

Затверджено
рішенням міської ради
від .12.2020 року №

Програма
сприяння у створенні та забезпечення функціонування та відшкодування
частини суми кредитних коштів об'єднання співвласників багатоквартирних
будинків на території Помічнянської об'єднаної територіальної громади
на 2021-2025 роки

1. Вступ

Програма сприяння у створенні та забезпечення функціонування об'єднання співвласників багатоквартирних будинків на території м. Помічна (надалі Програма) розроблена на підставі Цивільного кодексу України, законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на місцеві органи влади покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. За старілими є організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційних організацій, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до нездовільного стану житла в місті.

Реформування ЖКГ - одна з найважливіших проблем, що постала перед міською владою. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови найактивнішої участі у цій справі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (надалі ОСББ), як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На даний час в м. Помічна зареєстровано та виконує визначені законодавством функції 27 ОСББ. Переважна більшість яких створена за останні роки.

Проблемними питаннями для будинків ОСББ, які перебували на балансі міських комунальних підприємств (КП «Помічнянська ЖЕК № 2» та «Помічнянський ККП»), на час їх передачі є внутрішньобудинкові, водо-і каналізаційні мережі, дворові каналізаційні мережі та покрівлі дахів будинків, оскільки капітальні ремонти в будинках не проводилися. Тому, на сьогодні, потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ, виділення фінансової допомоги ОСББ для проведення капітального ремонту у них, де таке обслуговування вже ведеться ними самостійно.

Допомога із місцевого бюджету необхідна як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту, так і у випадку участі ОСББ у впровадженні проектів

за рахунок коштів державного бюджету на умовах співфінансування в рамках відповідних державних програм.

2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

Сьогодні житлове господарство міста переживає значні труднощі. Збільшується частина житлового фонду, який можна віднести до застарілої забудови. Матеріально-технічна база житлового господарства міста вкрай зношена. Внаслідок цього спостерігається недостатня якість надання житлово-комунальних послуг. Відсутність реальної можливості у населення здійснювати контроль за розподілом і використанням коштів, які вони сплачують за житлово-комунальні послуги, та низька поінформованість щодо захисту своїх прав за неповне і неякісне забезпечення цими послугами сприяють зростанню соціальної напруги серед мешканців міста.

У свою чергу приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого житла. Реформування у житлово-комунальній сфері виявляє ряд проблем, одною з яких стало проведення приватизації державного та комунального житла без створення відповідної правової концепції управління приватизованим житлом, вироблення стратегії фінансування капітального ремонту житла тощо. Як наслідок – власниками житла у більшості випадків стали особи, не готові нести тягар утримання житла, що є обов'язковим атрибутом будь-якої власності. Безплатно отримавши житло, вони знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки майна у будинку. Отже, потрібно подолати парадокс, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а будинок як цілісний комплекс разом із земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

Стан житлових будинків без капітальних ремонтів погіршується, реновация будівель не проводилась десятиліттями. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновациї, немає ні у державному ні у місцевому бюджетах.

Обмеженість коштів, нездовільний стан житлового фонду та недоліки у системі надання комунальних послуг свідчать, що проблеми у сфері житлово-комунального господарства необхідно вирішувати іншим шляхом, а саме – проведенням структурних реформ, які дадуть змогу створити нову економічну модель експлуатації та розвитку житлового господарства, забезпечити його надійне і високоякісне обслуговування з врахуванням інтересів мешканців. Таким ефективним власником будинку, який може управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його модернізації з огляду на вимоги енергоефективності, розпоряджатися прибудинковою територією, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги, стає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Створення об'єднань співвласників, сприяння формуванню конкурентного середовища в сфері житлово-комунального господарства – основні напрямки та принципи, які задекларовані Програмою реформування та розвитку житлово-комунального господарства України.

3. Мета та завдання Програми

Метою Програми є забезпечення умов створення і сталого, ефективного функціонування ОСББ, а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг.

Програма спрямована на виконання таких завдань:

- сприяння діяльності ОСББ, підтримка на всіх етапах їх функціонування;
- проведення необхідної інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо механізму створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних тренінгів та семінарів;
- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь працівників міської ради в роботі установчих зборів, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ;
- підвищення кваліфікації працівників виконавчого комітету міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом;
- створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг;
- забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ(керівник об'єднання мусить мати хоча б мінімальний обсяг знань щодо управління будинком; значна кількість мешканців, які хочуть створити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, такими знаннями володіють недостатньо і це є однією з перешкод на шляху створення ОСББ);
- допомога об'єднанням у визначені технічного стану будинків (для того, щоб вчасно і у належний спосіб усувати несправності, поліпшувати експлуатаційні показники будинку, здійснювати його технічну модернізацію, необхідно допомогти керівнику ОСББ провести перший кваліфікований технічний огляд будинку);
- фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ (найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога ОСББ через співфінансування з міського бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку);
- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету (програма передбачає запровадження конкурсу серед ОСББ міста щодо реалізації підготованих ними проектів шляхом спільногоФінансування, що реалізовуватиметься за кошти міського бюджету, державного бюджету, але за обов'язкової фінансової участі мешканців будинку);
- сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів (для бажаючих створити ОСББ, навести лад у будинку необхідно вивчати та популяризувати просвітницькі програми, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і громадських організацій, до яких буде долучатись міська влада; необхідно допомогти об'єднанням в їх намаганнях залучати кредитні кошти фінансових установ на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових

будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проектів з міського бюджету);

- забезпечення відшкодування пільг та субсидій для ОСББ.
- строк виконання Програми - 2021-2025 роки

4. Очікувані результати від виконання Програми

Для громади міста:

- забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального комплексу про переваги об'єднань власників житла;
- можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків;
- покращання фізичного стану будинків та умов проживання в них;
- цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;
- контроль за якістю ремонтних робіт у будинках;
- можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;
- раціональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку, залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання будинку;
- забезпечення умов безпечної проживання населення міста;
- соціальна мобілізація мешканців.

Для міської ради:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- підвищення ефективності використання коштів з міського бюджету на утримання будинків;
- поліпшення фізичного стану житлового фонду міста в цілому;
- створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;
- фахове господарювання об'єднань власників багатоквартирного будинку призведе до економії ресурсів, своєчасному ремонту багатоквартирних будинків та утримання їх у належному стані, поліпшення благоустрою прилеглої території.

Реалізація даної Програми збільшить привабливість саме цієї форми господарювання у багатоквартирних будинках міста.

5. Основні комплексні напрямки реалізації Програми:

- інформаційно-консультативний та адміністративно-організаційний;
- фінансово-господарський.

6. Фінансування Програми

Джерелами фінансування заходів Програми є:

Кошти Державного бюджету України та міського бюджету;

Гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески;

Кошти мешканців ОСББ.

Кошти міського бюджету, призначені для сприяння діяльності ОСББ, використовуються на:

- відшкодування частини суми кредитних коштів, залучених ОСББ, ЖБК на впровадження енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках (не більше 50 тис грн. на рік, при наявності коштів);

- проведення капітального ремонту, модернізації, технічного переоснащення конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирного житлового будинку: ремонт дахів, покрівель, інженерних мереж, встановлення засобів обліку комунальних послуг, утеплення фасадів, облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків тощо;

- виготовлення землевпорядної документації прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку, у якому створено ОСББ, технічного паспорта будинку, у якому створено ОСББ, технічної документації: інвентарної справи, акта прийняття в експлуатацію, плану зовнішніх мереж (у разі неможливості відновлення її за рахунок попереднього балансоутримувача) тощо;

- співфінансування громадою та міським бюджетом інноваційних пілотних проектів по термомодернізації будинків, впровадження енергоефективних заходів - в рамках державних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства.

7. Порядок надання фінансової допомоги ОСББ

Вирішення питання щодо порядку надання фінансової допомоги ОСББ із міського бюджету покладається на Конкурсну комісію. Склад Конкурсної комісії та Положення про неї розробляється та затверджується виконавчим комітетом Помічнянської міської ради.

Перелік будинків ОСББ, яким передбачається співфінансування участі міської ради у проведенні капітального ремонту будинків подається щорічно при підготовці проекту Програми соціально-економічного розвитку міста та бюджету міста на наступний рік.

Бюджетні ресурси міської ради повинні витрачатися за принципом забезпечення максимального соціально-економічного ефекту та за обов'язкової участі у співфінансуванні членів ОСББ.

8. Заходи передбачені по реалізації інформаційно-консультивативного та адміністративно-організаційного напрямку Програми

№	Назва заходу	Термін виконання	Відповідальні за проведення	Необхідність у фінансуванні, грн.			
				міський бюджет	державний бюджет	кошти ОСББ	інші
1	Організація роботи інформаційно-консультивативного характеру	Постійно	Виконавчий комітет міської ради	-	-	-	-
2	Розміщення інформації у житлових будинках	Постійно	Виконавчий комітет міської ради	-	-	-	-
3	Проведення	Постійно	Виконавчий	-	-	-	-

	інформаційно-розв'яснювальної роботи серед ініціативних груп щодо створення та діяльності ОСББ		комітет міської ради				
4	Забезпечення проведення процедури реєстрації ОСББ	Постійно	Державний реєстратор, інші реєстраційні органи	-	-	-	-
5	Організація навчання керівників та членів правління ОСББ	Постійно	Виконавчий комітет міської ради	-	-	-	-
6	Проведення громадських слухань щодо діяльності ОСББ на території м. Помічна	Один раз на рік	Виконавчий комітет міської ради	-	-	-	-
7	Оприлюднення матеріалів роботи Програми	Постійно	Виконавчий комітет міської ради	-	-	-	-

9. Заходи передбачені по реалізації фінансово-господарського напрямку Програми

№	Назва заходу	Термін виконання	Відповідальні за проведення	Необхідність у фінансуванні, грн.			
				міський бюджет	державний бюджет	кошти ОСББ	інші
1	Надання ОСББ технічної документації на їх будинок, визначення технічного стану будинку на час створення ОСББ	При передачі будинків на баланс ОСББ	Комунальні підприємства міста, виконкомом міської ради	-	-	-	-
2	Виконання робіт з придбання та встановлення засобів обліку та регулювання подачі енергоносіїв	Після реєстрації ОСББ	Правління ОСББ	-	-	в межах бюджетних призначень	-
3	Фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ	Постійно	Спільно: правління ОСББ, виконкомом міської ради	В межах бюджетних призначень	-	не менше 20% від вартості робіт	в міру надходжень
4	Виготовлення документації для проведення капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ	При виникненні потреби, постійно	Правління ОСББ	-	-	В межах бюджетних призначень	В міру надходжень

5	Фінансова допомога на державну підтримку ОСББ в рамках державних програм реформування та розвитку ЖКГ	Постійно	Спільно: правління ОСББ, виконкомом міської ради	10% від вартості робіт	В межах бюджетних призначенень	10% від вартості робіт	В міру надходжень
6	Фінансування інших робіт у будинках ОСББ	Постійно	Правління ОСББ	-	-	В межах бюджетних призначенень	В міру надходжень
7	Облаштування прибудинкових територій будинків, у яких створено ОСББ	Постійно	Правління ОСББ	-	-	В межах бюджетних призначенень	В міру надходжень
8	Відшкодування частини суми кредитних коштів, залучених ОСББ, ЖБК на впровадження енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках	Постійно	Виконкомом міської ради	10% від вартості робіт	В межах прийнятих в обласній програмі	В межах бюджетних призначенень	В міру надходжень