



УКРАЇНА
МИРГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
Полтавської області



(п'ятдесят четверта сесія шостого скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

від 14 липня 2015 року

№ 19

Про затвердження Програми підтримки
об'єднань співвласників багатоквартирних
будинків на 2015-2018 роки

Керуючись пунктом 22 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законами України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», з метою створення сприятливих умов для активного розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та їх асоціацій у м. Миргороді, покращення якості обслуговування житлового фонду та умов проживання населення, міська рада

в и р і ш и л а :

1. Затвердити Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки (додається).
2. Фінансовому управлінню міської ради (Скляр С.М.) передбачати фінансування витрат, пов'язаних з реалізацією Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки.
3. Відділу житлово-комунального господарства міської ради (Коркішко М.О.) здійснити заходи щодо виконання Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, будівництва, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту, зв'язку, екологічної політики (Паутов О.Б.) та постійну комісію міської ради з питань бюджету, інвестицій та підприємництва (Мелашенко Б.Д.).

Міський голова

С.П. Соломаха

**Програма підтримки
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
на 2015-2018 роки**

Вступ

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки (надалі Програма) розроблена на підставі Цивільного кодексу України, законів України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, „Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, „Про житлово-комунальні послуги”, „Про приватизацію державного житлового фонду”; постанов Кабінету Міністрів [„Про реалізацію Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”](#), „Про затвердження Правил користування приміщеннями житлових будинків”.

Відповідно до 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. Застарілими 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 незадовільного стану житла в місті.

Необхідність прийняття Програми обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження - одна з найважливіших проблем, що постають перед міською владою. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На даний час в м. Миргороді зареєстровані лише 9 ОСББ, що становить близько 5 % всіх багатоквартирних житлових будинків міста.

Потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ, виділення допомоги ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, 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, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки на умовах співфінансування.

1. 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, обладнання застаріле та енергоємне. 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.

Обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів, незадовільний 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 (надалі – ОСББ, об'єднання). Створення ОСББ - ефективного власника будинку - це шлях, яким пішли у свій час більшість східноєвропейських країн.

Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;

2. Необхідність прийняття зумовлена першочергово набранням чинності 1 липня 2015 року Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку". План дій зі сталого енергетичного розвитку міста Миргорода схвалений 2013 року та спрямований на виконання Угоди Мерів, передбачає реалізацію низки енергоефективних заходів, в тому числі і в житловій сфері.

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Основними перевагами, які надає ОСББ власникам житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку, є:

- право вибору форми управління багатоквартирним житловим будинком;
- право самостійно встановлювати кошторис експлуатації та утримання багатоквартирного житлового будинку,
- право визначати тривалість, черговість і обсяги робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку;
- набуття права власності або права користування прибудинковою територією;
- отримання повного обсягу житлово-комунальних послуг на якісному рівні;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, територій загального користування;
- забезпечення контролю за збором, розподілом та витрачанням грошових коштів, що спрямовуються на утримання багатоквартирного будинку та на оплату вартості житлово-комунальних послуг.

Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій міста і вже не будуть

псувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян у нашому місті, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони міської ради треба лише допомогти їм подолати інертність мислення, звичку чекати і сподіватися на те, що комунальні підприємства зможуть і надалі нести весь тягар проблем щодо утримання і модернізації житлового фонду.

Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з державного і місцевого бюджетів;
- проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі на баланс ОСББ;
- організація навчань керівників ОСББ, забезпечення постійних консультацій з питань створення і діяльності об'єднань;
- сприяння у підготовці проектів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

Крім матеріального стимулювання проблема створення ОСББ потребує координації зусиль виконавчих органів міської ради з громадськістю та громадськими організаціями міста. Взаємодія об'єднань мешканців з міською владою є найважливішою передумовою для соціального партнерства на місцевому рівні, залучення мешканців до розв'язання міських проблем, зокрема, найактуальніших сьогодні проблем житлово-комунального господарства.

3. Метою програми є суттєве поліпшення якості житла та житлово-комунальних послуг для членів територіальної громади міста, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду міста, вирішення проблем з реалізації права власності у багатоквартирному будинку.

Завдання Програми:

- створення моделі ефективного управління багатоквартирними будинками в місті;
- створення ефективної системи надання житлово-комунальних послуг та сплати за них;
- залучення ОСББ до участі в проведенні капітальних ремонтів будинків і подальшого їх утримання;
- створення умов для підтримки та розвитку підприємництва у сфері житлово-комунального господарства, сприяння формуванню умов для розвитку конкуренції;
- створення асоціацій ОСББ для захисту інтересів об'єднань, а також власного ефективного господарювання.
- 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 про механізми створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних навчань, 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, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ; участь у зборах з визначення пріоритетних видів робіт капітального ремонту;
- підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом, зважаючи на важливу роль та участь працівників різних рівнів та структурних підрозділів виконавчих органів міської ради у процесі створення та діяльності ОСББ, необхідно підвищувати рівень їхньої кваліфікації у цій відносно новій та дуже важливій сфері впровадження новітніх форм управління житловим господарством, передачі багатоквартирних житлових будинків на баланс ОСББ тощо;
- поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг. За існуючої системи управління житловим фондом переважає більшість послуг з експлуатації і утримання житла надається комунальними підприємствами, робота яких не завжди відповідає сучасним вимогам. За умови створення певної кількості ОСББ, та лібералізації тарифів на комунальні послуги виникають передумови появи нового більш ефективного надавача послуг з експлуатації і утримання житлових будинків у формі управляючих компаній та окремих управителів;

- забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ (співвласники багатоквартирного будинку, об'єднуючись в організацію, беруть на себе повний комплекс зобов'язань щодо управління багатоквартирним житловим фондом; 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);

- 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 спільного фінансування, 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 та грантові кошти міжнародних фінансових установ (якщо такі працюватимуть у місті) на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проектів з міського бюджету.

Основні комплексні заходи реалізації міської програми фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки

Напрямки реалізації Програми:

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

Заходи, передбачені для реалізації інформаційно-консультативної та адміністративно-організаційної частини Програми:

№ п/п	Назва заходу	Відповідальний виконавець	Примітка
1.	Проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи серед громадян міста щодо позитивного досвіду ОСББ: - ініціювання проведення загальних зборів мешканців будинку; - телевізійні, радіо передачі; - організація роботи громадської приймальні; - друкування статей в міських газетах	відділ муніципальних ініціатив, інвестицій та енергоменеджменту міської ради (Усик Т.Д.) відділ житлово-комунального господарства міської ради (Коркішко М.О.)	
2.	Надання консультативно-методичної, правової допомоги під час створення ОСББ	ВЖКГ міської ради (Казімірова О.Л.) ВМПЕ (Усик Т.Д.)	

3.	Участь у державних, обласних програмах створення навчальних систем і ресурсних центрів для підвищення підготовки управлінських кадрів для ОСББ	ВМПЕ (Усик Т.Д.)	
4.	Здійснення партнерських відносин між органами місцевого самоврядування і ОСББ: - створення відділу підтримки ініціативи мешканців міста з організації ОСББ; - забезпечення участі повноважного представника міської ради в роботі установчих зборів; - разом зі створенням ОСББ надання допомоги при визначенні форми утримання та управління будинком (через МК ЖЕУ, інші суб'єкти господарювання); - при поданні запитів до Департаменту ЖКГ Полтавської ОДА на виділення коштів з державного, обласного бюджетів враховувати роботи по капітальному ремонту, реконструкції житлових будинків ОСББ; - міська рада бере участь в організації та співфінансуванні першого після створення ОСББ капітального ремонту житлового будинку; - міська рада надає консультації та методичну допомогу ОСББ щодо приватизації земельної ділянки прибудинкової території, необхідної для обслуговування житлового будинку.	відділ муніципальних ініціатив, інвестицій та енергоменеджменту міської ради (Усик Т.Д.) відділ житлово-комунального господарства міської ради (Коркішко М.О.)	
	Заходи з самоорганізації та соціальної активізації громад, розроблення та впровадження громадських ініціатив для покращення якості життя мешканців міста	Секретарі рад мікрорайонів міста, органи самоорганізації населення	
	Оприлюднення матеріалів по виконанню Програми	ВМПЕ, прес-служба	

Фінансово-господарський напрямок Програми

Заходи, передбачені у цьому напрямку, покликані забезпечити ефективне управління у сфері виробництва та надання житлово-комунальних послуг, створення конкурентного середовища, сприяння технічному переоснащенню житлово-комунального господарства.

Джерела фінансування заходів

Фінансування Програми за напрямками викладеними вище, забезпечуватиметься за кошти міського бюджету, кошти підприємств житлово-комунального господарства міста відповідно до програм їх розвитку, іноземних інвестицій, грантів, благодійних внесків та кошти фізичних і юридичних осіб. Принцип співфінансування або дольової участі фінансування проектів ОСББ, відбуватиметься на конкурентних засадах відбору соціально-технічних проектів, а також у рамках "Угоди про партнерство між Програмою розвитку ООН та Миргородською міською радою".

Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, а також представниками правління ОСББ.

Очікувані результати від виконання Програми

1.Для громади міста:

1.1 забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального господарства про переваги об'єднань власників житла;

1.2 покращання технічного стану будинків та умов проживання в них;

1.4 цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;

1.5 можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;

1.7 створення ефективного власника;

1.8 забезпечення умов комфортного проживання населення міста.

2. Для міської ради:

2.1 реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

2.2 зменшення обсягу витрат із міського бюджету міста Миргорода на утримання будинків;

2.3 поліпшення фізичного стану житлового фонду міста в цілому;

2.5 створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, підприємствами та громадськістю спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;

2.6 налагодження партнерських стосунків із міжнародними фондами допомоги, зокрема Програмою розвитку Організації Об'єднаних Націй;

Реалізація цієї Програми сприятиме відродженню свідомості міської громади, спрямованої на поліпшення життєдіяльності ОСББ.

Секретар міської ради

К.О. Кірюшенко

Додаток
до Програми підтримки об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків на 2015-2018 роки,
затвердженої рішенням 54 сесії міської ради 6 скликання
від 14 липня 2015 р. № 19

**Фінансове забезпечення
виконання капітальних робіт у житловому фонді ОСББ у 2015 році**

№ п/п	Назва робіт	Фінансування, грн. / %				Примітка
		всього	Міський бюджет	Кошти мешканців ОСББ	Кошти проекту ЄС/ПРООН МРГ-III	
1.	Капітальний ремонт ліфтів житлового будинку ОСББ «Хорол» по вул. Незалежності, 29/14 в м. Миргород	522000	146000 28%	115000 22%	261000 50%	участь в проекті Європейського Союзу та Програми Розвитку ООН «Місцевий розвиток орієнтований на громаду-III» (ЄС/ПРООН МРГ-III) з залученням міжнародних інвестицій
2.	Кап. ремонт житлового будинку по вул. Троїцькій, 57 ОСББ «Троїцьке 57»	180000	70000 38,9%	20000 11,1%	90000 50%	
3.	Кап. ремонт гуртожитку по вул. Козацька, 24 ОСББ «Козацький 2014»	300000	120000 40%	30000 10%	150000 50%	
	Разом:	1002000	336000	165000	501000	

Секретар міської ради

К.О. Кірюшенко