



Україна
АНАНЬІВСЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

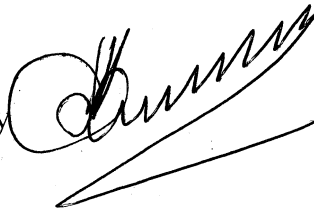
Про затвердження Програми сприяння діяльності об'єднань
співвласників багатоквартирних будинків на території міста Ананьєва
на 2016 – 2020 роки

З метою забезпечення умов створення, сталого і ефективного функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Ананьєва, а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг, зменшення споживання паливно-енергетичних ресурсів усіма категоріями споживачів через стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів; сприяння розвитку галузі енергоефективної реконструкції у житлово-комунальному господарстві міста, популяризація механізмів, що дадуть змогу власникам запровадити енергоефективні заходи у багатоквартирному будинку за власні кошти; зменшення обсягу субсидій для населення за спожиті енергоносії; популяризації економічних, екологічних та соціальних переваг енергозбереження, підвищення громадського освітнього рівня у цій сфері, керуючись Цивільним кодексом України, законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. №1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», п.22 ч.1 ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи висновки та рекомендації постійної комісії Ананьївської міської ради з питань житлово-комунального господарства, будівництва та земельних ресурсів, Ананьївська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Ананьєва на 2016 – 2020 роки (далі Програма), згідно з додатками .
2. Організаційне забезпечення даного рішення покласти на виконавчий комітет Ананьївської міської ради.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Ананьївської міської ради з питань житлово-комунального господарства, будівництва та земельних ресурсів.

Міський голова
10 червня 2016 року
№76-УП



П.І. Маковецький

**Паспорт
міської Програми**

- Назва: Програма сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Ананьєва на 2016 – 2020 роки.
- Підстава для реалізації: Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово – комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- Замовник: Ананьївська міська рада.
- Замовники – співвиконавці: голови ОСББ та управителі багатоквартирних будинків, як ініціатори.
- Мета: реалізація державної політики щодо реформування житлово – комунального господарства, стимулювання участі власників квартир (квартиронаймачів) або ОСББ у співфінансуванні капітальних ремонтів, реконструкції, модернізації багатоквартирних житлових будинків, впровадження енергоефективних заходів в багатоквартирних будинках, де створені та функціонують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.
- Початок: 2016 рік, закінчення – 2020 рік.
- Етапи виконання : I етап – 2016р., II етап – 2017 р., III етап – 2018 р., IV етап – 2019 р., V етап – 2020 рік.
- Загальні обсяги фінансування, у тому числі видатки державного, обласного та міського бюджетів, інших джерел, не заборонених чинним законодавством України:

| Джерело фінансування | Обсяг фінансування, всього | За роками виконання, тис. грн. | | | | |
|----------------------|----------------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2016 р. | 2017 р. | 2018 р. | 2019 р. | 2020 р. |
| Міський бюджет | 450 | 30 | 60 | 90 | 120 | 150 |
| Інші джерела** | - | - | - | - | - | - |
| Всього: | 450 | 30 | 60 | 90 | 120 | 150 |

**) інші джерела можуть включати гранти, власні надходження, залучені кредити, інші джерела не заборонені чинним законодавством України.

- Очікувані результати виконання міської Програми

| Найменування заходу | Найменування показників виконання завдання | Од. виміру | Значення показників | | | | |
|--|--|------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2016р. | 2017р. | 2018р. | 2019р. | 2020р. |
| Покращення стану житлового фонду шляхом проведення капітальних ремонтів, реконструкції, модернізації, провадження енергоефективних заходів | Кількість будинків | Од. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

ПРОГРАМА

**сприяння діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків на території міста
Ананьєва на 2016 – 2020 роки**

- **Визначення проблеми,
на розв'язання якої спрямована Програма**

Сьогодні житлове господарство міста переживає значні труднощі. Збільшується частина житлового фонду, яку можна віднести до застарілої забудови, частина будинків визнана ветхим житловим фондом. 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.

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, однією 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.

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 з земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

Переважна частина житлового фонду міста уже не є власністю територіальної громади міста, але функції з експлуатації та утримання цього житла здійснює міська рада через житлово-експлуатаційні підприємства. Кількість і якість комунальних послуг, які надають комунальні підприємства, недостатня. Тим часом, витрати на утримання будинків періодично зростають, будучи постійним каталізатором неспокою для громадян міста. Стан житлових будинків без капітальних ремонтів погіршується, реновація будівель не проводилась десятиліттями. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному ні у місцевих бюджетах.

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.

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.

Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- складність та висока вартість процедури передачі у власність ОСББ земельної ділянки прибудинкової території;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;
- наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги;
- відсутність коштів на проведення капітального ремонту багатоквартирного житлового 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;
- реальний контроль за використанням експлуатаційних внесків та інших платежів;
- зменшення витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та 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;

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.

Стрімкий ріст цін на енергоносії застав зненацька, як пересічних громадян, так і органи влади. Одним з основних завдань на сьогоднішній день для багатьох людей є впровадження енергозберігаючих заходів в своїх оселях для подальшого зменшення витрат на енергоносії.

Для прискорення та стимулювання цього процесу Програмою пропонується механізм використання коштів, передбачених у міському бюджеті на часткове відшкодування відсоткових ставок із залученими в кредитно-фінансових установах короткостроковими кредитами, що надаються юридичним особам на впровадження енергозберігаючих технологій.

2. Мета Програми

Метою Програми є

- забезпечення сприятливих умов для створення, сталого і ефективного функціонування ОСББ, а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг;

- зменшення споживання паливно-енергетичних ресурсів усіма категоріями споживачів через стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів;
- сприяння розвитку галузі енергоефективної реконструкції у житлово-комунальному господарстві міста, популяризація механізмів, що дадуть змогу власникам запровадити енергоефективні заходи у багатоквартирному будинку за власні кошти;
- зменшення обсягу субсидій для населення за спожиті енергоносії;
- популяризація економічних, екологічних та соціальних переваг енергозбереження, підвищення громадського освітнього рівня у цій сфері.

3. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, строки виконання Програми

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 про механізми створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних навчань, тренінгів та семінарів;
- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної (юридичної) допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, допомога в економічному аналізі в процесі проведення установчих зборів, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків ОСББ; участь у зборах з визначення пріоритетних видів робіт капітального ремонту;
- створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг (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);
- надання фінансової допомоги при проведенні капітального ремонту житлових будинків, у яких створено ОСББ (найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога ОСББ через надання фінансової допомоги з міського бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку);
- відшкодування частини відсоткових ставок за залученими в фінансових установах короткостроковими кредитами, що надаються ОСББ на впровадження енергоефективних заходів;
- 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). Відбір та затвердження проектів покладається на конкурсну комісію. Конкурсна комісія, положення про конкурс та порядок відбору проектів затверджується рішенням виконавчого комітету Ананьївської міської ради.

Програма визначає завдання, пріоритетні напрями, етапи та можливі шляхи реалізації реформ.

Етапи виконання: I етап -2016 рік; II етап – 2017 рік; III етап – 2018 рік; IV етап - 2019 рік, V етап - 2020 рік.

4. Перелік завдань і заходів Програми

Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з першого капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з державного і місцевого бюджетів;
- відшкодування з міського бюджету для ОСББ відсоткових ставок за залученими кредитами;
- проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі 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.

Програма передбачає самоорганізацію та соціальну активізацію громад, розроблення та впровадження громадських ініціатив для покращення якості життя мешканців міста Ананьєва.

Досвід країн світу свідчить, що громаді не потрібно чекати сторонньої допомоги для вирішення місцевих проблем. Їм потрібно лише спробувати зробити щось власними силами. Сьогодні донорські організації, державний сектор, органи місцевої влади та недержавні організації визнають той факт, що самотужки жодна організація не зможе охопити та вирішити усі місцеві проблеми у житлово-комунальній сфері міста.

Відтак, міська рада може надавати підтримку тим громадам, які самі ініціюють вирішення соціально-економічних та екологічних проблем.

Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством України та у відповідності до етапів Програми.

5. Ресурсне забезпечення Програми

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- Кошти державного бюджету України та міського бюджету.
- Гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески.
- Кошти мешканців ОСББ.

Фінансування з міського бюджету для будинків ОСББ здійснюється в межах до 30 000 грн. один раз на п'ять років виключно в межах даної Програми.

ОСББ, яким надавалося співфінансування на проведення ремонтів із міського бюджету в рамках інших Програм, можуть приймати участь у заходах даної Програми через три роки після впровадження останніх заходів. В разі виникнення ситуацій, які можуть вплинути на безпечну експлуатацію будинку, об'єднання можуть приймати участь в заходах Програми без дотримання трирічного терміну.

6. Очікувані результати

У результаті реалізації заходів Програми буде поліпшено стан житлового фонду та якість проживання громадян в багатоквартирних будинках; активізовано об'єднання громад до вирішення власних проблем соціально-економічного та екологічного характеру; зменшення використання енергоносіїв, що призведе до заощаджень коштів на оплату комунальних послуг мешканцями; підвищення комфорту проживання мешканців в оселях, буде створено сприятливе середовище для міста Ананьєва.

Короткотривалі результати Програми:

- підвищення рівня поінформованості об'єднань громадян;
- підвищення свідомості та згуртованості громад;
- залучення громад міста до вирішення місцевих проблем;
- об'єднання зусиль об'єднань громадян у вирішенні місцевих проблем;
- реалізація місцевих соціально-економічних проектів;
- поширення механізму співфінансування, організація співвласників.

Довготермінові результати Програми:

- реалізація принципів сталого розвитку;
 - розвиток державно-приватного партнерства (співпраця влади та громади);
 - дотримання прозорості та звітності використання бюджетних, залучених та громадських коштів;
 - покращення якості життя громад;
 - підвищення енергоефективності будинків.
- Мультиплікаційний ефект:
- поширення досвіду сталого розвитку громад;
 - активізація громад у вирішенні власних проблем.

Секретар міської ради



Н.В.Колойденко

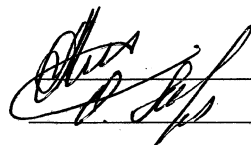
Протокол поіменного голосування
 Голосування за прийняття рішення « Про затвердження Програми
 сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних
 будинків на 2016 - 2020 рр », за основу

Дата : 10.06.2016 р.

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Всього зареєстровано | 22 |
| За | 21 |
| Проти | - |
| Утрималось | 1 |
| Рішення | Прийнято |

| №п/п | Прізвище, ім'я по батькові | Результат голосування |
|------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Адамович Олександр Миколайович | Відсутній |
| 2 | Александрова Наталя Іванівна | За |
| 3 | Бандровська Людмила Юхимівна | Відсутній |
| 4 | Бондар Сергій Васильович | За |
| 5 | Бургела Іван Станіславович | Відсутній |
| 6 | Воробйов Микола Володимирович | За |
| 7 | Глущенко Оксана Василівна | За |
| 8 | Дубосарській Сергій Едуардович | За |
| 9 | Жикол Людмила Валентинівна | За |
| 10 | Койчева Ніна Миколаївна | За |
| 11 | Колойденко Наталія Володимирівна | За |
| 12 | Лисогора Людмила Ярославівна | За |
| 13 | Мазур Ольга Борисівна | За |
| 14 | Маковецький Павло Семенович | За |
| 15 | Маковецький Павло Ілліч | За |
| 16 | Максимова Тетяна Василівна | За |
| 17 | Мудрик Віктор Павлович | За |
| 18 | Мудрик Роман Вікторович | Утримався |
| 19 | Непомяща Ірина Олександрівна | Відсутній |
| 20 | Прущак Алла Анатоліївна | За |
| 21 | Рудаченко Андрій Олександрович | За |
| 22 | Савалюк Раїса Іванівна | За |
| 23 | Сєдов Олексій Володимирович | За |
| 24 | Тірон Василь Сергійович | За |
| 25 | Шевченко Світлана Володимирівна | Відсутній |
| 26 | Шульга Олег Олександрович | За |
| 27 | Юсипенко Вікторія Віталіївна | За |

Міський голова
 Секретар сесії



П. І. Маковецький
 О. Б. Мазур

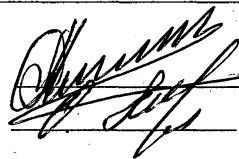
Протокол поіменного голосування
Голосування за прийняття рішення « Про затвердження Програми
сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних
будинків на 2016 - 2020 рр », в цілому

Дата : 10.06.2016 р.

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Всього зареєстровано | 22 |
| За | 21 |
| Проти | - |
| Утрималось | 1 |
| Рішення | Прийнято |

| №п/п | Прізвище, ім'я по батькові | Результат голосування |
|------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Адамович Олександр Миколайович | Відсутній |
| 2 | Александрова Наталя Іванівна | За |
| 3 | Бандровська Людмила Юхимівна | Відсутній |
| 4 | Бондар Сергій Васильович | За |
| 5 | Бургела Іван Станіславович | Відсутній |
| 6 | Воробйов Микола Володимирович | За |
| 7 | Глущенко Оксана Василівна | За |
| 8 | Дубосарській Сергій Едуардович | За |
| 9 | Жикол Людмила Валентинівна | За |
| 10 | Койчева Ніна Миколаївна | За |
| 11 | Колойденко Наталія Володимирівна | За |
| 12 | Лисогора Людмила Ярославівна | За |
| 13 | Мазур Ольга Борисівна | За |
| 14 | Маковецький Павло Семенович | За |
| 15 | Маковецький Павло Ілліч | За |
| 16 | Максимова Тетяна Василівна | За |
| 17 | Мудрик Віктор Павлович | За |
| 18 | Мудрик Роман Вікторович | Утримався |
| 19 | Непомяща Ірина Олександрівна | Відсутній |
| 20 | Прущак Алла Анатоліївна | За |
| 21 | Рудаченко Андрій Олександрович | За |
| 22 | Савалюк Раїса Іванівна | За |
| 23 | Сєдов Олексій Володимирович | За |
| 24 | Тірон Василь Сергійович | За |
| 25 | Шевченко Світлана Володимирівна | Відсутній |
| 26 | Шульга Олег Олександрович | За |
| 27 | Юсипенко Вікторія Віталіївна | За |

Міський голова
Секретар сесії



П. І. Маковецький
О. Б. Мазур