



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

(Двадцять дев'ята сесія сьомого скликання)

РІШЕННЯ

21 листопада 2017

Про затвердження Програми сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки

На виконання власних повноважень, зазначених в п. 22 ч.1. ст. 26 та ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», з метою створення сприятливих умов для активного розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Горішні Плавні Полтавської області, покращення якості обслуговування житлового фонду та умов проживання населення, враховуючи пропозиції постійної комісії з питань промисловості, житлово-комунального господарства, транспорту та зв'язку (протокол №26 від 14.11.2017) та постійної комісії з питань економічної політики, бюджету та фінансів (протокол №33 від 14.11.2017), Горішньоплавнівська міська рада Полтавської області

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки (додається).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань промисловості, житлово-комунального господарства, транспорту та зв'язку, а організацію виконання - на першого заступника міського голови Чуприну О.А.

Міський голова

(підписано)

Д.Г. Биков

Додаток
до рішення 29 сесії
Горішньоплавнівської міської ради
сьомого скликання
від 21.11.2017 року

**Паспорт
Програми сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області
на 2018-2020 роки**

1	Ініціатор розроблення Програми	Горішньоплавнівська міська рада Полтавської області
2	Розробник Програми	Департамент житлово-комунального господарства Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області
3	Учасники Програми	Горішньоплавнівська міська рада Полтавської області, виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області, департамент житлово - комунального господарства Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, фінансово-кредитні установи міста
4	Мета Програми	Підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом створення нових та підтримки існуючих ОСББ, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду через його модернізацію.
5	Термін реалізації Програми	2018 - 2020 рр.
6	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	<ul style="list-style-type: none">- міський бюджет;- гранти, кошти комерційних та державних банків, благодійні внески;- кошти мешканців ОСББ та інших джерел, незаборонених чинним законодавством.

7	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми (прогноз)	4,8 млн грн.: 2018 рік – 1,4 млн грн.; 2019 рік – 1,6 млн грн.; 2020 рік – 1,8 млн грн.
8	У тому числі: кошти міського бюджету (прогноз) кошти інших джерел (прогноз)	2,4 млн грн.; 2,4 млн грн., а саме: - гранти, кошти комерційних та державних банків, благодійні внески; - кошти ОСББ та інших джерел, незаборонених чиним законодавством.

Програма сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки

Вступ

Програма сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки (далі – Програма) приймається для підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), що утворюються та діють відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Програма розроблена відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному житловому будинку».

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження - одна з найважливіших проблем, що постають перед міською владою. Реформування житлово-комунального господарства можливе лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ, як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

Програма спрямована на розвиток самоорганізації населення, як важливої складової становлення громадянського суспільства у м. Горішні Плавні Полтавської області.

1. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

На сьогодні склалася парадоксальна ситуація, коли більше 95% квартир у багатоповерхових будинках міста є у приватній власності, однак самі будинки, як цілісні майнові комплекси, все ще перебувають «на балансоутриманні»

комунальних підприємств. Їх капітальні ремонти фінансуються за рахунок міського бюджету. Власники квартир не тільки не мають навичок самостійного управління власним житлом, але навіть і не усвідомлюють себе співвласниками багатоквартирних будинків, та відповідно, не визнають свої обов'язків щодо утримання спільного майна в належному стані. Лише у 36 із 230 багатоквартирних будинків міста створено ОСББ.

Не зважаючи на ряд заходів, проведених міською владою у попередні роки, власники квартир досить скептично ставляться до питань зміни форми управління власним майном. Основними факторами, що стримують створення ОСББ є:

- байдужість частини мешканців багатоквартирних житлових будинків щодо технічного стану будинку, упорядкованості прибудинкової території;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей та переваг функціонування ОСББ;
- інертність мислення мешканців, бажання покращити умови життя без будь яких зусиль зі свого боку, небажання брати на себе відповідальність за інших співвласників будинку;
- відсутність професійних управителів будинків;
- зношеність конструктивних елементів та технічного обладнання будинків;
- необхідність значного обсягу коштів ОСББ для виконання робіт з капітального ремонту, заходів з модернізації житлових будинків;
- низька обізнаність мешканців про діючі програми фінансової підтримки ОСББ.
- відсутність у балансоутримувачів житлових будинків (КЖЕП) повного комплексу технічної документації багатоквартирних житлових будинків та земельпорядної документації на прибудинковій території, які необхідно передавати створеним ОСББ.

Потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самозабезпечення, виділення допомоги ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків.

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.

Програма сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Програма спрямована на формування нової системи управління житлом, що базується на системі договірних відносин, та на підвищення свідомості

квартиронаймачів та власників квартир, як співвласників будинку, залучення населення до управління своєю власністю.

2. Мета та завдання Програми

2.1 Метою Програми є підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом створення нових та підтримки існуючих ОСББ, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду через його модернізацію, вирішення проблем з реалізації права власності у багатоквартирному будинку.

2.2 Основними завданнями Програми є:

2.2.1. Інформаційно-консультативна підтримка створення та діяльності ОСББ:

- проведення необхідної інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо підтримки ОСББ з метою надання співвласникам багатоквартирних будинків необхідних знань про механізми створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних навчань, тренінгів та семінарів;

- надання практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ на всіх етапах їх функціонування: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь в роботі установчих зборів, проведення обстежень технічного стану будинків ОСББ, участь у зборах з визначення пріоритетних видів робіт капітального ремонту;

- популяризація роботи ефективних ОСББ;

- організація співпраці між міською владою, громадськими організаціями та правліннями об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

2.2.2 Фінансова підтримка діяльності ОСББ:

- фінансування виготовлення відсутньої (втраченої) технічної документації на багатоквартирні житлові будинки, для подальшої її передачі ОСББ у разі його створення;

- фінансування або співфінансування виготовлення землепорядної документації на прибудинкову територію ОСББ;

- співфінансування капітального ремонту житлового будинку після створення в ньому ОСББ, найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є допомога через співфінансування з міського бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку;

- відшкодування відсотків по кредитах ОСББ, отриманих на заходи з енергозбереження;

- сприяння залученню коштів Державного, обласного бюджетів, кредитних коштів державних банків та грантів у т.ч. міжнародних фінансових установ (якщо такі працюватимуть у місті) на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, а також співфінансування таких проектів з міського бюджету.

2.3. Головним принципом реалізації Програми є забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

3. Шляхи та заходи реалізації Програми

Створення та підтримка ОСББ сприяє поліпшенню становища житлово-комунальної галузі міста. У разі, якщо зусилля зацікавлених мешканців будуть спиратись на організаційну та фінансову допомогу міської влади, така співпраця дасть вагомий результат.

3.1. Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих ОСББ з боку міської ради та виконавчого комітету необхідно:

3.1.1. Активно проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ.

3.1.2. Надавати всебічну допомогу ініціативним мешканцям будинків на стадії створення ОСББ.

3.1.3. Щорічно виділяти кошти на капітальний ремонт будинків ОСББ та забезпечити прозорий механізм їх використання.

3.1.4. Співпрацювати з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку ОСББ міста.

3.1.5. Організовувати та фінансувати (співфінансувати) питання надання безкоштовної методичної допомоги та навчання головам та членам правління об'єднань.

3.1.6. Забезпечувати співпрацю між міською владою, громадськими організаціями та правліннями об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

3.2. Заходи з реалізації Програми сприяння створенню і підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки:

3.2.1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка існуючих ОСББ та ініціативних груп щодо їх створення:

№	Зміст заходів	Терміни виконання	Виконавці
1	Виступи, публікації у засобах масової інформації з питань створення і функціонування ОСББ	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ
2	Надання консультацій ініціативним групам з питань створення ОСББ, асоціаціям ОСББ	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ
3	Підготовка інформаційних матеріалів	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ
4	Організація обміну досвідом і		виконавчий комітет

	найкращими практиками діяльності серед ОСББ міста	Постійно	Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ
5	Допомога головам та членам правлінь об'єднань у проведенні обстеження технічного стану будинку та його основних конструктивних елементів перед передачею будинку	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ, КЖЕПи
6	Організація навчання працівників виконавчих органів міської ради	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ
7	Співпраця з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з питань залучення коштів для розвитку ОСББ міста	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ
8	Співпраця з громадськими організаціями міста у галузі впровадження реформ у систему управління житловим фондом	Постійно	виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради, департамент ЖКГ

3.2.3. Прогнозний обсяг фінансування капітального ремонту будинків ОСББ за рахунок коштів міського бюджету на період дії Програми:

№	Зміст заходів	Всього (млн грн)	Прогнозний обсяг фінансування за рахунок коштів міського бюджету (млн грн)		
			2018 рік	2019 рік	2020 рік
1	Проведення капітального ремонту будинків ОСББ	2,4	0,7	0,8	0,9

3.3. Заходи по виконанню капітального ремонту житлового фонду об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської області на 2018-2020 роки згідно з додатком до Програми.

4. Фінансове забезпечення виконання Програми

Фінансування Програми здійснюватиметься згідно плану заходів на її проведення, в межах асигнувань, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік в межах діючого бюджетного законодавства.

В ході реалізації заходів Програми можливі коректування, пов'язані з фактичним надходженням коштів на реалізацію розділів Програми, уточненням обсягів робіт і виходячи з реальних можливостей бюджету.

4.1. Джерелами фінансування заходів Програми є:

4.1.1. Кошти міського бюджету.

4.1.2. Гранти, кредити державних та комерційних банків, благодійні внески.

4.1.3. Кошти ОСББ та інших джерел, незаборонених чиним законодавством.

4.2. Кошти з міського бюджету призначені для активізації створення та функціонування ОСББ, використовуються на:

4.2.1. Інформаційне забезпечення населення міста: друк буклетів, інформаційних матеріалів, біг-бордів.

4.2.2. Виготовлення землепорядної документації прибудинкової території 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.

4.2.3. Організацію навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) для голів правління, бухгалтерів та інших членів ОСББ міста.

4.2.4. Співфінансування державних, всеукраїнських та міжнародних проектів і програм щодо сприяння розвитку ОСББ у місті.

4.2.5. Організацію навчання працівників виконавчих органів міської ради, участь у всеукраїнських та міжнародних семінарах з обміну досвідом.

4.2.6. Роботи з капітального ремонту: ремонту дахів, утеплення фасадів будинків, ремонту інженерних мереж, встановлення засобів обліку і регулювання подачі енергоносіїв, інші ремонтні роботи окремих конструктивних елементів будинків, у яких створено ОСББ, та облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків цих будинків, виконуються виключно на умовах співфінансування:

- 50 % від загальної вартості робіт з капітального ремонту фінансується за рахунок міського бюджету, якщо загальна вартість робіт з капітального ремонту будинку, в якому створено ОСББ, не перевищує 100 тис. грн.

У разі, якщо, загальна вартість робіт з капітального ремонту будинку, в якому створено ОСББ, перевищує 100 тис. грн., дольова участь міського бюджету складатиме не більше 50 тис. грн.;

- решта кошти ОСББ.

4.3. Для отримання співфінансування з міського бюджету на проведення капітального ремонту, ОСББ необхідно надати до виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради наступний пакет документів:

- лист – запит на співфінансування;

- копія рішення загальних зборів чи правління ОСББ (відповідно до Статуту об'єднання) щодо вирішення питання проведення капітального ремонту на умовах співфінансування, з визначенням розміру фінансової співучасті співвласників багатоквартирного будинку;

- кошторис капітального ремонту.

4.4. Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, у статутах яких передбачено діяльність у сфері житлового господарства.

4.5. Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством України.

5. Очікувані результати від виконання Програми

Від виконання Програми очікуються такі результати:

5.1. Для громади міста:

5.1.1. Поліпшення якості житлово-комунального обслуговування.

5.1.2. Жителі багатоквартирних будинків набудуть навичок самостійного управління власним житлом, будуть сформовані передумови для розвитку конкурентного ринку управителів житла.

5.1.3. Раціональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку, залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання.

5.1.4. Можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків.

5.1.5. Поліпшення фізичного стану багатоквартирних будинків та умов проживання у них.

5.1.6. Цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

5.1.7. Контроль за якістю ремонтних робіт у будинках.

5.1.8. Можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку.

5.1.9. Соціальна мобілізація мешканців.

5.2. Для міської ради:

5.2.1. Реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства.

5.2.2. Підвищення ефективності використання бюджетних коштів.

5.2.3. Звільнення від проблем, пов'язаних зі збором комунальних платежів.

5.2.4. Поліпшений фізичний стан житлового фонду міста у цілому.

5.2.5. Впровадження заходів з енергозбереження у багатоквартирних будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв.

5.2.6. Налагодження партнерських стосунків з міжнародними фондами допомоги.

5.2.7. Створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Фахове господарювання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків призведе до економії енергоресурсів, своєчасного ремонту багатоповерхових будинків та утримання їх у належному стані, поліпшення благоустрою прибудинкової території. У результаті збільшиться привабливість саме цієї форми господарювання у багатоповерхових будинках.

Директор департаменту ЖКГ

(підписано)

П.Б. Василюк

Додаток
до Програми сприяння
створенню і підтримки об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків м. Горішні Плавні
Полтавської області на
2 018-2020 роки

Заходи по виконанню капітального ремонту житлового фонду об'єднань
співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні Полтавської
області на _____ рік

№ п/п	Назва об'єктів	Замовник	КЕКВ	Плановий обсяг фінансування, грн.
1	2	3	4	5
1	Капітальний ремонт в житловому будинку ОСББ м. Горішні Плавні Полтавської області	ОСББ	3210	
	Всього		3210	

Директор департаменту ЖКГ

(підписано)

П.Б. Василюк