

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення Старобільської міської ради
від 20.12.2019 №66/4

**Міська цільова програма
підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних
будинків у м. Старобільськ на 2018-2020 роки
(в новій редакції)**

Старобільськ-2017

1. Паспорт

Міської цільової програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Старобільськ на 2018-2020 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Виконавчий комітет Старобільської міської ради
2.	Розробник Програми	Барабаш С.О., секретар міської ради
3.	Співрозробники Програми	Відділ з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету Старобільської міської ради
4.	Відповідальний виконавець Програми	Виконавчий комітет Старобільської міської ради
5.	Учасники Програми	Виконавчий комітет Старобільської міської ради КП «Благоустрій м.Старобільськ»
6.	Термін реалізації Програми	2018 – 2020 роки
7.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, за роками	2018 – 2200,0 тис грн
		2019 - 2200,0 тис грн
	усього	2020 - 220,0 тис грн
7.1.	кошти бюджету м.Старобільська	4620,0 тис грн
7.2.	кошти інших джерел (співфінансування ОСББ)	4422,0 тис грн
		198,0 тис.грн

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Міська цільова програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Старобільськ на 2018-2020 роки розроблена на виконання законів України «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».

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.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМИ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

На кінець 2019 року на території міста створено та функціонує 11 ОСББ, до складу яких увійшло 36 будинків.

Проблемами ОСББ є: незадовільний стан будинків як цілісних майнових комплексів (покрівля, внутрішні інженерні мережі, фасад, прибудинкова територія та ін.). Житлові будинки передані в управління ОСББ без проведених капітальних та поточних ремонтів, мережі знаходяться в незадовільному стані тощо.

Приватизація житлового фонду у багатоквартирних будинках призвела до появи власників житла. На сьогодні власники житла – це здебільшого особи, для яких фінансування капітального, поточного ремонту цього житла, утримання багатоквартирного будинку як цілісного майнового комплексу є затратним, а саме утримання майна є обов'язковим атрибутом будь-якої форми власності. Безоплатно отримавши житло у власність співвласники квартир у багатоквартирних будинках, у яких створено ОСББ, розраховують на фінансову допомогу з боку органів місцевого самоврядування для проведення заходів із енергозбереження та енергоефективності, модернізації інженерних мереж, проведення капітальних ремонтів, благоустрою при домової території тощо.

Одним із напрямків реформування відносин у сфері ЖКГ є утримання майна багатоквартирних житлових будинків, яке перебуває в управлінні ОСББ, захист прав їх співвласників та підвищення відповідальності за експлуатацію, збереження, утримання та ремонт житла, підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як неприбуткових організацій.

Інформація щодо капітального ремонту житлових будинків за 2015-2017 роки

Показники	Одиниця виміру	2015р	2016р.	2017р.
Загальний обсяг коштів, необхідних для виконання робіт із капремонту	тис.грн	3119,971	5022,789	КП «Благоустрій м.Старобільськ» - 4745,071 ОСББ – 3408,807 Усього: 8153, 878
Кількість об'єктів житлового фонду (будинків), що потребують капремонту	од.	13	13	КП «Благоустрій м.Старобільськ» - 7 ОСББ – 8 Усього: 15
Загальний обсяг робіт	тис.грн	2473,628	4849,559	КП «Благоустрій м.Старобільськ» - 3232,441 ОСББ – 2595,417 Усього: 5827,858
Кількість житлових будинків, у яких виконано капремонт, у тому числі	од.	13	13	КП «Благоустрій м.Старобільськ» - 7 ОСББ – 8 Усього: 15
Покрівель	од.	11	12	КП «Благоустрій м.Старобільськ» - 6 ОСББ – 7 Усього: 13
інженерних мереж	од.	0	0	0
конструктивних мереж будинку	од.	0	1	КП «Благоустрій м.Старобільськ» - 1 ОСББ – 1 Усього: 2
стиків панелей	од.	0	0	0
віконних блоків, фасадів	од.	0	0	0

3. МЕТА ПРОГРАМИ

Метою Програми є надання фінансової допомоги співвласникам багатоквартирних будинків, якими створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, стимулювання діяльності співвласників багатоквартирних будинків та виховання відповідального ставлення до спільного майна в будинку, об'єднання ресурсів органів місцевого самоврядування та співвласників багатоквартирних будинків через співфінансування проектів наданих ОСББ.

Основними завданнями Програми є:

- Надання фінансової допомоги ОСББ для підтримки в належному стані будинків.
- Залучення коштів ОСББ до участі в заходах з поліпшення технічного стану будинків.

- Забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом.
- Створення позитивного іміджу ОСББ в масовій свідомості.
- Підвищення зацікавленості мешканців у формуванні ефективного колективного власника.

4. ОБГРУНТУВАННЯ ШЛЯХІВ І ЗАСОБІВ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ, ОБСЯГІВ ТА ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ

Створення та підтримка ОСББ, як альтернативного варіанту утримання та експлуатації житла, сприятиме поліпшенню технічного стану житлового фонду міста. Якщо зусилля зацікавлених у створенні ОСББ мешканців будинків будуть спиратись на організаційну та фінансову підтримку органів місцевого самоврядування, то така співпраця дасть очікувані результати.

Для активізації функціонування ОСББ необхідно:

- сприяти ОСББ у залученні кредитних коштів на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових багатоквартирних будинках. За даним напрямом діє у місті Програма відшкодування частини суми кредитів, залучених на впровадження заходів з енергозбереження у м.Старобільську на 2017-2019 роки (№23/2 від 25.05.2017р.) за якою передбачено загальний обсяг фінансування з міського бюджету у розмірі 100,00 тис.грн, на 2020 рік (№66/11 від 20.12.2019 р.) - 60,0 тис грн.

- забезпечити прозорість і відкритість при наданні фінансової підтримки ОСББ з міського бюджету шляхом проведення конкурсу проектів ОСББ.

Заходи з реалізації Програми передбачається фінансувати за рахунок коштів бюджету м. Старобільська у межах затверджених бюджетних призначень на відповідний рік та інших джерел, незаборонених чинним законодавством.

Виконання Програми розраховано на період 2018-2020 років.

Ресурсне забезпечення Програми наведено у додатку 1.

5. НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЗАХОДИ ПРОГРАМИ

Програма реалізується шляхом фінансування з міського бюджету на умовах співфінансування проектів ОСББ, які надані на конкурс проектів.

До переліку заходів належить:

- благоустрій прибудинкової території;
- заходи з утеплення у місцях спільного користування (заміна вікон, вхідних дверей);
- ремонт підвалів, цоколів, відмостки;
- ремонт під'їздів / сходових клітин, виготовлення козирків над входами в під'їзд;
- облаштування пандусів у під'їздах, де проживають маломобільні групи населення.

6. МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Фінансування проектів, що стали переможцями конкурсу є цільовим та здійснюється за умови співфінансування ОСББ. Співфінансування за кошти міського бюджету не повинно перевищувати 10% загальної проектно-кошторисної вартості робіт (без урахування вартості виготовлення проектно-кошторисної документації), співфінансування ОСББ — повинно бути не менше 90 % від загальної проектно-кошторисної вартості робіт (без урахування вартості виготовлення проектно-кошторисної документації)

Замовниками робіт є ОСББ, одержувачем коштів є Виконавець робіт за Договором, укладеним на виконання робіт по ремонту будинку між Виконавцем, ОСББ та міською радою.

Відбір та затвердження проектів співфінансування покладається на міську конкурсну комісію (надалі Конкурсна комісія). Склад Конкурсної комісії та Положення про неї розробляються та затверджуються окремо виконавчим комітетом Старобільської міської ради.

Конкурсна комісія оцінює проекти і проводить їх ранжування для фінансування. Процедура відбору базується на принципах конкуренції (наприклад, рівень участі ОСББ у фінансуванні проекту, тобто відсоткову участь у співфінансуванні, якість пропозиції, значимість впливу на якість життя населення, пріоритетність виду ремонту, вартості впроваджуваного заходу на 1м² загальної площі будинку, енергоефективність, тощо) та прозорості. Таким чином, забезпечується висока якість проекту та відповідальність партнерів щодо його гідного впровадження.

Для участі в реалізації заходів конкурсу проектів ОСББ на загальних зборах або зборах правління (відповідно до статутів) за участю представників відділу з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету Старобільської міської ради (надалі ВЖКГ) затверджує рішення щодо пріоритетних і найбільш необхідних робіт або заходів, які необхідно провести в будинку та на прибудинковій території, і розмірів необхідного співфінансування.

ОСББ надають проект та пакет документів до ВЖКГ, який їх накопичує, оцінює на предмет закінченості та якості, за необхідністю проводить оглядовий візит запропонованих об'єктів впровадження проектів та спілкування з громадами, які претендують отримати співфінансування. Проект містить наступні розділи: актуальність проекту (обґрунтовується значимість виконання робіт/послуг з позиції гендерного аспекту, інноваційного, соціального), мета, завдання, поетапний план виконання заходів та їх фінансування, очікуваний результат).

Пакет документів ОСББ складається з:

- 1.Листа-заявки ОСББ на участь у конкурсі (додаток до Програми 2).
- 2.Копії Статуту ОСББ.
- 3.Копії Свідоцтво про реєстрацію ОСББ.

- 4.Гарантійного листа про співфінансування проекту з боку ОСББ.
- 5.Довідки з банку про стан розрахункового рахунку ОСББ.
- 6.Протоколу засідання загальних зборів або зборів правління ОСББ (додаток 3) про рішення виділити кошти на проект із зазначенням суми та назви проекту.
- 7.Інформації про реєстрацію ОСББ на порталі електронних торгів (у разі необхідності).
- 8.Проектно-кошторисної документації (на виконання будівельних робіт).
9. Іншого (за необхідністю).

Пакет документів супроводжується описом, який підписується Головою ОСББ або управляючим та секретарем загальних зборів.

Після вивчення пропозицій та отримання повного та відповідного пакета документів, ВЖКГ готує висновок у довільній формі та передає до Конкурсної комісії.

Відібрані проектні пропозиції разом із протоколом засідання Конкурсної комісії подаються на розгляд постійної комісії з питань інфраструктури міста Старобільської міської ради з подальшим затвердженням міською радою питання фінансування з міського бюджету проектів-переможців.

Відбір проектів здійснюється у рамках виділених коштів міського бюджету за наступними критеріями:

1. змістовність проекту, інноваційність запропонованих підходів і технологій, ступінь покращення технічних характеристик об'єктів;
1. реалістичність досягнення мети проекту, конкретність запланованих результатів;
2. очікуваний довгостроковий ефект;
3. спрямованість на вирішення актуальних проблем ОСББ;
4. ступінь співфінансування проекту зі сторони ОСББ;
5. відсутність заборгованості ОСББ перед підрозділами та підприємствами Старобільської міської ради;
6. залучення додаткових джерел фінансування.

Положенням про Конкурсну комісію може встановлюватись додаткові критерії оцінювання та відповідні бали за критеріями.

Одночасно з участю у впровадженні заходів конкурсу проектів ОСББ може приймати участь у інших програмах

Після реалізації проекту виконані поліпшення є невід'ємною частиною спільного майна власників будинку, які повинні забезпечити його подальше утримання та збереження.

В ході фінансування та реалізації проектів ОСББ Конкурсна комісія або постійна комісія міської ради з питань інфраструктури міста перевіряє хід робіт, їх відповідність затверженому проекту, та у разі порушення умов - припиняє його виконання.

Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми в частині реалізації проектів ОСББ, здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством України.

7. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОГРАМИ

Реалізація заходів Програми дозволить поліпшити стан житлового фонду ОСББ, підвищити свідомість та згуртованість громадян у вирішенні власних проблем, покращити умови проживання громадян у своїх помешканнях, дасть можливість раціонально використовувати кошти мешканців на утримання житла.

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

8. КООРДИНАЦІЯ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Безпосередній контроль за виконанням заходів Програми здійснює заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради та постійна комісія Старобільської міської ради з питань інфраструктури міста.

Спеціалісти відділу з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету Старобільської міської ради готують і подають до виконавчого комітету Старобільської міської ради узагальнену інформацію, отриману від усіх співвиконавців Програми, та пояснювальну записку про стан виконання Програми, у разі невиконання – обґрунтування причин – до 15 липня (за I півріччя) та до 15 січня (за рік).

Заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради щорічно доповідає про хід виконання Програми за звітний період на міській сесії Старобільської міської ради у першому кварталі року наступним за звітним, а після закінчення встановленого строку виконання Програми – надає до 01 березня підсумковий звіт про результати її виконання разом із пояснювальною запискою.

Старобільська міської ради оприлюднює основні результати реалізації Програми у засобах масової інформації.

Додаток 1
до Міської цільової програми підтримки
діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків
у м. Старобільськ
на 2018-2020 роки

Ресурсне забезпечення
Міської цільової програми підтримки діяльності
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
у м. Старобільськ на 2018-2020 роки

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	Строки виконання Програми			Усього витрат на виконання Програми (тис.грн)
	2018 рік, (тис.грн.)	2019 рік (тис.грн.)	2020 рік (тис.грн.)	
Усього, у т.ч.:	2200,0	2200,0	220,0	4620,0
бюджет міста Старобільськ	2200,0	2200,0	22,0	4422,0
інші джерела	0,0	0,0	198,0	198,0

Додаток 2
до Міська цільова програма підтримки
діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків
у м. Старобільськ на 2018-2020 роки

ЗРАЗОК

Старобільському міському
голови Літвіновій Я.М.
Голови правління ОСББ
«_____» Ф.І.П.
юридична адреса, телефон,
електронна пошта

ЗАЯВА

Просимо розглянути проект ОСББ «(назва проекту)» на засіданні Конкурсної комісії з розгляду питань надання фінансової підтримки ОСББ «_____» у сумі _____, яке створене у багатоквартирному житловому будинку за адресою: _____, для вирішення вище зазначеної проблеми.

До заяви додаються:

1. ___ (перелік документів, які надаються до участі у конкурсі проектів ОСББ)

Голова ОСББ «_____» / підпис/ _____

М.П.

Додаток 3

до Міської цільової програми підтримки
діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків
у м. Старобільськ на 2018-2020 роки

ЗРАЗОК

ПРОТОКОЛ

зборів співвласників багатоквартирного будинку
за місцезнаходженням _____

(місцезнаходження багатоквартирного будинку, співвласниками
якого проводяться збори)

_____ 20__ р.
(найменування населеного пункту)

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку: _____ осіб.

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного
будинку: _____ м².

У зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____
осіб, яким належать квартири та або/нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною
площею _____ м²

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласників в
кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у
багатоквартирному будинку загальною площею _____ м² (заповнюється в разі проведення
письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи(осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній
сторінці)

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ ЗБОРІВ

1. _____
2. _____

(перелік і нумерація продовжується за кількістю питань порядку денного)

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ

Питання порядку
денного: _____

_____ (порядковий № та зміст питання порядку денного)

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного:

Голосування на зборах щодо питання порядку денного:

№ з/п	№ квартири / нежитлового приміщення	Загальна площа квартири/нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника або його представника та документ, що надає представнику повноваження на голосування	Документ, що підтверджує право власності на квартиру/нежитлове приміщення	Результат голосування («за», «проти», «утримався»)	Підпис співвласника (представника)	Примітки
1							
2							

(нумерація продовжується за кількістю квартир/нежитлових приміщень та їх співвласників, які беруть участь у голосуванні. У разі продовження нумерації на наступній сторінці (сторінках) протоколу позиції «Питання порядку денного» та «Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного», а також заголовки таблиці повторюються на початку кожної сторінки).

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування, якщо таке проводилося):

«за»-_____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«проти»-_____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«утримався»-_____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м².

Рішення _____ (прийнято або не прийнято).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/_____
 _____/_____/_____
 _____/_____/_____

Дані розділу III заповнюються за наведеною формою окремо для кожного питання порядку денного.

IV. ДОДАТОК

Листки письмового опитування, заповнені відповідно до вимог абзацу четвертого частини восьмої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пронумеровані та прошнуровані на _____ аркушах (в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/_____