ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням VII сесії
Малоданилівської селищної ради
VIII скликання
від 25 березня 2021 року № 6

Програма
сприяння створенню та підтримки об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) Малоданилівської селищної ради на 2021 рік

Зміст
Програми сприяння створенню та підтримки об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) Малоданилівської селищної ради на 2021 рік

1. Вступ

2. Проблеми, на розв'язання яких спрямована Програма

3. Основна мета Програми

4.. Завдання Програми

5.Шляхи реалізації Програми

6. Фінансове забезпечення виконання Програми

7. Очікувані результати від виконання Програми

1. Вступ

Програма сприяння створенню та підтримки об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Малоданилівській селищній раді на 2021 рік (надалі – Програма) розроблена на виконання Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», постанови Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 року № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків».

2. Проблеми, на розв'язання яких спрямована Програма

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 громаді.

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

Потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ, виділення допомоги ОСББ в ремонті конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, де таке обслуговування вже ведеться ними самостійно.

Допомога із бюджету селищної ради необхідна, як в реалізації першочергових заходів при створенні ОСББ так і першочергових заходів ремонту, та у випадку участі ОСББ у впровадженні проектів за рахунок коштів державного, обласного та місцевого бюджетів на умовах співфінансування в рамках відповідних державних програм.

У результаті приватизації державного житлового фонду на території Малоданилівської селищної ради, у приватну власність мешканців перейшло майже 95% квартир. Переважна частина житлового фонду є комунальною власністю територіальної громади, функції з експлуатації та утримання цього житла здійснює селищна рада через комунальне підприємство «Малоданилівський комунальник», яке є балансоутримувачем багатоквартирних будинків. Кожний будинок, а також внутрішньо будинкові мережі водопостачання і каналізації, потребують капітального та поточного ремонтів із застосуванням сучасних технологій, нових матеріалів та обладнання, на які у підприємства недостатньо коштів.

Реформа, яка була проведена у житловій сфері, виявила 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 здебільшого стали особи, не готові нести тягар утримання житла, що є обов'язковим атрибутом будь-якої власності. Безоплатно отримавши житло, вони знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або органів місцевого самоврядування на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

Відповідно до ч.2 ст.10 Закону України від 19.06.1992 № 2482 –XII "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 невідповідність, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а будинок як цілісний комплекс разом з земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

Через обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів, незадовільний стан житлового фонду 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).

ОСББ – юридична особа, яка створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів.

ОСББ може бути створене у будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежилих приміщень.

Основна діяльність об'єднанням власників квартир полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку і прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами і виконання ними своїх зобов'язань.

ОСББ самостійно визначає всі види робіт і послуг, які необхідні для якісного управління та утримання будинку і прибудинкової території, може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними та юридичними особами.

Основними перевагами такої форми управління житловими будинками є:

- поява власника, який має право вибору форми управління будинком;
- можливість для власників квартир самостійно формувати і встановлювати кошторис на експлуатацію і утримання, визначати терміни, черговість і обсяги робіт з ремонту свого будинку;
- отримання права власності або права на користування прибудинковою територією;
- підвищення відповідальності мешканців за технічний стан будинку;
- поліпшення якості отриманих послуг;
- реальний контроль за використанням експлуатаційних внесків та інших платежів;
- те, що члени об'єднанням власників квартир самостійно визначають терміни, черговість робіт і обсяги ремонту свого будинку;
- звільнення влади надалі від функцій управління житлом та фінансування заходів щодо його ремонту і експлуатації;

Створення об'єднанням власників квартир – найбільш пріоритетний напрямок розвитку житлової галузі міста на цей час.

Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення об'єднанням власників квартир є:

- запровадження заходів з популяризації діяльності ОСББ, поширення кращих практик та здійснення просвітницьких заходів;

створення механізмів взаємодії та балансу інтересів власників майна у багатоквартирних будинках як споживачів послуг та монопольних постачальників послуг, виконавців послуг, усунення можливостей для зловживання ними монопольним становищем;

створення і запровадження механізмів на локальному рівні стосовно покращення умов для ефективного і сталого розвитку 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.

3. Основна мета Програми

3.1.Метою Програми- є забезпечення умов створення і сталого, ефективного функціонування ОСББ та підвищення ефективності управління покращення житлового фонду шляхом формування конкурентного середовища на ринку житлових послуг.

4. Завдання Програми

4.1. Реалізація Програми передбачає виконання таких завдань:

4.2.1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка по створенню і функціонуванню ОСББ.

42.2. Допомога об’єднанням власників квартир при їх створенні в т.ч. і фінансова.

4.2.3. Допомога об’єднанням у визначенні технічного стану та енергоаудити будинків за кошти селищного бюджету (проектно-кошторисних документацій, робочих проектів, технічних висновків, державної експертизи тощо).

4.2.4. Співфінансування (фінансування) робіт з капітального та поточного ремонту будинків, у яких створено ОСББ. Програма передбачає реалізацію проектів серед об’єднань власників квартир громади при наявності проектно-кошторисної документації та її державної експертизи за умови спільного фінансування, що реалізовуватиметься за кошти селищного бюджету при обов'язковій фінансовій участі мешканців будинку.

4.2.5.Забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з селищного бюджету.

4.2.6. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів.

Для бажаючих створити об’єднанням власників квартир навести лад у будинку існує чимало просвітницьких програм, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і громадських організацій, до яких буде долучатись селищна рада. Необхідно допомогти об’єднанням в їх намаганнях залучати кредитні 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 селищного бюджету.

5. Шляхи реалізації Програми

5.1. Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих об’єднань з боку виконавчого комітету Малоданилівської селищної ради необхідно:

- активно проводити інформаційно-роз’яснювальну роботу серед громадян, щодо переваг створення і діяльності правління (ОСББ);
- надавати всебічну допомогу ініціативним мешканцям будинків на стадії створення;
- виділяти (за наявності) кошти на розробку документації та ремонт будинків та забезпечити прозорий механізм їх використання;
- співпрацювати з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку.
- організовувати та фінансувати (співфінансувати) питання надання безкоштовної методичної допомоги та навчання керівникам об'єднань;

Виділення коштів з місцевого бюджету на проведення поточного або капітального ремонтів багатоквартирних будинків, внутрішньо-будинкових систем для ОСББ проводиться на умовах: 90 % від загальної вартості робіт – це кошти місцевого бюджету, 10 % – кошти ОСББ.

У випадку, якщо строк експлуатації будинку перевищує 50 років, фінансування робіт з поточного та капітальному ремонтів здійснюється у співвідношенні: 95 % від загальної вартості робіт – це кошти місцевого бюджету, 5 % – кошти ОСББ.

Для будинків, строк експлуатації яких не перевищує 10 років, фінансування робіт по поточному та капітальному ремонтів за рахунок коштів місцевого бюджету не здійснюється (статтею 884 Цивільного кодексу України встановлено гарантію якості у договорі будівельного підряду: гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом).

При визначенні умов співфінансування згідно з Програмою строк експлуатації будинку обчислюється як різниця між роком звернення щодо участі у Програмі та роком введення будинку в експлуатацію (числа та місяці до уваги не беруться).

6. Фінансове забезпечення виконання Програми

6.1. Джерелами фінансування заходів Програми є:

- Фінансування здійснюється за рахунок коштів селищного, обласного бюджету та Державного бюджету України.
- гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески;
- кошти мешканців.

6.2. Прогнозований обсяг фінансового забезпечення виконання завдань Програми наведено у **додатку 1 до Програми.**

6.3. Кошти з місцевого бюджету Малоданилівської селищної об'єднаної територіальної громади, обласного та Державного бюджету України, призначені для активізації створення та функціонування об'єднань власників квартир , використовуються на:

- інформаційне забезпечення населення міста: друк буклетів, інформаційних матеріалів.
- виготовлення землевпорядної документації прибудинкової території будинку, технічного паспорта будинку, технічної документації: інвентарної справи, акта прийняття в експлуатацію, плану зовнішніх мереж (у разі неможливості відновлення її за рахунок попереднього балансоутримувача) тощо.
- організацію навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) для голів правління, бухгалтерів.
- замовлення проектно-кошторисної документації, робочих проектів, технічних висновків, експертиз тощо.
- роботи з поточного та капітального ремонтів: дахів, утеплення фасадів будинків, інженерних мереж, встановлення засобів обліку і регулювання подачі енергоносіїв, інші ремонтні роботи окремих конструктивних елементів будинків та облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків.
- організацію та фінансування навчання працівників виконавчих органів селищної ради, участь у всеукраїнських та міжнародних семінарах з обміну досвідом.

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

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

6.6 Заявка на участь у Програмі сприяння створенню ОСББ та підтримки будинків ОСББ заповнюється головою ОСББ, **додаток 2 до Програми.**

7. Очікувані результати від виконання Програми

Реалізація заходів Програми дозволить забезпечити:

- реалізацію державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- підвищення свідомості громадян у розв'язанні місцевих проблем, покращення умов проживання громадян у своїх помешканнях, можливість раціонально використовувати кошти мешканців на утримання житла;
- вивчення позитивного досвіду вирішення проблемних питань створення та функціонування ОСББ;
- підвищення професіоналізму представників ОСББ, упровадження ефективних моделей розвитку територій;
- створення системи науково-методичної допомоги органам самоорганізації населення та ОСББ;
- упровадження інноваційного підходу до вирішення питань розвитку території з боку ОСББ;
- участь депутатів селищної ради у вирішенні питань діяльності ОСББ.
- раціональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку
- можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків
- поліпшення фізичного стану будинків та умов проживання у 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 чи квартири;
- соціальна мобілізація мешканців.
- підвищення ефективності використання бюджетних коштів;
- поліпшений фізичний стан житлового фонду громади у цілому;
- впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв;
- створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами селищної ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства

Начальник відділу ЖКГ,
благоустрою та розвитку територій Анатолій СТЕЦ

Паспорт
Програми сприяння створенню та підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Малоданилівській селищній раді на 2021 рік

1.	Ініціатори розроблення Програми:	Малоданилівська селищна ради
2.	Підстава:	Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», постанова Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 року № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків»
3.	Розробник Програми:	Відділу ЖКГ, благоустрою та розвитку територій Малоданилівської селищної ради
4.	Співрозробник Програми:	
5.	Головний розпорядник коштів:	Малоданилівська селищна рада
6.	Відповідальний виконавець Програми:	Малоданилівська селищна рада
7.	Термін реалізації Програми:	2021 рік
8.	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми:	селищний , обласний, державний бюджети та інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього:	2 000 000 грн.
10.	Основні джерела фінансування Програми:	кошти селищного бюджету

Додаток 1
до Програми сприяння створенню та підтримки об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Малоданилівській селищної раді на 2021 рік, затвердженої рішенням № 6 VII сесії VIII скликання Малоданилівської селищної ради
від «25» березня 2020 року

ЗАХОДИ
Програми сприяння створенню та підтримки об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Малоданилівській селищній раді на 2021 рік

№п/п	Зміст заходу	Очікуваний обсяг фінансування 2020 рік, тис.грн.	Джерело фінансування		Відповідальні виконавці
			місцевий бюджет, інші джерела фінансування, не заборонені законодавством, тис.грн.	власні кошти створених ОСББ, тис.грн	
1	Інформаційне забезпечення населення громади: друк інформаційних матеріалів тощо	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
2	Надання консультацій ініціативним групам з питань створення ОСББ	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
3	Забезпечення організації проведення процедури реєстрації ОСББ	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
4	Проведення навчання, семінарів, тренінгів, курсів ініціативних груп, представників органів управління ОСББ	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
5	Надання допомоги керівникам об’єднань у проведенні спільного обстеження технічного стану будинків та його основних	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ

	конструктивних елементів				
6	Виготовлення технічних паспортів будинку, планів інженерних мереж та іншої технічної документації	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
7	Виготовлення та проведеня експертизи проектно-кошторисної документації; розробка технічних висновків стану житлового фонду, енергосервісні заходи, енергоаудит	0	0	0	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
8	Співфінансуання видатків у проведенні поточних та капітальних робіт конструктивних елементів будинку, ремонту покрівель, сходових кліток, фасадів будинків (цоколь, відмостка), заміна віконних блоків та вхідних дверей в під'їздах, придбання інших матеріалів реконструкції та заміна інженерних мереж (водопостачання, водовідведення), будівництво джерел відновлювальної енергії у багатоквартирних будинках	2 222,22	2 000, 000	222,22	Малоданилівська селищна рада, ОСББ
	ВСЬОГО:	2 222,22	2 000,000	222,22	

Начальник відділу ЖКГ,
благоустрою та розвитку територій Анатолій СТЕЦ