептури програм відбору кінцевого продукту рідких радіоактивних відходів.

Науковці університету виконували науково-дослідні роботи, пов'язані з реконструкцією стадіону НСК «Олімпійський» та Національного Банку України в Києві, будівництвом стартового комплексу космодрому «Cyclone 4» в Бразилії, контракти на замовлення Чунцинського НДІ будівництва та Академії аерокосмічних технологій (КНР). Науковці Університету беруть участь у програмі європейської співдружності: HORIZONT 2020, у Грантах європейської співдружності: CONSTActionTU 1301; CONSTActionTU 1404; SARCOS CONSTActionCAI 5202; VALMINARTS і REMINE, CONSTActionFP 1407. Велику увагу науковці КНУБА приділяють розробці нових Державних будівельних норм та внесенню змін у ДБН України згідно з нормативними вимогами Єврокоду.

# Кафедра інноваційної архітектури та дизайну ІНО КНУБА: прогрес у поєднанні з досвідом та знаннями

Сьогодні будівельна галузь, стрімко розвиваючись, сприяє зростанню попиту на житло, адміністративні і промислові приміщення. Усі нинішні переваги професій будівельної галузі та їх перспективи видно неозброєним оком. Тому не дивно, що охочих обрати саме цю справу для свого майбутнього життя з кожним роком більше, а серед майбутніх професіоналів галузі — студенти Інституту інноваційної освіти КНУБА, зокрема, ті, що навчаються на кафедрі інноваційної, а це близько 800 студентів архітектури та дизайну. При цьому важливим аспектом діяльності Інституту та кафедри є залучення студентів до наукової, практичної і виробничої роботи, ознайомлення з інструментарієм сучасних наукових досліджень за напрямками діяльності закладу, а також розробки реальних кейсів проєктів і контроль їх втілення у життя. Адже випускники кафедри з девізом «вчись працюючи», які поєднують у своїй професії творчість і ремесло, історію, поезію і науку, сьогодні є особливо затребуваними фахівцями на ринку праці проєктно-будівельної галузі.



## Історія та діяльність кафедри

Кафедра утворилася 26 вересня 2017 року (Наказ № 04-03/36, від 26.09.2017 р.), але фактично спеціальність 191 «Архітектура та містобудування» була відкрита на кафедрі будівництва і архітектури після отримання відповідної ліцензії на освітню діяльність Міністерства освіти України на початку 2016 року.

Влітку 2016 року був проведений перший набір студентів на навчання за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування». З 2018 року проходить набір студентів на спеціальність 022 «Дизайн».

Кафедра здійснює підготовку фахівців денної, вечірньої та заочної форми навчання за першим (бакалаврським) та другим (магістерським) освітніми ступенями на базі повної загальної середньої освіти, на базі навчальної підготовки за освітньо-кваліфікаційним рівнем молодшого спеціаліста, освітньо-професійним ступенем фахового молодшого бакалавра, освітнім ступенем молодшого бакалавра, а також на базі ступеня бакалавра, магістра (освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліста).

Навчальний процес з підготовки фахівців за спеціальністю відбувається під керівництвом досвідчених кваліфікованих викладачів — фахівців-практиків, архітекторів-на-

уковців, які спрямовують роботу своїх підопічних таким чином, щоб максимально підготувати їх до професійної діяльності у сфері архітектури та містобудування.

Співробітники кафедри активно ведуть науково-дослідну роботу у співробітництві з кафедрами архітектурного факультету КНУБА та кафедрами інших університетів. Професорсько-викладацький склад кафедри виконує рецензування рукописів навчально-методичної літератури, науково-технічних праць, є розробником навчальних посібників і підручників, бере участь у вітчизняних і зарубіжних наукових семінарах та конференціях. Проводить міжнародну діяльність.

На кафедрі акредитовані такі Освітні програми: ОПП «Архітектура будівель та споруд» (бакалавр, магістр) зі спеціальності 191 «Архітектура та містобудування» та ОП «Дизайн» (бакалавр) зі спеціальності 022 «Дизайн». З березня 2023 року кафедру інноваційної архітектури та дизайну очолює кандидат архітектури, доцент Олексій Федорич Яценко.

## Знання та практика — сучасний підхід у навчанні

Поєднання «вчись працюючи» набутих знань із розробкою реальних кейсів — це завжди виклик як для студентів, так і для викладачів. Але дає змогу спробувати свої сили







в проєктах різного спрямування та складності. Такі заходи дають можливість студентам ІІНО КНУБА і КНУБА отримати не тільки теоретичні знання, а й практичний досвід та побачити свої задуми в реальному виконанні.

Наприклад, у рамках співпраці Інституту інноваційної освіти КНУБА в особі директора Олексія Петроченка і Національного університету оборони України імені Івана Черняхівського здобувачі освіти ІІНО КНУБА Сергій Короткий (1 курс), Євгеній Осіпов (1 курс, магістратура) і Київського національного університету будівництва і архітектури Влад Луцик (2 курс, бакалаврат) розробили та виготовили проєкт реконструкції навчального корпусу Національного університету оборони України імені Івана Черняхівського у центр інноватики.

Інший приклад під керівництвом завідувача кафедри, кандидата архітектури Олексія Яценка — дизайн-проєкт холу Київської міської клінічної лікарні №4, (вулиця Солом'янська, 17), який розробила та виготовила здобувач освіти ІІНО КНУБА Аніта Мусурівська (група А-22-1-КП, магістр). Такі проєкти — це прояв не лише своїх професійних талантів, а й залучення до волонтерської роботи. У представленому дизайн-проєкті вдалося сформувати нормативний та максимально комфортний простір для працівників і пацієнтів лікарні. У вирішенні дизайн-проєкту реалізовано основні тенденції проєктування цього типу приміщень.

Здобувачі освіти ІІНО КНУБА Оксана Далецька, Ростислав Забелін (бакалаврат), Христина Прокопенко (магістратура) розробили та виготовили дизайн-проєкт кафе-їдальні головного корпусу Національного університету біоресурсів і природокористування України (НУБіП) з повним комплектом креслень для проведення будівельних робіт. А дипломиця-магістр Вікторія Воєводіна під керівництвом Олексія Яценка розробили проєкт головного корпусу НУБіП.

Також для Академії Будівництва по проєкту відновлення житла викладачі та студенти наразі розробляють екстер'єри і інтер'єри, для університету створюється сучасний брендбук та ін.

Не менш важливо для студентів відчутти справжню атмосферу будівництва, набути фахових навичок та досвіду, і найголовніше — пізнати тонкощі обраної професії. Тому на постійній основі кафедра інноваційної архітектури та дизайну ІІНО КНУБА проводить екскурсії на діючі об'єкти будівництва.

Так, у червні цього року здобувачі освіти ІІНО КНУБА різних курсів спеціальностей 022 «Дизайн» і 191 «Архітектура та містобудування» відвідали будівельний майданчик, на якому будується особистий житловий будинок з максимальною інженерією, для набуття практичних навичок з будівництва та інженерної частини дизайну. Лекцію на об'єкті читав Максим Балахонов — випускник КНУБА, а зараз головний інженер ТОВ «ЛЕОН-СЕРВІС ПЛЮС», який розробляв проєкт інженерії цього будинку.

Суворо дотримуючись техніки безпеки, студенти спостерігали за основними етапами будівельного процесу, ознайомилися з особливостями проєктування об'єкта, планувальними системами розташувань приміщень у будинку. Майбутні архітектори, дизайнери, будівельники наочно побачили роботи із закладання фундаменту, укріплення ґрунтів, монтажу будівельного майданчика. Також зробили акцент на застосуванні сучасних методів встановлення каркасів армування фундаменту, його гідроізоляції, утеплення, ущелнення ґрунтів.

На базі ІІНО КНУБА за пропозицією заступника директора, кандидата технічних наук Дмитра Макадьори, за підтримки Академії Будівництва (в особі Івана Назаренка та Івана Перегінця), АІММ груп (в особі Максима М'ятко — випускника ІІНО КНУБА) створено групу проєктувальників, будівельників і виробників будівельної галузі для проведення практик для всіх навчальних закладів будівельного спрямування. Також в стінах інституту відкрито музей та інше.

Як бачимо, кафедра інноваційної архітектури та дизайну — одна з найбільших і найпопулярніших серед студентів Будівельного університету, бо має найбільшу кількість студентів.

***Тож якщо ви бажаєте інноваційно вчитись працюючи, отримувати знання та навички, які сформують вас компетентними, прогресивними, сучасними та конкурентоспроможними, то ваш вибір — це Інститут інноваційної освіти КНУБА!***



# ЩОРІЧНА ПРОФЕСІЙНА БІЗНЕС-ЗУСТРІЧ PROFTECHBUILD



Редакція журналу Prof Build спільно з UniTECS та виставкою KyivBuild 17 травня провели щорічну професійну бізнес-зустріч ProfTechBuild з експертами будівельного ринку та виробниками будматеріалів на тему: «Швидкість будівництва як основний фактор відбудови».

## Довідбудовні процеси

Так, сьогодні ніхто не може точно сказати, коли в Україні знову запанує мир, адже маркерів для закінчення війни не існує. Але титанічні зусилля наших захисників впевнено наближають цей день, тож питання відбудови — як ніколи актуальне.

Цьогорічна бізнес-зустріч була присвячена темі швидко-го будівництва як основного фактора відбудови. Адже він є ключовим у відновленні після кризових ситуацій, але при цьому вкрай важливо не забувати про якість. Зокрема, в рамках ділової програми заходу його учасники (серед яких були представники критичної інфраструктури, фінансових установ і міжнародних фондів, будівельних компаній, виробники будматеріалів, техніки та обладнання, девелопери, архітектори, проєктанти та експерти суміжних ринків) визначили напрями пришвидшення окремих будівельних процесів на загальні терміни будівництва, що напряду впливає на швидкість відбудови; обмінялися досвідом та обговорили проблеми, які виникають у процесі роботи, а також ознайомилися з новими матеріалами і технологіями на українському ринку.

Модераторами виступили Світлана Шах — головна редакторка, засновниця журналу Prof Build та Дмитро Калантаєвський — експерт з технології виготовлення будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, співзасновник UniTECS.

У своєму вітальному слові **Світлана Шах** подякувала

всім присутнім за участь і зазначила, що ProfTechBuild — це місце, де можна обговорити проблеми, знайти рішення та спільно рухатися вперед. Сьогодні вкрай важливо мати можливість живого спілкування, щоб представники бізнесу могли обмінюватись ідеями та визначати спільні «точки для співпраці», що робить будівельну галузь сильнішою.



До привітань доєднався **Олександр Червак**, виконавчий директор КБУ, зауваживши, що Конфедерація будівельників України як найбільше профільне об'єднання (понад 800 учасників) завжди підтримує ініціативи, спрямовані на створення майданчиків для обговорення майбутньої відбудови. Водночас Конфедерація будівельників України як єдиний представник Федерації європейської будівельної промисловості (FIEC) від України долучилася до розроблення основних принципів — Проєкту рекомендацій щодо майбутньої відбудови України. Зокрема, в ньому зазначено, що майбутня відбудова має бути швидкою, але без зниження якості.

«Відновлення пошкодженого або зруйнованого майна має бути не тільки кращим, ніж було, а й з раціональним використанням залученого фінансування та інвестицій у всі процеси», — пояснив виконавчий директор КБУ.

Нагадаємо, що за час повномасштабного вторгнення, попри постійні виклики, обстріли, блекаут, Конфедерація будівельників України разом з партнерами провела 3 масштабні заходи щодо відбудови за участі представників громад і надалі планує вести такий діалог, адже вва-





жає, що влада, особливо під час війни, має підтримувати будівельний фронт, залучати і давати орієнтири бізнесу, куди і на що спрямовувати свої сили.

Також Олександр Червак звернув увагу присутніх на те, що одним із найбільших викликів постраждалих громад є те, що якщо кошти на відновлення і є, то немає готових проєктів з відбудови або відновлення. Тому, аби допомогти громадам і потенційним донорам, інвесторам на базі КБУ було створено Цифрову Платформу Співробітництва по відбудові України для формування бази проєктів з відновлення, які в майбутньому можливо буде профінансувати й реалізувати. На думку виконавчого директора КБУ, ініціативи на кшталт бізнес-зустрічей ProfTechBuild сьогодні надважливі, адже вже зараз варто шукати та знайомитися з технологіями, які можуть прискорити, оптимізувати та здешевити процес відбудови України.



У свою чергу президент Національного експертно-будівельного альянсу України **Віктор Лещинський** відзначив важливість чіткого бачення процесу відновлення. «На жаль, Україна на сьогодні не має чіткого плану відбудови. Є лише певні кроки в цьому питанні. Також варто враховувати і те, що громади, які виступають ключовими замовниками в процесі відбудови своїх територій, не мають достатньо

ресурсів та кадрів для створення проєктно-кошторисної документації. А якщо ще врахувати факт дефіциту кадрів цього напрямку, що підсилюється через війну, то ситуація в дечому критична. Ще одне поняття в будівництві, яке у нас не урегульоване законом, — це відновлення. У більшості випадків під час складання проєктної документації використовуються нормативні акти, які відповідають капітальному ремонту, а іноді — реконструкції, що не зовсім прийнятно. Як бачимо, попереду ще багато роботи, але, незважаючи на все це, ми віримо в перемогу, в нашу країну, в наш народ», — наголосив Віктор Лещинський.



У рамках першого блоку учасники поговорили про підготовчі роботи як запоруку успішного будівництва. Зокрема, **Артем Гончаренко**, президент фонду Реконструкції та розвитку України, керівник Агенції відбудови України, у своєму виступі зосередився на висвітленні реалій відбудови України. Так, серед основних завдань на сьогодні мають бути розроблення та запровадження єдиного концептуального

підходу та плану заходів для державних органів та органів місцевого самоврядування щодо визначення збитків, завданих внаслідок війни, уніфікації підходів і методів такого визначення. Для більш чіткого розуміння проблематики був представлений алгоритм дій для окремо взятих проєктів з обґрунтуванням, визначенням критеріїв/показників виконання пропозиції, головних відповідальних органів державної влади, орієнтовних потреб у фінансуванні та джерел, а також нормативно-правове забезпечення.

При цьому прямі збитки економіки через руйнування активів, наприклад, станом на 13 червня 2022 року становили понад 95,5 млрд доларів, або приблизно 2,6 трлн гривень

Регіональний розподіл кількості зруйнованих або пошкоджених об'єктів житлового фонду



Загальна площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів становить 91,3 млн кв. м, що складає 0,3% від загальної площі житлового фонду України. За пошкодженням об'єктів, часткового пошкодження (зруйнований до 70%) завдали: — 21 тис. житлових будівель (3% загальної площі) — 13,2 млн кв. м; повністю пошкоджено (зруйновано повністю) — 80% до 42% завдали 58,7 тис. житлових будівель (3% загальної площі) — 26,3 млн кв. м; повністю зруйновано (зруйновано повністю) — понад 40% завдали 41,3 тис. житлових будівель (3% загальної площі) — 18,4 млн кв. м. За результатами детальних досліджень тількиною організацією це співвідношення може змінюватися.

(за вартістю заміщення). Найбільша частка в загальному обсязі прямих втрат належить житловим будівлям (39% або \$36,8) та інфраструктурі (33% або \$31,3 млрд). Втрати активів бізнесу становлять мінімум \$8 млрд і швидко зростають. Ще \$4,3 млрд становлять прямі втрати аграрного сектору внаслідок війни. Сукупні прямі втрати від руйнувань та пошкоджень об'єктів громадського сектору (соціальні об'єкти та установи, заклади освіти, науки та охорони здоров'я, культурні споруди, спортивні об'єкти, адміністративні будівлі тощо) становлять близько \$6,7 млрд. Оцінка прямих втрат (вартості зруйнованого і пошкодженого майна) здійснювалась за вартістю заміщення, тобто виходячи з принципу заміщення будівель, обладнання відповідним аналогом, який можна було придбати/ реалізувати перед початком воєнної агресії в грудні 2021 року в цінах та за курсом гривні до долара США станом на 31 грудня 2021 року. В оцінках прямих втрат не враховано вартість непошкоджених активів на територіях, окупованих після 24 лютого 2022 року, і вартість активів, окупованих та/або пошкоджених до 24 лютого 2022 року.

Найбільш постраждалими є області України, в яких безпосередньо велись бойові дії: Донецька (25% усіх пошкоджень та руйнувань у грошовому вираженні), Харківська (18% усіх пошкоджень та руйнувань), Луганська (понад 13% усіх пошкоджень та руйнувань), Миколаївська (9%), Запорізька (7%), Київська (7%) та Чернігівська (6%) області.

«Як бачимо ситуація досить складна навіть за попередніми підрахунками. Більше того, якщо до прямих втрат додати непрямі (близько \$126,8 млрд) та потреби в розмінуванні українських територій, що зазнали бойових дій та обстрілів (близько \$70 млрд), то сума зростає до \$235,1 млрд. При цьому не треба забувати, що в Україні війна триває і руйнування відбуваються кожного дня. Тож дивлячись на обсяги втрат і алгоритм дій, коли для отримання елементарної довідки потрібно пройти цілу низку установ, розуміємо важливість створення методологічних підходів для належного фінансування та оцінки збитків із подальшою їх цифровізацією», — на завершення доповіді додав Артем Гончаренко.





Окремою темою стала оцінка проблем технічного обстеження і проектування відновлення пошкоджених будівель та споруд на деокупованих територіях, забезпечення безпеки виконавців під час їх проведення. Спираючись на власний досвід роботи в реальних умовах воєнного часу, **Юрій Сіденьков**, генеральний директор проектної компанії «Юнівер», акцентував увагу присутніх на важливості проведення

технічних експертиз. «На жаль, роботи дуже багато, і не завжди вона безпечна. Але це виклики, з якими ми обов'язково впораємось. Навіть на прикладі нашого підприємства, яке переїжджає вже втретє через агресію РФ, доведено, що поновити роботу можна, головне, щоб було бажання працювати та допомагати своїй країні».

Наша компанія наразі працює не тільки в Київській області, а й в інших областях, де відбулась деокупація. Хочу сказати, що роботи там багато. Ще більше питань щодо тих територій, де ще тривають бойові дії. Адже невідомо, що там залишиться і в якому стані, а головне — де там будуть працювати люди. Не менш важливим є і те, коли ті території стануть безпечними. На прикладі вже деокупованих територій ми бачимо, що загроза досить суттєва, і час від часу гинуть люди через «залишки війни». І так швидко, як хочеться, не вийде, адже розмінування — це досить тривалий процес», — зазначив Юрій Сіденьков.



Продовженням теми став виступ **Олексія Єжова**, головного архітектора ДП «Проектний інститут «Київський ПРОМБУДЕКСПЕРТ», — «Шляхи відновлення зруйнованого житла та інфраструктури. Оцінювання наслідків руйнування». Доповідач детально проаналізував такі поняття щодо ведення будівельних робіт, як нове будівництво, реконструкція, капітальний і поточний ремонт, та співставив їх із визначенням «відновлення».

Також на прикладі реального кейсу Олексій Єжов показав процес створення класифікації руйнування структури освітнього процесу за рівнями пошкодження. Зокрема, розрахунки велись за такими критеріями:

1. повне руйнування від ракети унеможлиблює подальшу експлуатацію — потребує нового будівництва;
2. часткове руйнування, є пошкодження у вигляді прямих попадань снарядів, руйнація деяких несучих

- конструкцій — потребує реконструкції або капітального ремонту;
3. незначні пошкодження у вигляді руйнацій вікон та дверей від вибухової хвилі чи осколкового ураження, пошкодження інженерних мереж — потребує поточного ремонту;
4. не пошкоджені споруди.

### Сучасні технології і матеріали: переваги та можливості



Другий блок ділової програми був присвячений процесам виробництва будівельних матеріалів, виробів, конструкцій, а саме сучасним технологіям та обладнанню, що дають змогу пришвидшувати та збільшувати обсяги виробництва. Приміром, комерційний директор групи компаній «Моноліт» **Юрій Полухович** ознайомив присутніх з можливостями виробництва та сильними сторонами вітчизняного бетонного устаткування.

Так, на сьогодні ГК «Моноліт» має сотні задоволених клієнтів і близько 200 бетонних заводів, які містять комплектуючі від світових лідерів. До слова, кожен завод — це 15 прямих і 150 непрямих робочих місць. Також компанія здійснює допомогу і супровід складання бізнес- і фінансової моделі для майбутнього виробництва замовника. Серед новинок — завод, який поєднує одразу дві функції, а саме: паралельного виробництва товарного бетону й бруківки. Рішення про поєднання двох функцій у цьому заводі значно знижує вартість обслуговування, сприяє збереженню часу та зручності у виконанні робіт.



**Олексій Рибалко** комерційний директор компанії Toma Group показав плюси конструкцій із полістиролбетону як ефективного рішення для будівництва комерційних та житлових просторів, що дозволять якомога швидше побудувати нове житло та відновити зруйноване.

Окрім того, за словами спікера, використання цього інноваційного рішення дасть змогу вирішити таке питання, як дефіцит кваліфікованих кадрів для виконання робіт. Оскільки монтаж виробів доволі простий, то він виконується невеликою групою фахівців, що





дозволяє заощадити ресурси на будівництві та зменшити вплив людського фактора на остаточний результат. Друга перевага — уникнення затримки з постачанням матеріалів. Адже це досить вагомо, особливо в умовах війни, коли частина матеріалів здорожчала або зовсім зникла з продажу. Натомість пропонується технологія відповідає нормам капітального будівництва. По-третє — відпадає необхідність великої кількості інструментів та обладнання для монтажу завдяки цілісним армованим конструкціям. Загалом такий будинок зводиться за 2-3 робочі зміни. А для того, щоб скласти будинок, потрібен лише кран та чотири робітники. Також Олексій Рибалко детально розповів про переваги конструкції із полістиролбетону та заклякв усіх охочих до співпраці.



Не менш цікавим став виступ **Людмили Кріпки**, виконавчої директорки Асоціації виробників цементу України «Укрцемент», про роль та переваги цементобетонної технології у відбудові інфраструктурних об'єктів. Під час виступу Людмила Кріпка не тільки розповіла про ситуацію в цементній галузі, а й на конкретному прикладі показала доцільність застосування це-

ментобетонних доріг на рівні місцевих громад. Зокрема, за приклад було взято розрахунки будівництва відрізка дороги в 540 м із жорстким покриттям у промисловій зоні м. Славута Хмельницької області. Після порівняння витрат на облаштування дороги в цементобетоні та асфальтобетоні фахівці дійшли висновку, що вартість з бетону 1000 м<sup>2</sup> — 1238 грн, тоді як з асфальту 1000 м<sup>2</sup> — 1910 грн. Отже, на 700 тис. грн дешевше. Всього ж із цементобетону за кошти місцевого бюджету Славутської ОТГ було побудовано 2 км дороги.

Окрім цього, спікерка нагадала, що в Україні розроблено покрововий план дій щодо можливості використання цементобетонного покриття на дорогах місцевого значення — від проектування до будівництва та подальшого утримання, який викладено в так званій «Зеленій книзі». Також підготовлено альбом типових конструкцій жорсткого дорожнього одягу, який призначений для використання дорожніми науково-дослідними, проектними, будівельними і експлуатаційними організаціями під час розроблення проектної документації з нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту автомобільних доріг.

Це електронне видання, де зібрана інформація щодо варіантів конструкцій жорсткого дорожнього одягу з урахуванням районування території України та типів ґрунтів, а саме: найбільш поширені конструкції жорсткого дорожнього одягу, які враховують залежність від категорії ав-

томобільної дороги, регіону влаштування дороги, рівня варіації ґрунтів та варіантів технології; детальну характеристику кожної конструкції щодо товщин та матеріалів, а також її наочну візуалізацію; детальну інформацію щодо технологій відновлення/підсилення дорожнього одягу із застосуванням цементобетону (кращі практики — вайтопінг та укочений бетон).



**Ольга Ворона**, директорка «Penetron Україна», зі свого боку представила найбільш інноваційні рішення з лінійки продуктів Penetron, які дозволяють зробити будівництво та ремонт швидко та якісно. Приміром, серед економічних факторів доцільності застосування бетону системи Penetron із кристалічними технологіями можна виділити

такі: скорочення часу будівництва за рахунок поєднання процесів бетонування та гідроізоляції зменшує вартість проекту; ефективний при внутрішньому застосуванні — економія на відновленні благоустрою; бетон набуває здатності до самовідновлення — не потребує ремонту; скорочення технічного обслуговування; збільшення проектного терміну експлуатації тощо. Натомість серед технічних факторів: зниження проникності, підвищення міцності на стиску, стійкий до дії сульфатів, стійкий до циклів замерзання-розмерзання, зменшення проникності хлоридів, збільшення проектного терміну експлуатації, хімічна стійкість (рН 3-11) та скорочення усадкових тріщин. При цьому до сфери застосування належить будь-який бетон, що потребує гідроізоляції та довговічності, незалежно від призначення та розташування.

Підсумовуючи, Ольга Ворона зазначила, що Penetron пропонує комплексну систему, яка забезпечує гідроізоляцію нових та ремонт уже існуючих конструкцій. А застосування матеріалів системи Penetron дає змогу суттєво знизити фінансові та часові витрати під час будівництва, забезпечивши при цьому високу якість гідроізоляції та захисту конструкції.



Ще одним запропонованим рішенням для скорочення термінів виконання робіт стало використання композитної арматури на прикладі робіт проектного бюро «Erne», яке представив його керівник **Костянтин Косенко**. Так, першим представленим продуктом стала панель тришарова нідзриватобетонна, армована композитною сіткою Hardmesh. Це інноваційний матеріал для формування



міжкімнатних перегородок у житлових будинках (перегородок у складських, торгових, виробничих приміщеннях чи навіть у санвузлах), що складається з вологостійкого гіпсокартону з обох боків, а всередині — теплоізоляційні плити з ніздрюватого бетону, армовані композитною сіткою.

Другий продукт — композитна арматура та сітка. Це армуючий матеріал, призначений для армування бетонних конструкцій під час будівництва замість традиційної сталі. За словами доповідача та з огляду на наведені аргументи, застосування обох варіантів оптимізує не тільки час, а й витрати. Наприклад, використання композитної арматури замість металу значно знижує вартість армувальних матеріалів, і економія становить від 30%. Щодо часу та простоти використання, то відбувається скорочення витрат на доставку, зменшення часу вантажних робіт та зникає потреба в додатковій техніці; скорочення кількості працівників, які потрібні на укладання стрижнів арматури, зменшення часу на укладання (менша вага, не потрібні зайві перев'язки стрижнів), економія на вартості монтажних робіт з урахуванням почасової/добової оплати тощо.

Коротко резюмуючи, Костянтин Косенко назвав кілька причин складності впровадження нових будівельних матеріалів, на які варто звернути увагу:

1. відсутність досвіду роботи з новітнім матеріалом та прикладів довгострокової експлуатації;
2. недостатня нормативна база або взагалі відсутність норм регулювання якості та норм проектування;
3. небажання змінювати звичні/автоматичні розрахунки, страх помилитися та бажання зберегти спокій.

### Промислове та цивільне будівництво: методи, процеси і практики швидкого зведення



Заключним блоком виступів на бізнес-зустрічі стала тема промислового та цивільного будівництва, де було розглянуто методи, процеси та практики швидкого зведення. Так, провідний сервіс-інженер компанії Astor **Денис Пономарьов** показав технологію прискореного зведення бетонних конструкцій Astor DFT (Digital Fastcrete Technology), спробував розвіяти стереотип, що монолітно-каркасне будівництво дуже повільне, та довести, що з бетону можна будувати в два рази швидше, та ще й значно економити кошти. Яскравий приклад — технологія прискореного зведення бетонних конструкцій Astor DFT. По-перше, немає ніяких змін у звичній технології бетонування. По-друге, достатньо додати лише три компоненти Astor: спеціальну бетонну суміш DFT, що забезпечує прискорення міцності бетону, в результаті чого оборот опалубки пришвидшується вдвічі; інтелектуальний моніторинг бетону за допомогою системи Maturix (Данія). Завдяки сучасній цифровій технології точні дані про температуру та процес твердіння бетону автоматично зберігаються як онлайн-звіти для легкого доступу через комп'ютер чи смартфон та оновлюються в режимі реального часу. Система моніторингу дозволяє визначати момент досягнення необхідної міцності, щоб робити розпалубку та переходити до наступного етапу будівництва. Компонент №3 — технічний супровід сервісною службою Astor усіх етапів

застосування технології: від персоналізації замовлення до розпалубки.

Для більшої переконливості щодо ефективності запропонованої технології доповідач навів п'ять статей витрат, де економія є відчутною: витрати на оренду опалубки (до 40%), витрати на оренду підйомного крану (до 50%), витрати на електроенергію (5%), адміністративні витрати (3%) та витрати на додаткові робочі процеси (2%).



**Вікторія Шимон**, проєктний менеджер Neo-Eco Ukraine, на прикладі проєкту «Гостомель» показала відбудову України за принципами циркулярної економіки. Зокрема, наголосила, що війна призвела до того, що в Україні утворилося понад 800 млн тонн будівельних відходів, зокрема бетону, цегли та інших відходів. Є тільки два варіанти: будівельні відходи можна переробити у нові будівельні матеріали (для подальшого використання в реконструкції пошкоджених будівель), або будівельне сміття потрапить на сміттєзвалища та створить екологічну катастрофу. Neo-Eco Ukraine прагне поділитися своїми ноу-хау та методологіями з Україною, щоб застосувати всі переваги переробки будівельних відходів. Для розуміння: у всьому світі в прямому сенсі зі сміття роблять гроші. Залежно від держави, виду відходів і розташування сміттєзвалища вивіз 1 тонни будівельних відходів обходиться від 4 до 150 євро. Тому забудовникам вигідніше витратити ресурс на переробку й утилізацію сміття. Так, у Нідерландах у повторне використання йде близько 90%, у Бельгії — 87%, у Данії — 81%, у Великій Британії — 45%, у Фінляндії — 43%, в Австрії — 41% матеріалу. Щоб обмінятися досвідом у напрямі будівельного ресайклінгу та популяризувати цю ідею, було створено Асоціацію зі знесення будівель (European Demolition Association), до якої входять 79 компаній Європи.

Керуючись багаторічним досвідом, компанія Neo-Eco Ukraine сьогодні бере участь та ділиться досвідом у численних інноваційних проєктах з демонтажу та реконструкції в Україні. Приміром, у Гостомелі — офіційний проєкт із демонтажу та будівництва 452 квартир, макроекономічні дослідження, платформа з переробки сміття та реконструкції в Миколаєві, запити на відбудову Чернігова, Одеси та Харкова, запит на співробітництво від Херсону. Адже Neo-Eco має унікальну можливість допомогти завдяки багаторічному досвіду, рекомендаціям та чітким методологіям.

### Принципи економіки замкненого циклу







**Світлана Берзіна**, консультант проекту GIZ «Просування енергоефективності та імплементації Директиви ЄС про енергоефективність в Україні, надала методичні рекомендації та готові проектні рішення для зеленої відбудови. Але перш ніж перейти до викладення суті питання, спікер нагадала присутнім, що вже сьогодні будівельна галузь споживає 40% первинних

енергоресурсів ЄС (за розрахунками Єврокомісії, споживання може бути знижено на 30%), поглинає понад третину світових природних ресурсів, споживає 12% прісної води, утворює 40% глобальних викидів парникових газів

та 40% сміття на звалищах. З огляду на це, на шляху до сталого розвитку Єврокомісією та урядами держав — членів Європейського Союзу визначено пріоритетність політики підвищення енергетичної та екологічної ефективності в будівельному секторі.

При цьому основним завданням під час впровадження та подальшого перегляду екологічних критеріїв є:

- ефективне управління ресурсами;
- енергоефективність технологічного процесу виробництва;
- зниження екологічних впливів у процесі виробництва;
- поліпшення показників енергоефективності виробів;
- обмеження вмісту небезпечних речовин у виробках;
- зниження радіологічного забруднення виробів;
- зменшення відходів виробництва та споживання.

• Принципи та методи екологічного маркування згідно з ДСТУ ISO 14024:2028



**СОУ ОЕМ 08.002.41.032:20XX** Будинки і споруди. Екологічні критерії та метод оцінювання життєвого циклу – для оцінювання поліпшених екологічних характеристик громадських будинків та споруд, на стадіях проектування, будівництва, введення в експлуатацію, технічного обслуговування, ремонту та завершення терміну експлуатації.

**РГ ПК 3 «Оцінка життєвого циклу» ТК 82 «Охорона довкілля»** розробляє стандарт на основі результатів аналізування життєвого циклу об'єктів, що побудовані відповідно до вимог стандартів енергоефективного, зеленого і сталого будівництва.

**ISO 21929-1:2011;**  
**ISO 14040:2013; ISO 14024:2018**



Прикладом плідної співпраці з міжнародними компаніями став досвід американської інжинірингової компанії Miyamoto International, що займалась відновленням Японії та Гаїті після землетрусів, а наразі відновлюватиме зруйновані будівлі в семи областях України. Зокрема, **Павло Похальчук**, директор Miyamoto International Ukraine, розповів про першочергові

завдання та бар'єри відновлення пошкодженої війною інфраструктури.

Одним із головних принципів Miyamoto International Ukraine є залучення місцевих фахівців для будівельно-відновлювальних робіт. Українські спеціалісти зараз проходять додаткове навчання у найдосвідченіших інженерів компанії, а для партнерів, які готові долучитися до відбудови, організація надає покрокову інструкцію відновлення, співавтором якої є доктор Кіт Міямото. Цей гуманітарний протокол протестовано в багатьох кризових ситуаціях у різних куточках світу.

Спеціалісти Miyamoto International Ukraine вже зробили обстеження понад 10 000 пошкоджених бомбами та ракетами домогосподарств у різних областях України, серед яких Київська, Сумська, Чернігівська, Дніпропетровська та Харківська. З цієї кількості більше 4000 об'єктів уже взято в роботу.

Серед бар'єрів, що заважають роботі, представник Miyamoto International Ukraine назвав відсутність практичного досвіду впровадження гуманітарних протоколів в Україні; також гальмується відновлення об'єктів культурної спадщини. Натомість для оперативного ведення робіт з гуманітарного відновлення треба надати повноваження гуманітарним місіям щодо виконання функції Замовника робіт. На часі наше законодавство не передбачає гнучкості щодо термінових робіт із відновлення в умовах воєнного стану. Це треба налагоджувати.



Продовженням теми став виступ **Михайла Черняка**, операційного директора фонду Miyamoto Relief Ukraine (part of Miyamoto Global Disaster Relief), про роль спеціалізованих гуманітарних та благодійних фондів у відновленні країн після стихійних лих та збройних конфліктів на прикладі локального й міжнародного досвіду Miyamoto Relief.

Показовими для України є виконані об'єкти від Miyamoto Relief Ukraine в с. Загальці та с. Вишняки: будівлі дитячого

садочку та житлового будинку мали пошкодження 2-ї категорії, тому вони не потрапили в жодну з програм першочергового відновлення. Команда Miyamoto Relief Ukraine усунула структурні пошкодження в стислі терміни завдяки інженерній експертизі та зібраним коштам у розмірі 3 000 000 грн. Таким чином, житловий будинок і дитячий садочок потрапили до подальших програм відновлення ООН та не залишилися на роки занедбанними. Це створило прецедент для збереження тисяч аналогічних будинків та об'єктів інфраструктури по всій Україні.

На прикладі відновлення цих об'єктів Miyamoto Relief Ukraine допомагає міжнародним донорським програмам розпочинати роботу з об'єктами такого типу пошкоджень у різних куточках країни, не відкладаючи на завтра.



Завершив ділову програму виступ **Миколи Даневича**, заступника голови Київської міської організації фізкультурно-спортивного товариства «Динамо» України, який навів приклади вже наявних на сьогодні руйнувань об'єктів соціальної та спортивної інфраструктури, які донедавна були осередком національно-патріотичного виховання для дітей та молоді. На додачу доповідач наголосив, що навіть у таких складних умовах діти повинні розвиватися і займатися спортом.

Навіть цей короткий звіт про зустріч дає розуміння того, що розпочинати відбудову країни необхідно вже сьогодні. Адже попереду багато роботи, яка вимагає змін на законодавчому рівні та підходів до будівництва загалом. І саме такі зустрічі, як ProfTechBuild, забезпечують учасників ринку цільовою аудиторією задля досягнення максимального ефекту та консолідують максимальну кількість учасників будівельного ринку задля сприяння більш динамічному галузевому розвитку.

**Організатори:** журнал Prof Build, UniTECS, виставка KyivBuild.

**Партнери:** Конфедерація Будівельників України; Національний експертно-будівельний альянс; Асоціація виробників цементу «Укрцемент»; Національна спілка архітекторів України; КНУБА; ІІНО КНУБА; ДП «Київський Промбудпроект»; «Penetron Україна»; ТОМА GROUP, «Імператив».

**Медіапартнери:** Build Portal, Інтерфакс, 5 канал, International Technology Transfer Association (ITTA), budynok.com.ua, marketer.ua









# СУЧАСНИЙ ПІДХІД У ПОЄДНАННІ З ДОСВІДОМ — ОДИН ІЗ КРИТЕРІЇВ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ



*Сьогодні є велика потреба в оцінюванні наслідків руйнування житлового фонду, об'єктів критичної інфраструктури, громадського,*

*соціального, історико-культурного та освітнього призначення. Адже перш ніж перейти до прийняття рішень щодо шляхів відновлення зруйнованого майна, потрібно чітко розуміти рівень його пошкодження. І дуже важливо, щоб на цьому етапі були враховані всі показники та передбачені наслідки. Більш детально про всі тонкощі цього процесу розповів Олексій Єжов, головний архітектор ДП «Проектний інститут «Київський ПРОМБУДПРОЕКТ».*

## ✓ На Вашу думку, чи готова сьогодні вітчизняна будівельна галузь до активної відбудови країни?

— Перш ніж перейти до поставленого запитання, насамперед варто зупинитись на визначенні видів ведення будівельних робіт, які задекларовані в будівельних нормах. А саме: нове будівництво, реконструкція, капітальний і поточний ремонт. Згідно з визначенням, нове будівництво передбачає будівництво нового об'єкта; реконструкція — комплексну перебудову будівлі з приведенням її основних характеристик до сучасних будівельних норм із внесенням змін у конструктивні рішення та можливою зміною геометричних розмірів будівлі (надбудова, прибудова, тощо); капітальний ремонт — комплексний ремонт будинку з приведенням його основних характеристик до сучасних будівельних норм без внесення змін конструктивних рішень та геометричних розмірів будівлі; поточний ремонт — ремонт окремих елементів будинку.

На жаль, ми сьогодні не маємо ДБНів для такого виду ведення будівельних робіт, як відновлення. Тому, проводячи відповідні роботи, потрібно зіставляти види ведення будівельних робіт, які класифікуються за Державними

будівельними нормами з наявними руйнуваннями споруд та будинків. Приміром, якщо зіставити вимоги щодо нового будівництва, реконструкції, капітального та поточного ремонтів з отриманими руйнуваннями об'єктів, то умовна класифікація стосовно їх відновлення буде виглядати так: нове будівництво — повне руйнування внаслідок влучання ракети унеможлиблюють їх подальшу експлуатацію; реконструкція та капітальний ремонт — часткове руйнування, мають пошкодження у вигляді прямих попадань снарядів, руйнація деяких несучих конструкцій; поточний ремонт — незначні пошкодження у вигляді руйнацій вікон та дверей від вибухової хвилі чи осколкового ураження, пошкодження інженерних мереж.

При цьому, виконуючи будь-який вид робіт, важливо звернути увагу на забезпечення таких сучасних вимог, як енергозбереження, інклюзивність, пожежні вимоги та цивільний захист.

## ✓ Продовжуючи питання сучасних вимог, зокрема до цивільного захисту, що потрібно обов'язково врахувати при влаштуванні укриттів (у громадських будинках), окрім надійності?

— З укриттями не все так просто. З одного боку, ті будинки, що зводились за радянських часів, як правило, мали бомбосховища чи найпростіші укриття. І навіть незважаючи на те, що вони не використовувались, ставали занедбанними та не придатними виконувати своє призначення, їх можна відновити. З іншого боку, більшість будинків та споруд різного призначення за часів Незалежності України зводилися без передбачуваних укриттів. Так, із початком війни питання укриттів почало знову набувати актуальності, але, як показує практика, навіть наявні укриття у своїй



більшості не облаштовані за всіма вимогами. Зокрема, не враховуються норми на одну людину, наявність санітарних вузлів і душових, механічної припливно-витяжної вентиляції, конструктивні вимоги та ін. Звичайно, у більшості вже наявних укриттів виконати всі вимоги просто фізично неможливо, але варто враховувати їх при подальших проектуваннях.

### ✓ Що б Ви порадили робити першочергово під час оцінювання наслідків руйнування?

— Звичайно, у кожній компанії свій алгоритм дій, але на прикладі реального кейсу, а саме оцінка руйнування структури освітнього процесу, який ми реалізували в Чернігові, бажано попередньо класифікувати руйнування, дотримуючись ДБН. Так, для себе ми визначили чотири рівні пошкодження:

1. Повне руйнування від влучання ракети унеможливило їх подальшу експлуатацію — потребує нового будівництва.
2. Часткове руйнування, мають пошкодження у вигляді прямих попадань снарядів, руйнація деяких несучих конструкцій — потребує реконструкції або капітального ремонту.
3. Незначні пошкодження у вигляді руйнацій вікон та дверей від вибухової хвилі чи осколкового ураження, пошкодження інженерних мереж — потребує поточного ремонту.
4. Не пошкоджені споруди.

Загалом мушу сказати, що такий підхід себе виправдав, і після проведених обстежень ми змогли чітко класифікувати руйнування, яких зазнали освітні заклади в м. Чернігові. Це дало можливість побачити загальну картину потреб та обсягу робіт.

### ✓ Також хотілось би трохи більше дізнатись про ДП «Проектний інститут «Київський ПРОМБУДПРОЕКТ». Яку базу він має та які послуги надає?

— ДП «Проектний інститут «Київський ПРОМБУДПРОЕКТ» є одним із найвідоміших і найстаріших проектних інститутів вітчизняної будівельної галузі. При інституті функціонують інженерні центри інженерного та екологічного напрямів. Він є територіальною організацією Мінрегіонбуду з питань промислового будівництва, входить до складу технічного комітету стандартизації «Промислове будівництво».

З 2004 року ДП «Київський ПРОМБУДПРОЕКТ» — колективний член Академії будівництва України, з 2007 року — член Асоціації «Українське об'єднання проектних організацій». У 2009 році в інституті впроваджена і функціонує сертифікована відповідно до ДСТУ ISO 9001:2001 система управління якістю відповідно до європейської моделі досконалості TUV SUD Management Service GmbH (м. Мюнхен).

За роки своєї діяльності інститут виконував проектування для низки великих промислових підприємств: металургійних заводів та комбінатів, підприємств хімічної галузі; заводів будіндустрії, заводів машинобудівної галузі, підприємств переробної і харчової промисловості та громадських будівель і житлових комплексів. Зокрема, займався проектуван-

ням підприємства «Київ-ТЕТРА ПАК», а також виробничої бази чіпсів ВАТ «Крафт Якобз Сушард Україна» в с. Старі Петрівці Київської обл. Окрім цього, підприємство взяло активну участь у реконструкції Центрального залізничного вокзалу в м. Києві; споруд Верховного Суду України на вул. П. Орлика; Маріїнського палацу та будівлі Верховної Ради і КМУ; реконструкції заводу «Редуктор» в м. Києві; Яготинського маслозаводу в Київській області; проектуванні технопарку в Броварському районі Київської області; готельних комплексів «Інтерконтиненталь» та «Хілтон» в м. Києві; бізнес-центру «Торонто – Київ», «Гуллівер»; житлових та логістичних комплексів по всій Україні; стадіону «Олімпійський»; Театру оперети та Українського дому в м. Києві; виробничої бази заводу ім. Ковальської та багатьох інших цікавих і знакових об'єктів. Загалом це понад 1800 великих промислових об'єктів в Україні.

Також колектив брав участь у проектуванні і надсилав своїх інженерів для будівництва заводів за кордоном. Приміром, у Єгипті — Хелуанський металургійний завод, який розташований в 30 км від м. Каїра; у Китаї — Завод електродів у м. Гірині, Завод алюмінієвих сплавів у м. Харбіні, Завод з обробки кольорових металів у м. Лоян, завод вантажних автомобілів у Чаньчуні; у КНДР — Об'єкти Солдинського металургійного заводу; низку об'єктів запроєктовано у НДР, Польщі, Болгарії, а також фахівці інституту взяли участь у проектуванні та будівництві Машинобудівного заводу «Планта Механіка» в Республіці Куба.

Серед послуг, які надає наш інститут: архітектурно-будівельне проектування промислових і цивільних об'єктів з виконанням функцій генпроектної організації; оцінка впливу на навколишнє середовище; обґрунтування санітарно-захисних зон; кошторисна документація; експертиза та адаптація проектних рішень іноземних фірм до чинних нормативних актів України; вирішення питань раціонального розміщення промислових підприємств, впорядкування промислової забудови по м. Києву і восьми областях України; обстеження, визначення технічного стану та паспортизація виробничих будівель, споруд та інженерних мереж; визначення категорії складності об'єкта для подальшої експертизи проекту та ін.

Сьогодні інститут «Київський ПРОМБУДПРОЕКТ» продовжує працювати, нарощуючи свій виробничий та інтелектуальний потенціал, дотримуючись принципів високого професіоналізму, максимально враховуючи інтереси замовника, виходячи на оптимальні інженерні рішення і захищаючи їх у різних інстанціях на різних рівнях.



# KMD FACADE SOLUTIONS: «ВИСОКА ЯКІСТЬ ПРОДУКЦІЇ ДОЗВОЛЯЄ КОМПАНІЇ РОЗВИВАТИСЯ НАВІТЬ ПІД ЧАС ВІЙНИ»



*Як показав досвід минулого року, український бізнес виявився досить адаптивним. Компанії мали швидко знаходити нові шляхи і долати багато викликів, які принесла із собою повномасштабна війна з рф. Проте сьогодні більшість компаній повернулися до роботи, а деякі навіть розширили виробництво та географію продажів. Про свою стратегію «виживання» в умовах воєнного стану розповів власник компанії «Фасадні Рішення KMD» Дмитро Дренін.*

## ✓ З чого розпочинався Ваш бізнес і яких результатів досягли на сьогодні?

— Бізнес починався з пари тисяч доларів та шалених амбіцій. А якщо серйозно, то з бачення перспективи великого росту ринку навісних вентилязованих фасадів. У принципі, так і вийшло. Група компаній «Центр Комплектації Фасадів» була заснована у 2006 році, і основним напрямом її діяльності було виготовлення та реалізація систем навісних вентилязованих фасадів. На той час на ринку були представлені в основному товари з-за кордону. Ми вчасно розгледіли тенденції. У бізнесі дуже важлива «чуйка». І в цьому випадку вона нас не підвела. За 17 років ми пройшли багато іспитів — економічні кризи, як світові, так і внутрішні, початок війни у 2014-му, пандемія, повномасштабне вторгнення 24 лютого 2022 року. Зараз ми сильні, як ніколи.

Компанія «Фасадні Рішення KMD», це:

- виробництво фасадних систем навісних вентилязованих фасадів (НВФ);
- виробництво алюмінієвих світлопрозорих систем;
- імпорт та дистрибуція облицювальних матеріалів для НВФ;
- проектування та інжиніринг фасадів;
- 4 представництва — Харків, Львів, Одеса, Київ;
- понад 10 000 м<sup>2</sup> виробничо-складських приміщень та десятки тисяч реалізованих об'єктів за плечима.

KMD Facade Solutions — лідер серед вітчизняних виробників фасадних систем. Ми не просто продаємо системи — ми створюємо рішення.

## ✓ Розкажіть про ключові напрями діяльності компанії.

— Те, з чого все починалось, — виробництво фасадних систем навісних вентилязованих фасадів (НВФ) KMD VF та

KMD VF Premium. Ми продавали фасади ще до того, як це стало мейнстримом. Системні рішення KMD здатні реалізувати найскладніші завдання. Виноси 600+ мм або ломаний фасад з великою кількістю кутів — складні інженерні рішення — це наша робота.

З 2016 року ми почали активно занурюватись у світ СПОК. І сьогодні ми виробляємо:

- алюмінієву систему фасадного скління KMD F 50, яка призначена для виготовлення огорожувальних світлопрозорих конструкцій будівель та споруд;
- віконно-дверну систему алюмінієвих профілів без термоізоляції KMD 46, яка призначена для виготовлення елементів внутрішньої забудови, які не потребують термічної ізоляції: різного типу вікон, балконних та вхідних дверей, вітрин, просторових конструкцій і багато іншого;
- віконно-дверну систему алюмінієвих профілів із термоізоляцією KMD 70, яка призначена для виготовлення елементів зовнішньої забудови, що потребують високої термічної ізоляції: різного типу вікон, балконних та вхідних дверей, вітрин, просторових конструкцій та ін.;
- алюмінієві розсувні системи з термоізоляцією KMD TBS60 та без KMD S28 або, як кажуть, теплу та холодну розсувні системи;
- системи внутрішніх перегородок KMD 18D;
- системи сонцезахисту KMD SP100;
- системи вентиляційних решіток KMD VR026.

У 2017 році ми відкрили відділ облицювальних матеріалів та почали комплектувати об'єкти не тільки системами, а вже й облицювальними матеріалами.

## ✓ Які позиції в лінійці продукції мають найбільший попит? Чому?

— Усі, без перебільшень! Загалом у нас до війни за обсягом НВФ дорівнював СПОК. Зараз тенденція трохи змі-



нилася: десь 70% на 30% на користь СПОК. Причин таких показників багато, і я думаю, що аналіз може потягнути на окрему статтю.

Стосовно питання «чому», то, по-перше, ми багато зробили для розвитку фасадного напрямку в Україні. Повторюю, ми перші, хто масово почав виробляти системи НВФ в Україні! Ми створили таку систему роботи, коли клієнту не потрібно чекати тиждень. Прорахунок — оплата — забрав товар!

По-друге, це продукти високої якості з усіма необхідними сертифікатами. Крім обов'язкових дозвільних документів, ми робимо ще й незалежні випробування, щоб наш замовник був упевнений у нашому продукті на 100%.

По-третє, це питання, яке цікавить майже всіх замовників, — ціна! Ми даємо одну з найкращих пропозицій на ринку! Як на мене, формула успіху досить проста: якість, класний сервіс, гарантія і ціна = 17 років на буремному ринку України.

### ✓ На Вашу думку, які переваги має компанія над конкурентами?

— У нас відповідь на це запитання, мені так здається, вже розкрита в попередніх питаннях. При цьому висока якість продуктів, які ми виробляємо, — це найважливіше. Також сервіс, гарантія та ціна.

Ми не стоїмо на місці, постійно працюємо над новими розробками та рішеннями. Щодо конкурентів, то буває так, що ми щось запустили нове, і вже через певний час колеги теж запускають щось схоже. Це, звичайно, підвищує самооцінку.

Ну, і те, що я завжди кажу, — це наш колектив. Інколи ми робимо фантастичні речі, і це тільки завдяки професіоналізму та згуртованості колективу.

### ✓ Що для Вас є найбільшою цінністю в бізнесі?

— Тут відповідь буде однозначною — це люди. Неважливо — що, де, коли. Люди — це найважливіше! Люди створюють рішення. Ми дуже цінуємо кожного нашого співробітника. На жаль, війна внесла певні перестановки, але нам вдалося зберегти майже весь довоєнний колектив. Ми дуже раді, що нас оточує така команда.

### ✓ Повномасштабна війна змусила всіх по-новому подивитись і на життя, і на бізнес. На які кроки пішла компанія, щоб «утриматись на плаву»?

— Багато чого змінилося. Перший тиждень був дуже незрозумілим. 80% команди базувалися в Харкові. Усі основні підрозділи, виробництво, лінія порошкового фарбування, склади. У той час бізнес відійшов на другий план. Була організована волонтерська група та механізм евакуації людей до більш безпечних міст. Складські приміщення почали завантажувати гуманітарною допомогою. Вже опісля ми задалися питанням: «Що робити?» Ми завжди приймали рішення дуже швидко, і цього разу винятку не було. Вирішили перевезти з Харкова те, що могли, у західний регіон України. Десь на середину квітня майже весь склад готової продукції та частина виробництва були вже у Львові. Склади у Києві не чіпали. Офіси в Харкові, Києві, Одесі завмерли в очікуванні. Тільки львівський офіс, який був відкритий за 3 місяці до повномасштабного вторгнення, якимось працював. І скажу, що він нас дуже виручив, адже був не лише офісом, а й тимчасовим прихистком для людей.

23 березня 2022 року було перше відвантаження товару. Хочу сказати, що ми виконали всі свої довоєнні зобов'язання перед клієнтами та постачальниками. Було дуже



складно. Витрат у рамках релокації дуже багато, доходів «0», ніхто не розуміє, що далі, але більшість співробітників робили неможливе. Дивлячись назад, я просто в шоці. Ми всі такі молодці. У травні 2022 року запрацював київський офіс. Склад «Київ» почав працювати в черговому режимі з кінця березня. А вже у серпні 2022-го ми почали глобальний переїзд до Києва. І саме в Києві у нас зараз основні потужності — склади алюмінієвих фасадних систем більше 3500 м<sup>2</sup>, склади облицювальних матеріалів, виробництво, лінія вкати, лінія порошкового фарбування. Блекаут ми теж пережили, не зупиняючись. Придбали генератори та старлінк. Якщо підсумувати — підприємство не працювало лише місяць.

Нам дуже допомогли принципи, яких ми дотримуємося в бізнесі. Нас підтримали співробітники та клієнти.

Я взагалі вражений, що на другому році повномасштабної війни будівельний ринок працює. Українці дуже сильні!

### ✓ Які плани має компанія на найближчу перспективу? На чому будете акцентувати увагу?

— Планів безліч! Ми запускаємо нову над теплу віконно-дверну серію KMD 93. Запустили під час війни систему внутрішніх перегородок та систему вентиляційних решіток. Відновили роботу офісів у всіх регіонах, де були до війни, та складу в Харкові. Розширюємо портфель облицювальних матеріалів. Збільшуємо штат відділу розробок та проектування. Є плани щодо виходу на європейський ринок, але із системами не так просто це зробити. Готуємось. Сьогодні ми сильні, як ніколи!



## Penetron International, LTD — флагман на ринку кристалічних гідроізоляційних матеріалів



Бетон є найбільш поширеним будівельним матеріалом у світі. Щорічно на 1 людину в світі «заливають» 1м<sup>3</sup> бетону. Цей матеріал є дружнім до довкілля, більше того, бетон пожиттєво поглинає викиди CO<sub>2</sub> з атмосфери. Однак довкілля не є дружнім до бетону. В процесі експлуатації конструкції із цементного каменю піддаються руйнівному впливу таких факторів навколишнього середовища, як вода, температурні коливання, вітер, мікроорганізми. Питанням захисту бетону від руйнування займається чимало наукових та промислових інституцій, беззаперечним лідером серед яких є компанія із США Penetron International, LTD.

Penetron International, LTD є флагманом на ринку кристалічних гідроізоляційних матеріалів, що, власне, і покликані захищати будь-яку конструкцію від руйнівного впливу води та водорозчинних хімікатів. Підприємство ефективно функціонує на цьому ринку з 70-х років минулого століття. За цей час Penetron International, LTD набула чималого досвіду в питаннях гідроізоляції, що додає їй значної авторитетності в цій сфері.

Крім суто гідроізоляційного захисту, Penetron International, LTD займається питанням збереження первісного стану бетону, що піддається постійному мікробіологічному впливу, а як наслідок — корозії.

Розберемося із цим докладніше.

### Що таке мікробіологічна корозія?

Мікробіологічна корозія — це будь-які небажані зміни у властивостях органічних і неорганічних матеріалів, причиною яких є розвиток та метаболізм мікроорганізмів. Метали, сплави, будівельні матеріали, в тому числі бетон, найбільш активно руйнують бактерії, що утворюють сильні неорганічні кислоти — сірчану й азотну. Мікробіологічна корозія (МІС) виникає, коли сірчана кислота, що продукується специфічними бактеріями, розідає цементний камінь, оголюючи арматуру та наповнювач у бетоні.

Головна роль у створенні агресивних середовищ в аеробних умовах належить тіоновим бактеріям, які окислюють широке коло сполук сірки до сірчаної кислоти. Крім того, життєдіяльність цих бактерій знижує рН середовища існування до 0,6, що є катастрофічним для бетону. У свою чергу ацидофільні організми, які здатні окислювати залізо (тобто бактерії, що поїдають залізо) розідають оголену арматуру.

Саме життєдіяльність тіонових та ацидофільних бактерій є причиною корозії бетону самопливних каналізаційних колекторів — однієї з найбільш гострих проблем експлуатаційної надійності водовідведення як в Україні, так і за кордоном. Газова частина колекторів, труб та відстійників є місцем найбільшого скупчення бактерій, що з часом призводить до повного руйнування бетону та проривів у мережах водовідведення. Ліквідація наслідків таких

аварій є ресурсозатратним процесом, що змушує владу та науковців постійно шукати шляхи захисту бетонних споруд від мікробіологічної корозії.

### Які ж існують способи захисту від МІС?

Якщо виходити із твердження, що мікробіологічну корозію спричиняють агресивні кислоти (сірчана та азотна), а їх поява зумовлена наявністю великої кількості тіонових та ацидофільних бактерій, стає зрозумілим, що боротьба з ними передбачає два основні напрями:

1. Зменшення кількості бактерій у газовій частині камери.
2. Поверхневий захист конструкції від впливу кислот.
  - Досягти цього можливо за рахунок:
  - Надання бетону стійкості до рН 0,6-13 та зниження його водопоглинання.
  - Надання бетону властивостей електрофізичного знищення анаеробних бактерій у газовій частині камер.
  - Влаштування захисного поверхневого покриття, що є абсолютно сульфато- та кислотостійким.

### Зменшення водопоглинання бетону

З огляду на пористу структуру бетону зменшити його водопоглинання можна лише сталим ущільненням.





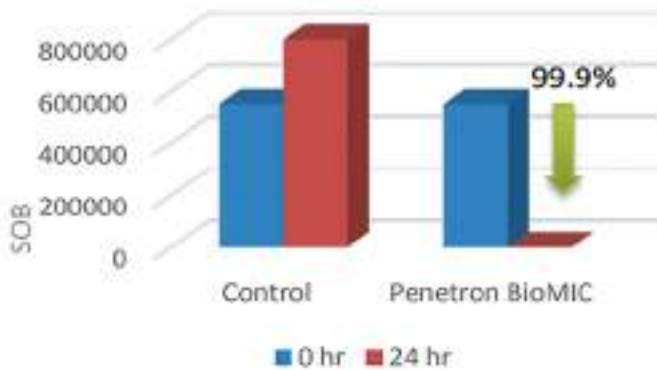
Стале ущільнення бетону можливе завдяки створенню в його порах, капілярах та мікротріщинах водонерозчинних кристалів, що стануть невід'ємною частиною структури бетону. З таким завданням можуть впоратися суто кристалічні проникні матеріали.

У разі нового будівництва радимо скористатися домішкою до бетону Penetron Admix. Якщо з якихось причин не вдалося використати домішку, тоді можна скористатися матеріалом поверхневого нанесення Penetron.

### Надання бетону властивості електрофізичного знищення тіонових та ацидофільних бактерій на його поверхні

Для наділення бетону властивістю самознищення руйнівних для нього бактерій слід використовувати домішку PENETRON BIOMIC.

Технологія PENETRON BIOMIC — це мікробіостатичний засіб, що був зареєстрований в Агентстві з охорони навколишнього середовища США (EPA). Матеріал розриває стінки мікробних клітин при контакті. Це повне електрофізичне знищення мікробів, які контактують з ним. PENETRON BIOMIC має необмежений ресурс, а також він стійкий до вимивання і не мігрує по бетону, тому зберігає свою ефективність на невизначений термін.



### БіоМІС знищує 99,9% продуцентів кислот — *Thiobacillus bacteria* протягом 24 год

PENETRON BIOMIC — це протимікробна домішка, що додається до бетону на етапі замішування. Матеріал утворює молекулярний зв'язок із бетоном, запобігаючи мікробіологічно індукованій корозії за рахунок зменшення росту мікроорганізмів, що пошкоджують бетон і викликають запах, таких як бактерії, водорості та гриби.

Матеріал може бути використаний як на етапі будівництва, так і в процесі ремонту. У цьому випадку додавання домішки BIOMIC можливо безпосередньо в розчин матеріалу PENETRON перед нанесенням.

Матеріал було протестовано на відповідність ISO 22196 шляхом занурення зразків у середовище з pH нижче 6,5 на 24 год. У результаті на поверхні зразків було знищено 99% бактерій, що є продуцентами МІС.

**PENETRON BIOMIC** ефективно працює в середовищі з pH від 0,6 до 9. Проте матеріал не робить бетон стійким до дії сульфатів та кислот. Для цього є кристалічні матеріали Penetron ARC.

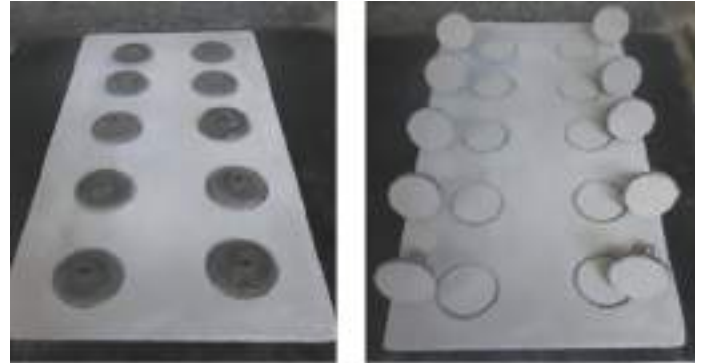
PENETRON ARC — активне мінеральне захисне покриття, спеціально розроблене для анаеробних умов. PENETRON ARC застосовують на бетонних поверхнях, де є анаеробні умови й утворюються сильні кислоти в зоні підвищеного газоутворення. Сильні кислоти, зокрема сірчана, вступають у хімічну реакцію з PENETRON ARC, перетворюючи

покриття на щільну кислотостійку оболонку, яка захищає і продовжує термін служби бетонної поверхні.

### Переваги

1. Стійкий до дії кислот (pH 0,6-12+).
2. Стійкий до механічних пошкоджень.
3. Наноситься по вологій основі.
4. Використовується тільки для газової зони (здешевлення проекту).
5. Відсутність втягнутих парів між ARC та бетоном за рахунок проникнення в основу.

Матеріал був протестований кількома лабораторіями світу, а зараз проходить науково-практичне тестування на базі Київського водоканалу за підтримки НДІБК.



### Випробування на адгезію

Зразки були занурені в 0,2 М H<sub>2</sub>SO<sub>4</sub> на 56 днів.

Через 28 днів = 0,90 МПа / 130 psi (міцність на відрив)

Через 56 днів = 0,93 МПа / 135 psi (міцність на відрив)

Таким чином, можна стверджувати, що використання комплексного рішення від Penetron дає змогу забезпечити надійний захист бетонних конструкцій, а саме:

1. Сульфатостійкість за рахунок кристалічних технологій та робочий діапазон pH 3-11.
2. Знищення тіонових бактерій на електрофізичному рівні за рахунок BIOMIC.
3. Поверхневий захист від сірчаної кислоти за рахунок кислотоактивованого покриття PENETRON ARC, що працює в pH-діапазоні 0,6-12+.



# ФОРУМ-ЕКСПОЗИЦІЯ «ВІДНОВЛЕННЯ ІНФРАСТРУКТУРИ. ДОРОГИ. МОСТИ»



Головний та спільний меседж, що пролунав на форумі-експозиції «Відновлення інфраструктури. Дороги. Мости», який відбувся 23 березня в Mercure Congress Centre (м. Київ), — потрібно відновлювати інфраструктуру, не чекаючи закінчення війни! Адже, на думку більшості учасників, після нашої перемоги почнеться інший етап — етап відновлення економіки. Організатори: HD Techpolopolyon і Хаб «Велике відновлення».

## Експозиція

Форум-експозиція «Відновлення інфраструктури. Дороги. Мости» став своєрідним стартом ділової активності в дорожньо-будівельній галузі та спрямований на відкритий діалог щодо спільних дій і можливостей у відновленні дорожньо-транспортної інфраструктури.

Повною мірою відображаючи динаміку галузевого розвитку, експозиція виставки охопила всі напрями. На одному майданчику зібрались компанії, які представляють на ринку України різні сегменти, що стосуються обслуговування, утримання та будівництва дорожньої інфраструктури, зокрема це спецтехніка (будівельна, дорожня, землерийна), безпека дорожнього руху в умовах воєнного стану (світлофори, дорожні знаки, освітлення, огорожі тощо), будівельні матеріали та технології, консалтинг, а також екологія та переробка будівельних відходів.

Без перебільшення можна сказати, що зацікавленість з боку відвідувачів була відчутною. А вдале поєднання експозиції та конференції забезпечило активність протягом усього дня. Зокрема, високий інтерес до виставки виявили представники об'єднаних громад, генпідрядники та дорожники.

Серед експонентів можна було знайти пропозиції для будь-яких потреб: від геосинтетики до асфальтобетонної установки. А з огляду на майбутню відбудову України після перемоги у війні з росією, неабиякий інтерес у відвідувачів викликали продукти, властивості яких дають змогу пришвидшувати процеси відновлення дорожньої інфраструктури без втрати якості.

## Ділова програма

Очікувано, що головною темою форуму, який проходив у рамках ділової програми заходу, стало висвітлення питання відновлення інфраструктури. Провідні експерти, науковці, керівники дорожньо-будівельних компаній та представники виробників будматеріалів і обладнання не тільки обговорили поточний стан справ, а й намітили першочергові «болючі точки» галузі, які потребують змін.

Під час дискусій було розглянуто такі напрями, як «Зруйнована інфраструктура: роль державного регулювання та участь у керуванні процесами відбудови», «Дорожня інфраструктура: відновлення та розвиток», а також проаналізовано реальні кейси в нереальних умовах.

Варто зазначити, що змістовні виступи залучили чимало фахівців. При цьому перша частина ділової програми була своєрідним вступом до подальших виступів представників бізнесу. Так, основна інформація тут стосувалась оцінки масштабів руйнувань, які Україна мала на початок 2023 року. Приміром, за попередніми даними, внаслідок широкомасштабного нападу росії пошкоджено або знищено до 30% української інфраструктури. Збитки перевищують 100 млрд доларів, а на відновлення знадобиться не менше двох років. Зокрема, серед зруйнованого:

- дороги — 8265 км на суму 27,5 млрд доларів;
- цивільні аеропорти — сума збитків 6,8 млрд доларів;
- залізнична інфраструктура та рухомий склад — 2,2 млрд доларів;
- мости та мостові переходи — 1,4 млрд доларів;



- порти та портова інфраструктура — 622 млн доларів;
- військові аеродроми — 390 млн доларів.

При цьому втрату найбільшого у світі транспортного літака Ан-225 «Мрія» попередньо оцінили у 300 млн доларів. Такі дані навів під час свого виступу Віктор Довгань, заступник Міністра інфраструктури 2016–2019 рр., керівник Центру Національної транспортної стратегії. Також спікер зауважив, що Україна як держава, що має статус кандидата в ЄС, повинна не забувати про кроки, які необхідно зробити у сфері транспорту. Наприклад, відкрите небо відповідно до реалізації Договору про спільний авіаційний простір; відсутність дозволів для вантажівок — підписання Договору про лібералізацію міжнародних автомобільних перевезень (продовжено на 1 рік до липня 2024 р.); прийняття законопроекту про залізничний транспорт та поділ Укрзалізниці на 3 оператори: інфраструктури, вантажних і пасажирських перевезень. Також потрібно імплементувати законодавство про внутрішній водний транспорт та розвиток річкових перевезень по Дніпру і Дунаю (днопоглиблення каналу Бистре та приватизація порту Усть-Дунайськ); розвивати прикордонну інфраструктуру — пункти пропуску та сухі порти на стику 1435 і 1520 мм залізничних колій та ін.

Як бачимо, навіть цей невеликий перелік вимагає не тільки коштів, а й значних змін на законодавчому рівні, тому наразі важливо не втрачати час і вирішувати питання за їхньою нагальністю.

Яскравим прикладом значення логістики стала доповідь Юрія Фомічова, міського голови міста Славутича. «Важливість логістики ми відчули на власному досвіді під час оточення російськими військами. Ми всі пам'ятаємо, як жилося без постачання рік тому, коли зв'язку з містом не було. А тепер не маємо логістики до ЧАЕС — і це супервиклик! Уявіть: працівники станції долають 350 км дороги, об'їжджаючи через Чернігів та Вишгород, тільки щоб доїхати в один бік на роботу. Це займає 6-8 годин. Тому ротації на станції тривають по два тижні. Виникає нове завдання — забезпечити умови проживання на станції. Зараз працюємо над вирішенням питання. Треба розуміти, що воно системне, масштабне і дороге», — зазначив під час виступу Юрій Фомічов. Також міський голова Славутича подякував усім небайдужим, хто допоміг місту оговтатись після окупації та не лишає громаду і сьогодні.

Не менш хвилюючими та щемливими були виступи інших представників громад та облавтодорів, які також підтвердили значення налагодженої інфраструктури, особливо коли вона стає «дорогою життя».

### **Відновлення та розвиток**

Друга частина форуму мала на меті розкрити потенціал вітчизняних компаній та показати сучасні підходи до відбудови, які вже активно використовуються в Україні. Йшлося про композиції для швидкого відновлення бетонних доріг і покриттів на основі лужних цементів; технологію відновлення цементобетонних доріг та аеродромів на прикладі використання матеріалів «Мапеї Україна»; сучасні способи збільшення термінів служби бетонних доріг, зокрема завдяки зниженню водопоглинання бетону (PENETRON ADMIX — інноваційний та підтверджений спосіб збільшення довговічності бетону загалом і бетонних доріг зокрема) тощо. Також були представлені доповіді щодо умов використання технологій відновлення і захисту залізобетонних конструкцій штучних споруд об'єктів інфраструктури та дорожнього будівництва із застосуванням різних систем матеріалів.







Не менш цікавими виявилися доповіді про використання сучасних технологій у будівництві. Наприклад, представник компанії Phoenix Contact Ukraine розповів, якою має бути інфраструктура завтрашнього дня, зосередивши свою увагу на обліку дорожнього руху (рішення Smart Traffic). У свою чергу компанія DroneUA розкрила потенціал використання дронів у відновленні інфраструктури; підприємство «Росток-ЕЛЕКОМ» наголосило на ролі автоматизованих систем керування дорожнім рухом тощо.

Звичайно, не може бути відновлення без використання техніки. На прикладі низки рішень присутні переконались, що правильно підібрана механізація може реально вплинути на строки та якість виконання того чи іншого виду робіт. Так, у доповіді компанії ITAL Machinery йшлося про нові можливості для швидкого відновлення дорожньої інфраструктури, а також про власний досвід сучасного та безпечного будівництва; компанія Kobit представила лінійку комунальної техніки для прибирання вулиць та збору відходів, технології транспорту для перевезення бітуму, хімікатів, палива і технологію палива та пожежогасіння; провідний менеджер Групи компаній «Будшляхмаш» розповів, як в Україні відбувається переробка будівельних відходів, а саме про технології, обладнання та спецтехніку для створення комплексів переробки. Адже в Україні після повномасштабного вторгнення росії питання утилізації будівельних відходів є болючим.

Навіть на прикладі вищевикладеного можемо побачити, що цьогорічний захід пройшов вдало. Відвідувачі та експоненти високо оцінили результати участі у виставці. Вони зустрілися з потенційними партнерами, обмінялися досвідом, уклали контракти на довгострокову роботу з клієнтами.

*Більш детальну інформацію про заходи ділової програми можна знайти на сайті організатора.*





Екструдери,  
сліпформери,  
машини  
вібролиття



[www.nordimpianti.com](http://www.nordimpianti.com)



Опалубка,  
перекидні столи,  
бетонорозподільники  
[www.bianchicasseforme.it](http://www.bianchicasseforme.it)



Повний спектр станків  
і виробничих ліній для обробки  
та зварювання арматури



[www.schnellgroup.com](http://www.schnellgroup.com)



Інжиніринг і проектування



[www.structurama.com](http://www.structurama.com)



Стационарні  
та супермобільні  
бетонозмішувальні  
установки



[www.simem.com](http://www.simem.com)



Самохідні  
віброформуючі  
машини та преса



[www.cgm-srl.com](http://www.cgm-srl.com)



# KYIVBUILD UKRAINE 2023



*З 16 по 18 травня 2023 року в МВЦ столиці проходила 25-та Міжнародна будівельна та інтер'єрна виставка KyivBuild. Традиційно високий інтерес до виставки проявили забудовники, інвестори, девелопери, професійні майстри, проєктанти, представники ОСББ, архітектори та дизайнери, підприємці тощо. Редакція журналу Prof Build також долучилася до події та стала її активним учасником.*

Протягом трьох днів виставка KyivBuild Ukraine надає виробникам і постачальникам будівельних та оздоблювальних матеріалів унікальну можливість залучити нових клієнтів. Серед них — представники оптової та роздрібною торгівлі, будівельних організацій, а також професіонали в галузі проєктування і створення інтер'єрів. Участь у виставці KyivBuild Ukraine є ефективним способом збільшити обсяг продажів, розширити географію збуту продукції та привернути увагу нових клієнтів. Учасники виставки мають можливість пропонувати свою продукцію широкому колу бізнес-відвідувачів, які зацікавлені в закупівлі будівельних та оздоблювальних матеріалів.

Виставка представляє розмаїття послуг та продукції, що присутня на ринку будівництва — від ідеї архітектора до втілення проєкту. Завдяки чіткій сегментації експозиції відвідувачі мають можливість ознайомитися з останніми новинками в галузях будівництва, архітектури, інтер'єрних рішень та ландшафтного дизайну.

У 2023 році виставка KyivBuild значно збільшилась як за кількістю учасників, так і за кількістю відвідувачів. Приміром, за весь час роботи цього року її відвідало 9348 людей. Організатори вважають ці показники дуже обнадійливими, особливо відзначаючи зростання частки відвідувачів, які прийшли з метою знайти нових постачальників.

На виставці відвідувачі мали унікальну можливість ознайомитися з останніми розробками, технологіями та обладнанням, як українського, так і зарубіжного виробництва, які важливі для розвитку будівельної галузі в Україні. Виставка була багата на цікаві експозиції з численними новинками, представленими більше ніж 100 компаніями, у тому числі представниками з інших країн. Не менш різноманітною була ділова програма виставки, в рамках якої відбулося 5 заходів та проведено 8 майстер-класів. Зокрема, за підтримки Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України

пройшов форум-практикум «Відбудова в дії», де було задіяно 143 керівники громад та 25 спікерів. На форумі були презентовані програми відбудови та розвитку постраждалих територій, а очільники громад продемонстрували реалізовані проєкти.

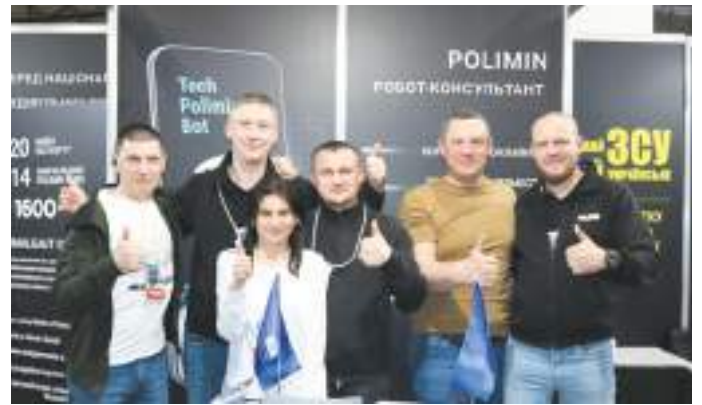
Традиційно за підтримки «Ліги майстрів» відбулися бізнес-конференції PRO ELECTRO, BUDUY SEBE та PRO МОНТАЖНИК, які змогли прийняти понад 1000 відвідувачів.

Редакція журналу Prof Build також взяла активну участь у наповненні ділової програми KyivBuild 2023 та провела бізнес-зустріч на тему «Швидкість будівництва як основний фактор відбудови».

Кожен із трьох днів на KyivBuild Ukraine був насичений безліччю подій, що допомогло відвідувачам значно збільшити кількість контактів та зустрічей. Вони мали можливість організувати оптимальний робочий графік, знайти нових партнерів та оцінити ринок і конкурентне середовище в галузі. Презентації, демонстрації, майстер-класи, бізнес-конференції, розіграші та спілкування на професійні теми — ніякий онлайн такого не замінить! Головний же меседж усього заходу: попри те, що повномасштабна війна триває, відбудова України вже розпочалася.











XII Міжнародна спеціалізована виставка

# ЄвроБудЕкспо'2023

**17–19 жовтня**



Генеральний інформаційний партнер:



Генеральний інтернет-партнер:



**IEC** **МІЖНАРОДНИЙ**  
**ВИСТАВКОВИЙ ЦЕНТР**  
м. Київ, Броварський пр-т, 15  
станція метро «Лівобережна»

☎ +38 (066) 490-07-57  
✉ [forum@iec-expo.com.ua](mailto:forum@iec-expo.com.ua)  
🌐 [www.iec-expo.com.ua](http://www.iec-expo.com.ua)





# МОДУЛЬНІ ТА КАРКАСНІ БУДИНКИ

+38 (050) 37 73 721



БРУС



SIP-ПАНЕЛІ



КАРКАСНО-МОДУЛЬНІ



БАРН-ХАУЗ



# BUDMALL

ПРОСТОР ВІЛЬНИХ ЛЮДЕЙ

## ПЕРЕВАГИ:

- ШВИДКОМОНТОВАННІСТЬ
- ЯКІСТЬ ● БЕЗПЕКА
- ДОСТУПНА ЦІНА
- ЕКОЛОГІЧНІСТЬ
- СЕЙСМОСТІЙКІСТЬ
- АВТОМАТИЗАЦІЯ
- ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ
- ПОЖЕЖНА БЕЗПЕКА
- ДОВГОВІЧНІСТЬ

ВИСТАВКОВИЙ МАЙДАНЧИК  
"BUDMALL.CENTER"

ЗНАХОДИТЬСЯ ЗА АДРЕСАМИ:

М. КИЇВ,  
Столичне шосе, 275 (KNZS)  
вул. Булаховського, 2 (АГРОМАТ)

М. ЛЬВІВ,  
С. ПАСІКИ ЗУБРИЦЬКІ  
вул. Богдана Хмельницького, 5 (біля Лео  
Кераміки)  
М. ТЕРНОПІЛЬ,  
вул. Березанська, 65 (біля МРЕО)

М. МУКАЧЕВО,  
вул. Лавківська, 1д (траса Київ-Чоп, 200м від  
"ЕПІЦЕНТРУ")

М. ЧЕРНІВЦІ  
вул. Головна, 141 (біля готелю "Буковина")

[www.budmall.center](http://www.budmall.center)

Здійснює експертизу проектів будівництва усіх класів наслідків (відповідальності), виробничого і невиробничого призначення в усіх галузях економіки України (крім атомної енергетики). Відповідає критеріям, встановленим профільним Міністерством.  
Має представництва у 20-ти регіонах України.

**КОНТАКТИ**

+38 044 223 33 58  
+38 095 406 88 88  
+38 067 410 40 88

proeksp.mail@ukr.net  
proeksp.com.ua

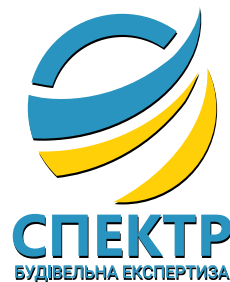


Експертиза достовірності фактично виконаних обсягів будівельно-монтажних робіт.  
Судова будівельно-технічна експертиза.  
Обстеження будівель та споруд.  
Послуги інженера-консультанта.

**КОНТАКТИ**

+38 044 592 22 00  
+38 097 954 19 80

spektr.kiev@gmail.com  
spektr.org.ua



Виготовляє проектно-кошторисну документацію для будівництва, реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів інфраструктури широкого спектру призначення та складності.

**КОНТАКТИ**

+38 095 194 30 66  
officevcdpp@gmail.com

**ТОВ "ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ  
ЦЕНТР ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО  
ПАРТНЕРСТВА"**

**nebau.org.ua**

04053, м. Київ, вул. Січових  
Стрільців, 77, оф. 601  
Тел: (044) 227-44-00,  
info.nebau@gmail.com