



Управбуд

професійне управління будинком



СПІЛЬНОТА "УПРАВБУД"

Аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку та прибудинкової території в умовах воєнного стану

Практичний посібник для мешканців, співвласників, ОСББ, менеджерів та управителів багатоквартирних будинків



Фінансується
Європейським Союзом



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs,
Education and Research EAER
State Secretariat for Economic Affairs SECO



IFC International
Finance Corporation
WORLD BANK GROUP

Creating Markets, Creating Opportunities

Підготовлено консультаційною програмою IFC «Енергоефективність та відповідь на кризу в Україні» у партнерстві з Європейським Союзом та Швейцарською Конфедерацією

Це видання є інформаційним та не замінює консультації радника з відповідного профілю. Цей посібник не слід розглядати як вичерпний огляд обговорюваних у ньому питань і використовувати його для прийняття комерційних рішень. За консультаціями з усіх технічних та юридичних питань слід звертатися до незалежних фахівців.

Висновки, тлумачення та підсумки, викладені у цій публікації, жодним чином не відтворюють поглядів IFC, Групи Світового банку, Швейцарської Конфедерації чи Європейського Союзу.

На IFC, Групу Світового банку, Швейцарську Конфедерацію чи на Європейський Союз не може бути покладено жодної відповідальності за будь-які збитки, втрати, заподіяну шкоду, боргові зобов'язання та/або будь-які інші можливі наслідки, що виникли через опублікування або використання інформації, вміщеної в цьому посібнику. Виключно користувач несе відповідальність та ризики, пов'язані з його використанням.

Зміст цієї публікації захищено авторським правом

Уся інформація та матеріали, використані для підготовки цього документа, є власністю IFC

© 2023 International Finance Corporation



Посібник розповсюджується за умови, що він не буде продаватися, передаватися в платне користування або використовуватися будь-яким іншим чином із метою отримання прибутку без попередньої письмової згоди IFC. Відтворення, копіювання й поширення довідника та/або його частин у будь-якій формі дозволене з обов'язковим посиланням на цей посібник.

Зміст

Аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку: чому це особливо важливо в умовах воєнного стану	2
Порядок проведення аудиту безпеки та доступності в багатоквартирному будинку	3
Хто має проводити аудит безпеки та доступності?	3
Як сформувати групу для проведення аудиту?	3
Скільки часу займає проведення аудиту безпеки та доступності і коли його краще проводити?	3
Як підготуватися до проведення аудиту безпеки та доступності?	4
Рекомендований порядок дій при проведенні аудиту безпеки та доступності	5
Анкета для проведення аудиту безпеки та доступності багатоквартирного будинку та прибудинкової території в умовах воєнного стану	6
1. Базова інформація про будинок та учасників аудиту	6
1.1. Коротка характеристика будинку	6
1.2. Склад робочої групи аудиту безпеки та доступності будинку та прибудинкової території	7
2. Аудит готовності багатоквартирного будинку до надзвичайних ситуацій	8
2.1. Коротка характеристика	8
2.2. Інформування мешканців будинку	10
2.3. Взаємодопомога у надзвичайних ситуаціях	12
2.4. Підтримка ВПО та допомога в інтеграції до нових громад	13
3. Аудит місць загального користування в будинку	14
3.1. Вхід до будинку, інформація та показники у під'їзді (для кожного під'їзду окремо)	14
3.2. Освітлення під'їзду	16
3.3. Доступність та безпечність ліфту, сходів і сходових клітин (для кожного під'їзду)	18
3.4. Підвал	20
3.5. Горище, технічний поверх, дах	21
4. Аудит прибудинкової території	22
4.1. Вказівники на будинку	22
4.2. Загальна безпечність та доступність прибудинкової території	22
4.3. Відстань видимості перед будинком та ізоляція	24
4.4. Дитячі майданчики	25
4.5. Паркування	26
4.6. Деревя та рослинність	27
4.7. Тварини та птахи	27
Висновки за результатами аудиту та наступні кроки	28
1. Оцінка ключових заходів безпеки та доступності, яких вже було вжито правлінням ОСББ / менеджером / управителем будинку	28
2. Проблемні аспекти, виявлені за результатами аудиту	29
3. Перелік заходів для підвищення безпеки та доступності багатоквартирного будинку за результатами аудиту	29
Додаток. Матеріали для ознайомлення перед проведенням аудиту безпеки та доступності під час воєнного стану	33

Аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку: чому це особливо важливо в умовах воєнного стану

«Мій будинок — моя фортеця»

Цей вислів набув особливого значення після повномасштабного вторгнення Російської Федерації в Україну. Співвласникам та мешканцям багатоквартирних будинків варто переконатися, що вони вжили всіх доступних заходів, які дозволять комфортніше та безпечніше почуватися навіть під час надзвичайних ситуацій, спричинених війною — обстрілів, блекаутів тощо.

Необхідно також брати до уваги наслідки такої ситуації, зокрема потребу більше спілкуватися, оперативно передавати інформацію, допомагати одне одному та тим сусідам, які потребують особливої підтримки та піклування — самотнім літнім людям, людям з інвалідністю, жінкам із маленькими дітьми.

Аудит безпеки та доступності — простий та практичний інструмент, який допомагає системно та послідовно оцінити місце проживання та визначити заходи, які можуть зробити його більш безпечним. Такі аудити легко масштабувати: від будинку до вулиці, мікрорайону чи навіть міста. Отже, запропонований інструмент допоможе швидко та ефективно провести аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

В основу аудиту багатоквартирного будинку покладено принципи відповідних універсальних рекомендацій глобальної флагманської ініціативи ООН¹, а також методичні розробки з практичного аудиту громади² чи міста, адаптовані до реалій України. Зокрема йдеться про посібник для аудиту територій «Безпечно для жінки — безпечно для всіх»³, розроблений ГО «Інформаційно-консультативний жіночий центр» та надрукований за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

Варто зазначити, що питання аудиту безпеки в Україні було й залишається в зоні особливої уваги. Він рекомендований Національним планом дій, затвердженим Урядом України для виконання резолюції Ради Безпеки ООН 1325 «Жінки, мир, безпека» на період до 2025 року в завданнях операційної цілі «Стійкість до безпекових викликів».

Це означає, що Україна взяла на себе міжнародні зобов'язання щодо забезпечення прав жінок та соціально вразливих груп населення, передусім під час гострої фази конфлікту, а аудит безпеки офіційно визнано одним з дієвих інструментів реалізації цих прав.

Завдяки аудиту безпеки та доступності співвласники та мешканці будь-якого багатоквартирного будинку можуть скласти дієвий план його поліпшення, який цілком реально втілити за певний період. Кілька годин, інвестованих у дослідження своєї багатоповерхівки, приведуть до змін, які значно підвищать як безпеку у дворі та під'їздах будинку, так і комфорт кожного мешканця. Не залишайтеся осторонь важливих питань, які безпосередньо стосуються вас та ваших близьких!

¹ <https://safecityprogram.tilda.ws/>

² <https://drive.google.com/file/d/1inqT2DPHuKyywiVH58BLHQLTwZBYWjOw/view>

³ https://wicc.net.ua/media/Audyt_BT.pdf

Порядок проведення аудиту безпеки та доступності в багатоквартирному будинку

Хто має проводити аудит безпеки та доступності?

Запропонований аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку та прибудинкової території є простим інструментом, реалізація якого не потребує особливих знань або спеціальних навичок. Його легко може провести ініціативна група мешканців будинку, представники органів управління ОСББ або співробітники менеджера чи управителя багатоквартирного будинку.

Метою аудиту безпеки та доступності багатоквартирного будинку є формування конкретного плану вдосконалень у будинку та на його території, заснованого на потребах різних категорій його мешканців.

Як сформувати групу для проведення аудиту?

Щоб аудит був ефективним до нього слід залучити мешканців будинку. Для цього створюють робочу групу аудиторів, до якої залучають представників різних категорій населення будинку: жінок, чоловіків, батьків дошкільнят, школярів, підлітків, молоді, людей середнього та літнього віку, осіб з інвалідністю, внутрішньо переміщених осіб (якщо такі проживають у будинку), власників домашніх тварин тощо.

Формуючи групу аудиторів бажано забезпечити представництво усіх під'їздів будинку, оскільки потреби мешканців можуть суттєво відрізнятися.

Окрім того, до робочої групи аудиторів варто долучити голову правління ОСББ та/або управителя, а також — за потреби й бажання — представників громадських організацій, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, мешканців сусідніх будинків тощо.

Це важливо, оскільки результати аудиту та отримана оцінка вже впроваджених у будинку змін, а також план змін на майбутнє мають пройти всебічну перевірку самими мешканцями. Всього група аудиторів має налічувати від 5 до 15 осіб.

Скільки часу займає проведення аудиту безпеки та доступності і коли його краще проводити?

Зазвичай аудит безпеки та доступності триває одну-дві години, але цей час залежить від площі будинку та прибудинкової території.

Проведення аудиту у темну пору доби може допомогти виявити проблеми з освітленням і перешкодами для вільного пересування.

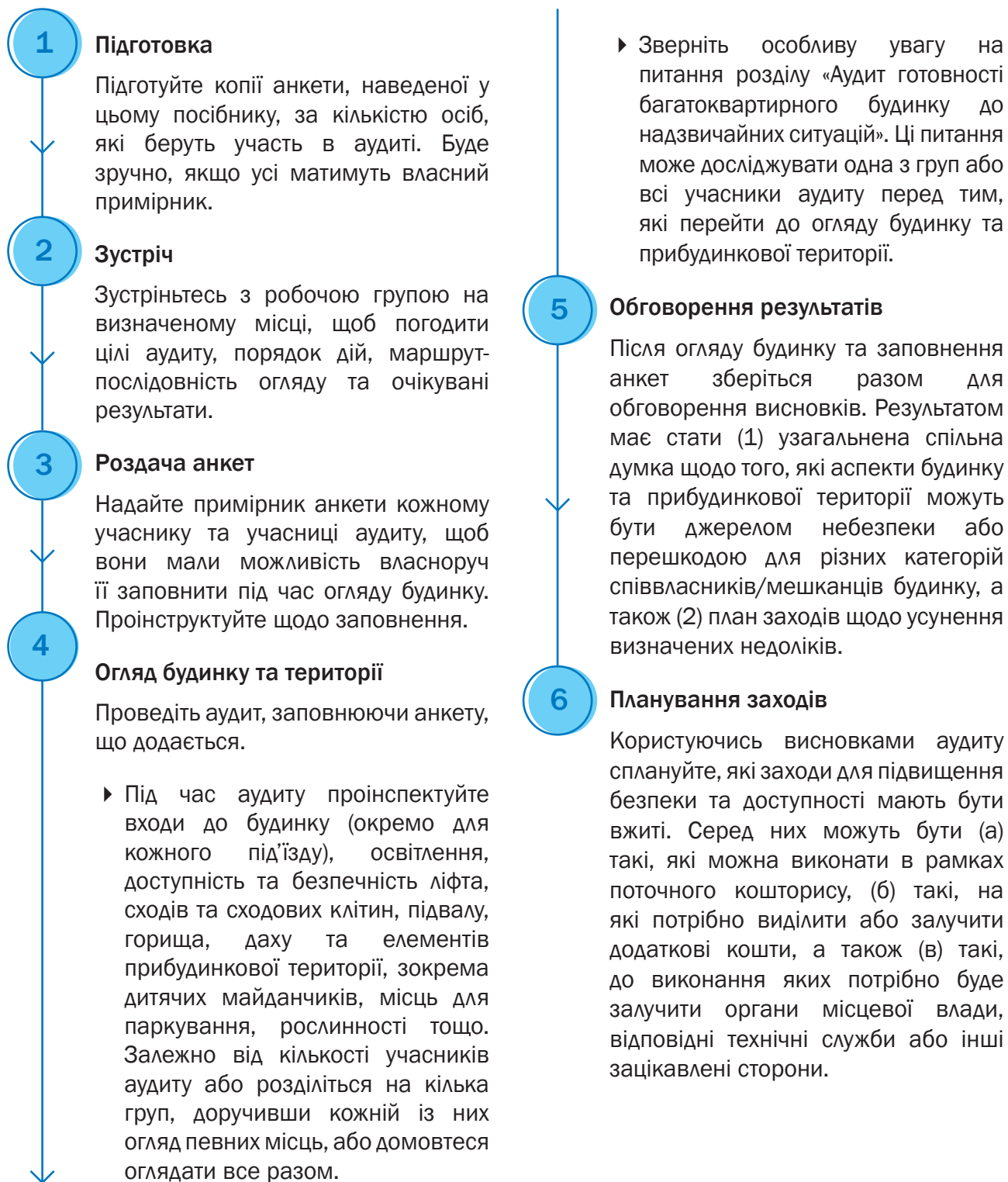
Як підготуватися до проведення аудиту безпеки та доступності?

До проведення аудиту слід підготуватися заздалегідь. Окрім формування робочої групи слід продумати логістичні моменти.

1. Визначте місце для зустрічі під час аудиту. Це важливо, оскільки огляду будинку і його території передуватиме обговорення організаційних питань (наприклад, погодження маршруту, пояснення порядку огляду та заповнення анкети). Залежно від умов (погоди, освітлення, пори року, кількості учасників) місцем обговорення може бути подвір'я чи приміщення (наприклад, офіс правління ОСББ, кафе тощо).
2. Перегляньте запропоновану у посібнику анкету перед аудитом. Можливо буде доцільним додати до стандартної анкети свої питання, які є важливими саме для вашого будинку.
3. Роздрукуйте анкету відповідно до кількості учасників робочої групи аудиту. Якщо у будинку кілька під'їздів, то, для зручності, частину анкети про оцінку під'їздів варто роздрукувати окремо для кожного під'їзду/кожного учасника.
4. Продумайте порядок проведення аудиту, зважаючи на те, що після огляду будинку та його території має відбутися (а) аналіз та обговорення результатів аудиту і (б) планування відповідних заходів.
5. Попередьте учасників робочої групи заздалегідь про порядок проведення аудиту із зазначенням місця та часу зустрічі, етапів аудиту, очікуваної тривалості заходу тощо.

Рекомендований порядок дій при проведенні аудиту безпеки та доступності

Для зручності проведення аудиту можна поділити на три умовних етапи: (1) погодження цілей та порядку дій, (2) власне огляд будинку та території, (3) підсумки та планування. З точки зору послідовності дій, ці етапи можна представити у вигляді 6 кроків.



Анкета для проведення аудиту безпеки та доступності багатоквартирного будинку та прибудинкової території в умовах воєнного стану

1. Базова інформація про будинок та учасників аудиту

Дата проведення аудиту _____

1.1. Коротка характеристика будинку

Адреса будинку	
Назва ОСББ	
Рік будівництва	
Кількість поверхів	
Кількість під'їздів	
Наявність ліфта	
Інші особливості (відомості про пошкодження, часткову руйнацію, аварійний стан тощо)	

1.2. Склад робочої групи аудиту безпеки та доступності будинку та прибудинкової території

№	ПІБ	№ квартири (для мешканців)	Організація/ посада (для запрошених)	Телефон/ електронна адреса
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

2. Аудит готовності багатоквартирного будинку до надзвичайних ситуацій

2.1. Коротка характеристика (1/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є у під'їздах альтернативні джерела освітлення, що можуть працювати у разі відключення електропостачання?		
Чи має будинок автономні джерела електроенергії на випадок відключення її централізованого постачання (генератори, портативні зарядні станції, сонячні батареї тощо)?		
Чи є у кожному під'їзді вогнегасники (з дійсним терміном придатності) або інші засоби пожежогасіння? Чи відомо мешканцям їхнє розташування? Чи доступні вони у разі необхідності?		
Чи є в будинку протипожежна сигналізація? Чи її перевіряють регулярно? Яка дата останньої перевірки?		
Чи вільні шляхи масової евакуації з будинку в екстремальній ситуації? Чи не захащені вони сторонніми предметами, які перешкоджатимуть масовій евакуації?		

2.1. Коротка характеристика (2/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
<p>Чи відповідає підвал будинку вимогам та статусу сховища? Чи придатний він як укриття? Чи обладнаний та чи забезпечений він відповідним чином⁴?</p>		
<p>Якщо підвал використовується як укриття чи сховище, то чи забезпечено вільний доступ до нього всім мешканцям будинку в разі надзвичайної ситуації/під час повітряної тривоги?</p>		
<p>Чи забезпечений будинок обладнанням та матеріалами, необхідними для організації пункту обігріву (за потреби)?</p>		
<p>Чи наявна в ОСББ/активу будинку/доступному місці аптечка для надання першої медичної допомоги в екстрених ситуаціях до приїзду «швидкої»? Чи знають мешканці про її розміщення?</p>		
<p>Чи має правління ОСББ інформацію про державні та місцеві програми, які надають допомогу в облаштуванні багатоквартирного будинку до умов воєнного стану (компенсація придбання генераторів тощо)?</p>		
<p>Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану</p>		

⁴ <https://www.kmu.gov.ua/npas/204306186>

2.2. Інформування мешканців будинку (1/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи створено будинковий чат в месенджері (Телеграм, Вайбер, Сигнал тощо) для обміну важливою інформацією між співвласниками/ мешканцями будинку?		
Чи поінформовані про цей чат усі співвласники/мешканці будинку? Чи достатня кількість людей приєдналась?		
Чи ознайомлені мешканці будинку (через інформаційні дошки, інструктаж, будинковий чат тощо) з важливою інформацією щодо поведінки у надзвичайних ситуаціях ⁵ зокрема про:		
▶ Контакти екстрених служб допомоги		
▶ Адреси найближчих Пунктів незламності та укриттів		
▶ Порядок дій під час повітряної тривоги?		
▶ Правила поведінки з потенційно вибухонебезпечними предметами		
▶ Правила поводження з електроприладами під час локдаунів		
▶ Рекомендації щодо домашніх тварин в екстрених ситуаціях		
▶ Контакти аварійних служб		
▶ Контакти голови ОСББ/ управителя тощо		
▶ Контакти осіб, які мають ключі від місць загального користування (зокрема від підвалу та даху)		

⁵ Детальніше про правила та рекомендації, які варто взяти за основу, можна знайти на сайті <https://dsns.gov.ua/uk/abetka-bezpeki>

2.2. Інформування мешканців будинку (2/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи встановлена інформаційна дошка у кожному під'їзді?		
Чи розміщено важливу інформацію, що стосується повсякденного життя будинку (графіки подачі води/тепла, постачання/відключення електроенергії в надзвичайних ситуаціях)?		
Чи розміщені телефони довіри або служб підтримки людей у кризі?		
Чи розміщено контакти осіб, які зберігають ключі від приміщень загального користування (зокрема від даху/підвалу/укриття)?		
Чи є дублікати ключів у інших довірених осіб на випадок екстрених ситуацій та відсутності тих, хто їх зберігає?		
Чи розміщено інформацію про відповідального та про порядок відкриття укриття під час повітряної тривоги?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

2.3. Взаємодопомога у надзвичайних ситуаціях

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи відомі правлінню ОСББ/активу будинку імена й контакти мешканців будинку, які мають навички допомоги в надзвичайних ситуаціях (здобули медичну освіту, пройшли курси першої медичної допомоги, працюють в ДСНС або входять до добровільного пожежного руху)?		
Чи відомі правлінню ОСББ/активу будинку контакти співвласників, які залишили свої квартири на тривалий час? Чи є план дій на випадок необхідності термінового доступу до цих квартир?		
Чи відомі правлінню ОСББ/активу будинку імена й контакти мешканців, які є маломобільними або потребують особливої допомоги у надзвичайних ситуаціях (при екстреній евакуації, в умовах відключення електроенергії, тепло- та водопостачання тощо)?		
Чи відомі правлінню ОСББ/активу будинку імена й контакти мешканців, які перебувають у складних життєвих обставинах та потребують допомоги (літні люди, жінки з кількома малолітніми дітьми, немовлятами, люди з інвалідністю тощо)?		
Чи існує план дій/розподілені розподілу обов'язків з надання допомоги таким мешканцям (наприклад, придбати ліки, продукти харчування, інші предмети першої необхідності тощо)?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

2.4. Підтримка ВПО та допомога в інтеграції до нових громад

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
<p>Чи отримує правління ОСББ/ актив будинку актуальну інформацію про поселення нових мешканців будинку? Чи є правило знайомства з новими мешканцями?</p>		
<p>Чи надається новим мешканцям інформація про правила поведінки в будинку та про правила добросусідства?</p>		
<p>Чи залучають нових мешканців будинку до будинкового чату?</p>		
<p>Чи забезпечене правління ОСББ/актив будинку інформацією, яка може допомогти мешканцям правильно оформити відносини оренди/безоплатного користування житлом, у тому числі з ВПО? ⁶</p>		
<p>Якщо нові мешканці є ВПО, то чи надає їм правління ОСББ/ актив будинку інформацію, необхідну для швидкої адаптації до нового місця проживання та інтеграції до нової громади?⁷</p>		
<p>Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема ВПО, у період воєнного стану</p>		

⁶ https://upravbud.info/content/uploads/2023/06/orenda-vpo_final.pdf

⁷ <https://upravbud.info/golovna/4081/>, <https://upravbud.info/content/uploads/2023/04/osbb-idp-ed2.pdf>

3. Аудит місць загального користування в будинку

3.1. Вхід до будинку, інформація та показники у під'їзді (для кожного під'їзду окремо) (1/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи добре освітлений вхід до під'їзду?		
Чи є вказівники номеру під'їзду з номерами квартир? Чи достатньо вони освітлені?		
Чи є безпечними сходи та підхід до під'їзду, не мають вони пошкоджень, вибоїн, які можуть стати причиною падіння або травмування?		
Чи не є сходи та підхід до під'їзду слизькими під час дощу, снігу? Чи мають вони спеціальне покриття чи відповідний захист?		
Чи є на вході до під'їзду позначка завершення переходу зі сходів на тротуар (лінія яскравим кольором)?		
Чи встановлені прилади автоматичного зачинення дверей під'їзду (кодовий замок, домофон)?		
Чи є консьєрж/кнопка виклику консьєржа?		

3.1. Вхід до будинку, інформація та показники у під'їзді (для кожного під'їзду окремо) (2/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є відеоспостереження на вході до будинку?		
Чи є на під'їзді вказівники щодо найближчого укриття, і чи відповідають вони дійсності?		
Чи доступ до під'їзду є зручним для осіб на колісних кріслах / зі спеціальними потребами руху / з дитячими візочками / велосипедами тощо?		
Чи обладнані сходи пандусом із поручнями на вході до під'їзду?		
Чи наявна нумерація кожного поверху? Чи легко зрозуміти вказівники поверхів? Чи зможе їх розгледіти особа з проблемами зору?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

3.2. Освітлення під'їзду (1/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи достатньо освітлений вхід до приміщення (холу) під'їзду?		
Чи є світловідбивальні елементи, які у разі відключення електроенергії допомагають знайти вхід у приміщення?		
Чи достатній рівень освітлення інформаційної дошки?		
Чи освітлено доступ до ліфта?		
Чи освітлено кабінку ліфта?		
Чи є інформація, що при повітряних тривогах чи відключенні електроенергії користування ліфтом заборонено?		
Чи наявні на випадок відключення електроенергії прилади для освітлення, що працюють від альтернативних джерел (від акумуляторів, батарейок, сонячної енергії)?		
Чи освітлені всі сходові клітини?		

3.2. Освітлення під'їзду (2/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи освітлені всі майданчики на поверхах?		
Чи освітлені всі вказівники номерів поверхів та номери квартир?		
Чи освітлено доступ до підвалу?		
Чи освітлено доступ до горища або технічного поверху?		
Чи є місця, в яких освітлення занадто яскраве чи тьмяне?		
Чи добре прилади освітлення покривають територію, на яку вони розраховані?		
Чи є потреба в додатковому освітленні окремих місць у денний період?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

3.3. Доступність та безпечність ліфта, сходів і сходових клітин (для кожного під'їзду) (1/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи особи на колісних кріслах чи зі спеціальними потребами руху мають безпечний та зручний доступ до ліфта та засоби допомоги на сходах (пандус, поручні або інше обладнання)?		
Чи є можливість підйому/спуску особи на носилках або габаритних вантажів сходами та/або на ліфті?		
Чи особи з дитячими візочками мають безпечний та зручний доступ до ліфта?		
Чи є безпечними для мешканців підлога та сходи у мокрому стані (зокрема під час дощів, снігопадів, після миття)?		
Чи обладнані сходи перилами та чи є вони справними й безпечними?		
Чи є окремі місця в будинку, де можна почуватися небезпечно або некомфортно?		
Чи почує хтось, якщо ви проситимете допомоги в небезпечній ситуації або під час нападу?		
Чи встановлене відеоспостереження у під'їзді, зокрема на сходових клітинах, сходах, у ліфті?		
Чи наявні в ліфті символи, які дають достатню інформацію про номери поверхів?		
Чи зображені номери поверхів так, щоб їх могли зрозуміти люди з проблемами зору (шрифтом Брайля, випуклі цифри тощо)?		
Чи працює кнопка виклику аварійної служби?		

3.3. Доступність та безпечність ліфту, сходів і сходових клітин (для кожного під'їзду) (2/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є система перевірки безпечності ліфтового господарства будинку? Якою є регулярність цих перевірок? Коли була остання перевірка?		
Чи оснащений ліфт функцією автоматичного спуску на нижчий поверх та відкриття дверей у разі відключення електроенергії?		
Чи наявна в ліфті зрозуміла інформація про правила користування ним, зокрема для дітей?		
Чи наявна в ліфті інформація з контактними телефонами голови ОСББ/управителя/дільничного нацполіції?		
Чи вільні шляхи масової евакуації з верхніх до нижніх поверхів в екстремальній ситуації?		
Чи вільні сходові клітини, чи не захащені вони сторонніми предметами, які перешкоджатимуть масовій евакуації?		
Чи доступні пожежні сходи/входи/виходи на поверхах (якщо є такі у будинку)?		
Чи працює аварійне освітлення (якщо є таке)?		
Чи є потреба в додатковому освітленні окремих місць у денний період?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

3.4. Підвал

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи мають сторонні люди вільний доступ до підвальних приміщень?		
Чи є ознаки поганого технічного стану та недотримання санітарних норм підвалу, які можуть бути небезпечними для життя та здоров'я людей?		
Чи зберігаються у підвалі легкозаймисті чи небезпечні речовини?		
Чи є на вході до підвалу позначка з інформацією про особу, яка має ключі?		
Чи є в будинку частина підвалу, яка була незаконно привласнена (самовільно захоплена) кимось?		
Якщо так, то чи є інформація про те, як ця частина підвалу використовується і чи може це нести загрозу мешканцям будинку?		
Інші спостереження, не висвітлені у анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема в період воєнного стану		

3.5. Горище, технічний поверх, дах

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є вхід/входи на горище та на дах надійно убезпеченими від сторонніх людей (зокрема дітей та підлітків)?		
Чи є інформація на вході до даху про особу, яка має ключі?		
Чи є ознаки поганого технічного стану та недотримання санітарних норм горища та даху, які можуть бути небезпечними для життя та здоров'я людей?		
Чи є в будинку частина горища, яка була незаконно привласнена (самовільно захоплена) кимось?		
Якщо так, то чи є інформація про те, як ця частина горища використовується? Чи може це нести загрозу мешканцям будинку?		
Чи зберігаються на даху легкозаймисті чи небезпечні речовини?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4. Аудит прибудинкової території

4.1. Вказівники на будинку

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи можливо легко знайти шлях до будинку за вказівниками вулиці та номера, якби ви були не знайомі з цим місцем?		
Чи достатньо освітлені ці вказівники? Чи можна їх розгледіти з відстані 25 метрів?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4.2. Загальна безпечність та доступність прибудинкової території (1/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є можливість вільного проїзду до будинку та до кожного під'їзду пожежних машин, машин швидкої допомоги та інших служб екстреної допомоги?		
Чи вжито заходів для обмеження швидкості пересування авто по прибудинковій території, як-от встановлення знаків обмеження швидкості та «лежачих поліцейських», в інтересах безпеки дітей та інших мешканців будинку?		
Чи можна потрапити до будинку безпосередньо з вулиці? Якщо є арка, інше подвір'я будинку тощо, чи достатньо вони безпечні та освітлені?		

4.2. Загальна безпечність та доступність прибудинкової території (2/2)

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Якщо є сходи на прибудинковій території, то чи обладнані вони перилами? Чи їхній стан достатньо безпечний? Чи є пандус? Чи достатньо вони освітлені?		
Чи відсутні перешкоди для пересування для людей із проблемами пересування (на колісному кріслі, на милицях тощо), а також у взутті на підборах (вибоїни, вибита бруківка тощо)?		
Чи є індикатори, що позначають сходи, високий бордюр тощо для людей із вадами зору?		
Чи відсутні графіті на стінах? Чи відсутні ознаки вандалізму, расистські, сексистські та інші принизливі гасла, зображення, значки?		
Чи наявні на прибудинковій території мережі газо-тепло-електро-водопостачання та водовідведення? Чи наявні маркування проходження таких мереж? Чи обмежений до них доступ (зачинені каналізаційні люки, загороджені газові регулюючі пункти тощо)?		
Чи є інші чинники, які можна оцінити як небезпечні для пішоходів при пересуванні прибудинковою територією?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4.3. Відстань видимості перед будинком та ізоляція

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є відчуття безпеки на прибудинковій території?		
Чи можете ви чітко бачити те, що попереду вас, коли прямуєте до будинку або з будинку?		
Чи не закривається поле огляду гострими кутами, рекламними щитами, стінами, кущами тощо?		
Чи відсутні на прибудинковій території місця, де може сховатися зловмисник?		
Чи облаштовано смітник відповідно до санітарних норм?		
Чи безпечні підходи до смітцевих баків?		
Наскільки добре освітлені тротуари та пішохідна зона?		
Чи є камери спостереження (зокрема на інших будинках та закладах), які фіксують те, що відбувається на прибудинковій території?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4.4. Дитячі майданчики

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи відсутні очевидні несправності ігрового обладнання на дитячому майданчику? Чи достатньо стійка конструкція?		
Чи відсутні ознаки гниття деревини, корозії металевих частин?		
Чи не потребує щось термінового ремонту або демонтажу?		
Чи відсутні потенційно небезпечні сторонні предмети (скло, пляшки, банки, поліетиленові пакети тощо)?		
Чи є інформаційні таблички, які вказують дорослим та дітям, як правильно користуватися ігровим приладдям, аби уникнути небезпеки та травмування, а також контактна інформація служби експлуатації майданчика, служб екстреної допомоги тощо?		
Чи проводився функціональний огляд обладнання протягом останнього кварталу? Чи проводився основний щорічний огляд майданчика на відповідність технічного стану вимогам безпеки?		
Чи є інформаційні таблички, які вказують дорослим та дітям про потенційно вибухонебезпечні предмети на дитячих майданчиках та прибудинковій території та рекомендують, як поводитися з підозрілим предметом та куди звертатися щодо нього?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4.5. Паркування

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи є розмітка території, де вказані місця для паркування?		
Чи відсутні стихійні паркування, які перешкоджають проїзду служб екстреної допомоги (наприклад, пожежної машини) якнайближче до будинку?		
Чи відсутні стихійні паркування, які перешкоджають проходу пішоходів, проїзду людей на колісних кріслах або людей із дитячими візочками?		
Чи ці паркування суттєво обмежують видимість, створюючи цим небезпеку?		
Чи вжито запобіжних заходів для обмеження такого паркування (поставлено загороджувальні стовпчики тощо)?		
Чи має голова ОСББ/актив будинку актуальні контакти усіх власників авто, які паркуються безпосередньо біля будинку? (на випадок необхідності під'їзду пожежних чи аварійних машин якнайближче до будинку)		
Чи добре освітлені та облаштовані місця для паркування або в'їзд у гаражі? Чи безпечний та освітлений прохід до них? Чи припарковані на них авто забезпечені освітленням, аби бути захищеними від можливих протиправних дій?		
Чи убезпечені від сторонніх людей місця паркування та гаражі?		
Чи достатньо близько від місць паркування можуть опинитися люди, якщо виникне потреба попросити про допомогу, виходячи з машини?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4.6. Древа та рослинність

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи відсутні аварійні, повалені дерева, а також дерева, що потребують обрізування?		
Чи відсутні на прибудинковій території рослини, які можуть бути небезпечними для людей, які страждають на алергічні реакції (зокрема такі рослини як амброзія, тополі тощо)?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

4.7. Тварини та птахи

Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Чи відсутні у вашій місцевості небезпечні безпритульні тварини?		
Чи вжито заходів для уникнення небезпеки, яку вони можуть становити?		
Чи облаштоване місце для виходу домашніх тварин та чи їхні господарі прибирають за ними?		
Чи відсутні у вашій місцевості тварини, господарі яких не дотримуються правил утримання? Чи можна вважати, що ці тварини становлять потенційну небезпеку?		
Чи запроваджено правило дотримання дистанції від будинку при годуванні мешканцями диких птахів, які потенційно можуть переносити інфекції (наприклад, голубів)?		
Інші спостереження, не висвітлені в анкеті, але важливі для мешканців будинку, зокрема у період воєнного стану		

Висновки за результатами аудиту та наступні кроки

1. Оцінка ключових заходів безпеки та доступності, яких вже було вжито правлінням ОСББ / менеджером / управителем будинку

Аналізуючи результати аудиту безпеки та доступності багатоквартирного будинку, не слід концентруватися виключно на негативі. Не менш важливими складовими аудиту є оцінка та визнання ефективності вже запроваджених змін.

Якщо в будинку є ОСББ або сумлінний управитель, частину проблемних питань скоріш за все вже було вирішено і аудит це засвідчить. Отже, учасникам аудиту варто зазначити ці позитивні зміни та подякувати за проведenu роботу.

1. Ключові заходи безпеки та доступності, які вже були вжиті правлінням ОСББ / менеджером / управителем будинку

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

2. Проблемні аспекти, виявлені за результатами аудиту

Далі необхідно визначити ключові аспекти будинку та прибудинкової території, які потенційно можуть стати джерелом небезпеки або перешкодою для різних категорій співвласників/ мешканців будинку. Заповніть таблицю на наступній сторінці.

3. Перелік заходів для підвищення безпеки та доступності багатоквартирного будинку за результатами аудиту

На підставі аналізу визначених проблем необхідно скласти перелік заходів для підвищення безпеки та доступності багатоквартирного будинку. Як і будь-які покращення, ці заходи можуть бути дороговартісними, зокрема настільки, що, співвласники будинку не зможуть оплатити їх власним коштом.

Зважаючи на це, запропоновані вдосконалення слід одразу сортувати, наприклад, за трьома категоріями: (1) такі, які можна виконати в рамках поточного кошторису, (2) такі, що потребують виділення чи залучення додаткових коштів, а також (3) такі, до виконання яких потрібно буде залучити органи місцевої влади, відповідні технічні служби, шукати партнерські організації/компанії тощо. Така категоризація допоможе спланувати наступні кроки з та визначити пріоритети, беручи до уваги ресурсні можливості будинку та необхідність залучення інших сторін.

Заповніть таблицю на сторінках 31-32.

2. Проблемні аспекти безпеки та доступності будинку, виявлені за результатами аудиту

№	Проблема	Актуальна для категорій мешканців		
		Всіх або більшості мешканців: (чоловіків та/або жінок)	Дітей: хлопчиків, дівчат (немовлят, дошкільного, шкільного віку, підлітків)	Мало-мобільних груп, осіб літнього віку, осіб з інвалідністю
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

3. Перелік заходів для підвищення безпеки та доступності багатоквартирного будинку за адресою _____ за результатами аудиту

№	Захід безпеки та доступності	Коротка характеристика	Джерело виконання			Відповідальний/а/і
			Буде виконаний у рамках поточного кошторису	На виконання потрібне затвердження додаткового кошторису	Для виконання потрібне звернення до...	
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						

3. Перелік заходів для підвищення безпеки та доступності багатоквартирного будинку за адресою _____ за результатами аудиту

№	Захід безпеки та доступності	Коротка характеристика	Джерело виконання			Відповідальний/а/і
			Буде виконаний у рамках поточного кошторису	На виконання потрібне затвердження додаткового кошторису	Для виконання потрібне звернення до...	
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						

Додаток. Матеріали для ознайомлення перед проведенням аудиту безпеки та доступності під час воєнного стану

1. Абетка безпеки Державної служби України з надзвичайних ситуацій
<https://dsns.gov.ua/uk/abetka-bezpeki>

Заходи безпеки під час використання бензинових та дизельних генераторів
<https://dsns.gov.ua/uk/abetka-bezpeki/nebezpeki-insogo-xarakteru/zaxodi-bezpeki-pid-cas-vikoristannia-benzinovich-ta-dizelnix-generatoriv>

Дії населення в умовах надзвичайних ситуацій воєнного характеру
<https://dsns.gov.ua/uk/abetka-bezpeki/diyi-naselennya-v-umovax-nadzvicainix-situacii-vojenno-go-xarakteru>

Класи безпеки (просто про ключові складові безпеки для дітей)
<https://sites.google.com/view/klasbezpeky-ua/study>
2. Практичний посібник «Допомога в умовах надзвичайних ситуацій», підготовлений ДСНС України у співпраці з USAID та «Інтерньюз Україна»
https://rada.info/upload/users_files/04326218/f8cbe954a793bbbbea12aecc5e9d0be21.pdf
3. Посібник «Аудит безпеки територій. Безпечно для жінки — безпечно для всіх», ГО «Інформаційно-консультативний жіночий центр» за фінансової підтримки Швейцарської агенції розвитку та співробітництва в рамках проекту «Посилення здатності органів місцевого самоврядування та секторів безпеки запобігати гендерній дискримінації на місцевому рівні», 2018
<https://wicc.net.ua/post/audyt-bezpeky-terytoriy-bezpechno-dlya-zhinky---bezpechno-dlya-vsih>
4. Методичні рекомендації з проведення аудиту безпеки та реалізації глобальної флагманської ініціативи ООН Жінки «Безпечні міста та безпечні громадські простори для жінок і дівчат». Посібник створено ООН Жінки у співпраці з ЄС та Міжнародним благодійним фондом «Українська фундація громадського здоров'я», 2021
<http://safecityprogram.tilda.ws/>
<https://drive.google.com/file/d/1inqT2DPHuKyywiVH58BLHQLTwZBYWjOw/view>
5. Методичні рекомендації «Гендерний аудит доступності», розроблені за рекомендаціями ООН Жінки та Національної Асамблеї людей з інвалідністю України у рамках спільної програми ПРООН-ООН Жінки «Відновлення врядування та сприяння примиренню в постраждалих від кризи громадах України» за фінансування ЄС, 2018
<https://naiu.org.ua/wp-content/uploads/2018/11/Gender-Accessibility-Audit-toolkit.pdf>
6. Практичні поради: «Що треба знати про укриття», Національна комунікаційна платформа свідомих власників житла «Добрі сусіди — одна країна», 2022
<https://osbb-ok.org.ua/posts/xto-vidpovidaje-za-ukrittya-i-sxovishha>
7. Довідник «У разі надзвичайної ситуації або війни», Центр стратегічної комунікацій та інформаційної безпеки, Міністерство цифрової трансформації України, Міністерство культури та інформаційної політики України, Державна служба спеціального зв'язку та захисту інформації України, Національна поліція України, Центр національного спротиву, Центр дослідження безпекового середовища «Прометей», 2022
<https://dovidka.info/>



Управбуд

професійне управління будинком



СПІЛЬНОТА "УПРАВБУД"

Підготовлено консультаційною програмою IFC «Енергоефективність та відповідь на кризу в Україні» у партнерстві з Європейським Союзом та Швейцарською Конфедерацією

2023



Фінансується
Європейським Союзом



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs,
Education and Research EAER
State Secretariat for Economic Affairs SECO



IFC | International
Finance Corporation
WORLD BANK GROUP

Creating Markets, Creating Opportunities