

Додаток 1  
до рішення 12 сесії  
Баранівської міської ради  
7-го скликання  
від 11.11.2016 №420

**Орієнтовна програма  
сприяння створенню та забезпечення функціонування  
об'єднань  
співвласників багатоквартирних будинків у м.Баранівка та  
майбутній Баранівській ОТГ на 2017 -2021 роки**

**Вступ та оцінка ситуації**

Декларативно-орієнтовна Програма сприяння створенню та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Баранівка та майбутній ОТГ на 2017-2021 роки (надалі – ДОП) розроблена на виконання ПКМУ № 386 «Про затвердження державної стратегії регіонального розвитку до 2020 року» від 6 серпня 2014 р., Стратегії розвитку Житомирської області до 2020 року та Плану заходів з її реалізації на 2015-2017 рр., на виконання Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Наказу Мінрегіонбуду № 150 від 13.06.2016 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку».

Прийняття програми зумовлено також тим, що спливає термін строком у один рік з дня набрання чинності Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (14.05.2015 - 11.11.2016). Досі співвласники багатоквартирних будинків міста Баранівка не створили об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком. Отже, управління таким будинком буде здійснюватися управителем, який призначиться на конкурсних засадах виконавчим органом майбутньої ОТГ. У разі, якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства буде прийнято рішення про делегування іншому органу - суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначатиметься на конкурсних засадах таким органом.

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 та правових проблем України на сьогоднішній день є житлова. Застарілими є організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційних організацій. Відсутність на законодавчому рівні затвердженої відповідальності власників житла за стан власності, 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 Баранівка та в населених пунктах, що увійдуть в майбутню об'єднану громаду.

Прийняття Програми обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків, особливо в частині ремонту покрівлі та облаштування прибудинкових територій.

Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, його матеріально-технічна база вкрай зношена, обладнання застаріле та енергоємне. Внаслідок цього спостерігається низька якість надання житлово-комунальних послуг. Відсутність важелів впливу з боку влади усуває можливість накопичення коштів на рахунках співвласників та не сприяє проведенню необхідних для подальшого використання житла дій. Реальна можливість у жителів здійснювати контроль за розподілом і використанням коштів, які вони будуть сплачувати за житлово-комунальні послуги виникла в тому числі й через **низьку поінформованість щодо своїх прав**. Старіння та фізичне зношення будівель, які було введено в експлуатацію більше 50-ти років тому, сприяють зростанню соціальної напруги серед мешканців міста.

У свою чергу приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого житла (частка приватизованого житлового фонду у м. Баранівка складає 98 відсотків, ситуація з селами та селищами наразі невідома). 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 міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

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.

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.

**Стан передачі житлового фонду комунальної власності на баланс ОСББ «Надія»**

Назва міста	Кількість будинків, од.	Термін виконання	Виконавець	Реальна участь в ОСББ
м. Баранівка	35	2011-2013	ОСББ «Надія»	3 будинки (27, пр. Звягельський-2, Звягельський - 21)

**Капітальний ремонт та реконструкція житлового фонду на 2017-2021 роки**

№ з/п	Найменування заходів	К-сть будинків, од.	2017	2018	2019	2020	2021	Фінансування, тис. грн.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Капітальний ремонт, реконструкція житлового фонду	5	1	1	1	1	1	2100,0 (кошти Державного та місцевих бюджетів)
	Потреба у фінансуванні по роках, тис. грн.		300,0	500,0	500,0	600,0	200,0	

**Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма**

Сьогодні житлове господарство міста Баранівка та сіл і селищ Баранівського району 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.

Повна відсутність коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів через загально бюджетну недостатність, 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. 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:

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

Необхідність прийняття зумовлена першочергово набранням чинності 1 липня 2015 року Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків 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.

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.

### **Мета програми**

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 та в майбутній ОТГ;
- 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 переважна

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**

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 та майбутньої громади щодо позитивів створення ОСББ: - ініціювання проведення загальних зборів мешканців будинків на прикладі будинку № 27 по вулиці Звягельській; - розміщення інформаційних матеріалів в засобах масової інформації.	Міська рада, (апарат ради, відділ благоустрою, майбутні структурні підрозділи ОТГ)	
2.	Обмін досвідом, знайомство з практикою роботи ОСББ міста Новоград-Волинський, інших міст, участь претендентів на голову ОСББ в навчаннях та конференціях за межами міста. Проведення семінарів і тренінгів для ініціативних груп та представників ОСББ.	Міська рада, (апарат ради, відділ благоустрою), апарати рад інших міст Житомирської області	
3.	Здійснення партнерських відносин між органами місцевого самоврядування і ОСББ: - забезпечення участі повноважного представника міської ради в роботі установчих зборів; - разом зі створенням ОСББ надання допомоги при визначенні форми утримання та управління будинком; - при поданні запитів до відділу містобудування, архітектури та ЖКГ Баранівської РДА на виділення коштів з державного, обласного бюджетів враховувати роботи по капітальному ремонту, реконструкції житлових будинків новоствореного ОСББ; - <b>міська рада бере участь в організації та співфінансуванні першого після створення ОСББ капітального ремонту житлового будинку (ремонт покрівлі, інше);</b> - міська рада надає консультації та методичну допомогу ОСББ щодо приватизації земельної ділянки прибудинкової території, необхідної для обслуговування житлового будинку	Міська рада, (апарат ради, відділ благоустрою)	* у межах видатків, що будуть передбач. міським бюджетом.

### **Фінансово-господарський напрямок Програми**

Заходи, передбачені у цьому напрямку, покликані забезпечити ефективне управління в сфері сприяння технічному переоснащенню житлово-комунального господарства, особливо багатоквартирних будинків (у тому числі тих, що будуть передані на баланс майбутніх ОСББ сіл та селищ Баранівської ОТГ).

### **Джерела фінансування заходів**

Фінансування Програми за напрямками викладеними вище, забезпечуватиметься коштом державного, обласного, міського бюджетів,

коштом майбутніх підприємств житлово-комунального господарства міста відповідно до програм їх розвитку, іноземних інвестицій, грантів, благодійних внесків та коштами фізичних і юридичних осіб.

Обсяг бюджетних коштів визначається щороку, виходячи з фінансової спроможності міського бюджету.

Фінансування робіт з ремонтів проводитиметься одноразово при створенні нового ОСББ (за умови створення ремонтного фонду в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку та дольової участі ОСББ в розмірі 1–10 % від суми загальної вартості ремонту згідно з кошторисом). Величина дольової участі визначається згідно Розрахунку дольової участі ОСББ (Додаток 1).

Принцип співфінансування або дольової участі фінансування проектів ОСББ, відбуватиметься на засадах відбору соціально-технічних проектів пріоритетних напрямків.

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

### **Очікувані результати 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;

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

1.4 можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;

1.5 створення ефективного власника;

1.6 забезпечення умов комфортного проживання населення міста.

2. Для міської ради та майбутньої ОТГ:

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

2.2 зменшення обсягу витрат із міського бюджету міста Баранівка та сіл і селищ майбутньої громади на утримання будинків;

2.3 поліпшення фізичного стану житлового фонду міста в цілому;

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

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

Секретар ради

Ю.М.Оханський



## Розрахунок дольової участі ОСББ

Мета розрахунку: визначити рівноправні умови для жителів багатоквартирних будинків міста Баранівка та сіл та селищ майбутньої Баранівської ОТГ в дольовій участі Декларативно – орієнтовної Програми підтримки ОСББ.

Наприклад :

За основу для розрахунків використовуємо загальну площу квартир одного під'їзду (2) 5-ти поверхового будинку та дольову участь ОСББ 10%. (Будинок по вул.Звягельській № 27, загальна площа квартир будинку  $S_{\text{заг.буд}}$  – «х» м<sup>2</sup>, кількість під'їздів «у» ).

Вихідні дані:

1. Загальна площа квартир будинку  $S_{\text{заг.буд}}$  .

2. Кількість під'їздів  $n_{\text{під}}$  .

Визначаємо загальну площу квартир одного під'їзду:

$$S_{\text{заг}} = S_{\text{заг.буд}} / n_{\text{під}} = \text{«х»} / \text{«у»} = \text{«?»} \text{ (м}^2\text{)}.$$

Визначаємо дольову частку , що припадає на 1м<sup>2</sup> загальної площі квартири при дольовій участі ОСББ 10% - ( К, % )

$$K = 10 \% / \text{«?»} \text{ м}^2 = \text{«?»}\%.$$

Дольова участь будь-якого ОСББ :

$$D = \text{«10»} * (S_{\text{заг.буд}} / n_{\text{під}}) , (\%).$$

Визначення цілого значення D згідно правил округлення чисел.

Секретар ради

Ю.М.Оханський

## Порядок співфінансування Програми

Метою співфінансування проектів є сприяти жителям багатоквартирних будинків міста у вирішенні проблем щодо покращення умов проживання.

Співфінансування проектів здійснюється тільки на капітальні видатки або на придбання дверей та вікон, та проходить у два етапи. **Перший етап** – це внесок громади та спонсорів. **Другий етап** – внесок міської ради, що надається після подання в міську раду звітної документації про використання коштів жителям багатоквартирних будинків. Кошти міської ради перераховуються двома траншами.

**Для отримання фінансування з міського бюджету жителям багатоквартирних будинків необхідно:**

1) відкрити рахунок в Управлінні державної казначейської служби України в Баранівському районі (далі – УДКСУ) (при необхідності);

2) надати в міську раду пакет документів:

• **для отримання I траншу в розмірі 50 %:**

1) лист-запит на фінансування;

2) протокол про визначення виду робіт (матеріалів, обсягів);

5) копію угоди з виконавцями робіт (на вимогу);

6) кошторис на виконання робіт(за потреби);

7) висновок Державного підприємства "Спеціалізована державна експертна організація – Центральна служба Української державної будівельної експертизи" та декларацію про початок виконання робіт (за потреби);

8) копію платіжного доручення про перерахунок внеску жителів багатоквартирних будинків на виконавця робіт;

У місячний строк, після отримання коштів I траншу, необхідно закрити авансовий платіж в УДКС.

• **для отримання II траншу в розмірі 50 % (надається після завершення всіх робіт за проектом):**

1) лист-запит;

2) копію платіжного доручення про перерахунок коштів I траншу виконавцю робіт;

4) акт виконаних робіт на всю вартість проекту (за потреби);

5) акт про прийняття робіт і введення в експлуатацію нових об'єктів, підписаний членами робочої комісії (за потреби);

6) декларація про завершення робіт (за потреби);

7) корегований кошторис (при необхідності);

8) протокол або наказ про подальше утримання проекту (за потреби);

9) фото реалізованого проекту (на вимогу);

**Після отримання коштів II траншу громаді необхідно надати:**

1) копію платіжного доручення про перерахунок коштів II траншу виконавцю;

2) підтвердження від виконавця, що засвідчує отримання коштів.

Відповідно до змін чинного законодавства можливе подання додаткових документів.

За згодою сторін між розпорядником коштів та замовником (ОСББ) можливий один транш у разі нагальної необхідності до початку виконання робіт або по факту виконаних робіт і проведення громадського аудиту.

Подаються оригінали всіх документів або копії завірені печаткою організації-замовника (ОСББ).