

ЗАТВЕРДЖЕНО

до рішення Старобільської міської ради
від 20.12.2019 №66/5

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

Старобільськ-2017

1. Паспорт
Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності
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 – 3587,0 тис грн
		2019 - 3575,0 тис грн
	усього	2020 — 2825,9 тис грн
		9987,9 тис грн
7.1.	кошти бюджету м.Старобільська	9731,0 тис грн
7.2.	кошти інших джерел (співфінансування ОСББ)	256,9 тис. грн.

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Міська цільова програма із стимулювання створення 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. Отже, потрібно подолати парадокс, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а будинок як цілісний комплекс разом із земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

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

Головною причиною, через яку мешканці будинків не проявляють у достатній мірі активності щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), є незадовільний стан будинків як цілісних майнових комплексів (покрівля, внутрішні мережі, фасад, прибудинкова територія та ін.). Власники квартир остерігаються залишитись без допомоги й наодинці з проблемами будинку.

Інформація щодо капітального ремонту багатопверхових житлових будинків за 2015-2017 роки

Показники	Одиниця виміру	2015р.	2016р.	2017р.
Загальний обсяг коштів, необхідних для виконання робіт із капремонту	тис.грн	3119,97 1	5022,78 9	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	2473,62 8	4849,55 9	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

На підставі ст.9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники багатоквартирних будинків зобов'язані визначитись щодо форми управління: через Управителя, шляхом створення ОСББ (Асоціації ОСББ).

У свій час приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла без відповідної правової концепції управління ним, вироблення стратегії фінансування капітального ремонту цього житла тощо. Як наслідок, приватизоване житло – це квадратні метри загальної площі квартири, а місця загального користування лишилися проблемою міської влади. Адже на сьогодні власники житла – це здебільшого особи, що не готові нести тягар утримання будинку як цілісного майнового комплексу, а саме це являється обов'язковим атрибутом будь-якої власності. Безоплатно отримавши житло, такі власники знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

Разом з тим, матеріально-технічна база житлового господарства міста з кожним роком погіршується, обладнання, яке використовується, вже давно застаріле та досить енергоємне. Внаслідок цього спостерігається недостатня якість надання житлово-комунальних послуг.

Одним із напрямків реформування відносин у житловій сфері (утримання майна багатоквартирних житлових будинків, яке перебуває у власності декількох фізичних та юридичних осіб, захист прав їх співвласників та підвищення відповідальності за експлуатацію, збереження, утримання та ремонт житла) є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як неприбуткових організацій.

Створення ОСББ - ефективного власника будинку - це шлях, яким пішли у свій час більшість європейських країн.

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.

Однак на сьогодні існують 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; відсутність коштів на проведення капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку тощо.

На кінець 2019 року на території міста створено та функціонує 11 ОСББ. У обслуговування КП “Старобільськ м.Благоустрій” перебуває 70 житлових будинків. Разом з тим, неприватизованим залишається лише 4,5% цього житла. За останній рік не створено жодного ОСББ у місті.

Найбільш дієвими способами заохочення мешканців до створення ОСББ є:

- підтримка новостворених ОСББ (фінансування капітального ремонту будинку);
- надання консультативно -інформаційної допомоги при створенні ОСББ, навчання голів ОСББ;
- сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прилеглі території.

3. МЕТА ПРОГРАМИ

Метою Програми є забезпечення умов для прискорення впровадження інституту ефективного власника житла, підвищення ефективності управління житловим фондом, формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг шляхом створення ОСББ.

4. ОБҐРУНТУВАННЯ ШЛЯХІВ І ЗАСОБІВ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ, ОБСЯГІВ ТА ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ; СТРОКИ ТА ЕТАПИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

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.

Дана Програма є логічним продовженням інших міських програм з підтримки ОСББ, власників квартир у модернізації житлового фонду. Зокрема, на фінансування діючої Програми відшкодування частини суми кредитів, залучених на впровадження заходів з енергозбереження у м.Старобільську на 2017-2019 роки (№23/2 від 25.05.2017р.) передбачено 100,00 тис.грн.

Заходи з реалізації Програми передбачається фінансувати за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків та коштів бюджету м. Старобільська у межах затверджених бюджетних призначень на відповідний рік.

Фінансування заходів з міського бюджету здійснюється за умови співфінансування співвласниками багатоквартирного будинку, які створюють або створили ОСББ.

Співфінансування здійснюється в обсягах:

- кошти співвласників багатоквартирного будинку — не менше 10% від загальної вартості проектно-кошторисної документації (без урахування витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації);

- кошти міського бюджету — не більше 90% від загальної вартості проектно-кошторисної документації (без урахування витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації).

Обсяги співфінансування визначаються на підставі наданої новоствореним ОСББ проектно-кошторисної документації.

Новоствореним вважається ОСББ протягом 3 років.

Черговість співфінансування з міського бюджету за заявками новостворених ОСББ, відповідно до Програми, здійснюється в порядку реєстрації поданих заяв, матеріалів та документації до них. Річний обсяг фінансування з міського бюджету здійснюється в межах затверджених асигнувань на поточний рік.

Виконання Програми розраховано на період 2018-2020 років.

Ресурсне забезпечення Програми наведено у додатку 1.

5. НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЗАХОДИ ПРОГРАМИ

Напрямки діяльності та заходи Програми наведено у додатку 2.

6. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОГРАМИ

Реалізація заходів Програми дозволить поліпшити технічний стан житлового фонду, 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 багатопверхових будинків та утримання їх у належному стані, поліпшення благоустрою прилеглої території. У результаті збільшиться привабливість саме цієї форми господарювання у багатопверхових будинках у м. Старобільськ.

За результатами Програми планується:

- проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках новостворених ОСББ;
- виготовлення технічних паспортів на будинки, які знаходяться в управлінні КП «Благоустрій м.Старобільськ» та передаватимуться в управління ОСББ;
- проведення навчання голів ОСББ;
- виготовлення інформаційних матеріалів та інше щодо утворення та функціонування ОСББ;

7. 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.

Після закінчення встановленого строку виконання Програми заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради складає підсумковий звіт про результати її виконання та подає його на розгляд Старобільської міської ради разом із пояснювальною запискою не пізніше ніж у шестимісячний строк після закінчення встановленого строку її виконання.

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

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

**Ресурсне забезпечення
Міської цільової програми із стимулювання створення та 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.:	3587,0	3575,0	2825,9,0	9987,9
бюджет міста Старобільськ	3587,0	3575,0	2569,0	9731,0
Інші джерела (співфінансування ОСББ)	0,0	0,0	256,9	256,9

Додаток
до Міської цільової програми із
стимулювання створення та
діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків
у м. Старобільськ на 2018-2020 роки

Напрямки діяльності та заходи
Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків у м. Старобільськ на 2018-2020 роки

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2018	2019	2020	
1. Підтримка новостворених ОСББ									
1.1.	Проведення ремонтних робіт інженерних мереж у будинках, що передаються або передані новоствореним ОСББ	2018-2020 роки	Виконавчий комітет Старобільської міської ради, КП «Благоустрій м.Старобільськ»	Усього, у т.ч.:	1550,0	500,0	500,0	550,0	Стимулювання створення ОСББ
бюджет м.Старобільська				1500,0	500,0	500,0	500,0		
інші джерела (співфінансування ОСББ)				50,0	0,0	0,0	50,0		
1.2.	Проведення капітальних ремонтних робіт дахів у будинках, що знаходяться в управлінні КП «Благоустрій м.Старобільськ» та передаються або передані новоствореним ОСББ	2018-2020 роки	Виконавчий комітет Старобільської міської ради	Усього, у т.ч.:	8200,0	3000,0	3000,0	2200,0	Стимулювання створення ОСББ
бюджет м.Старобільська				8000,0	3000,0	3000,0	2000,0		
інші джерела (співфінансування ОСББ)				200,0	0,0	0,0	200,0		
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	9750,0	3500,0	3500,0	2750,0	
				бюджет м.Старобільська	9500,0	3500,0	3500,0	2500,0	
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	250,0	0,0	0,0	250,0	
2. Надання консультативно-інформаційної допомоги головам з питань діяльності ОСББ									
2.1.	Розробка та виготовлення	2018-2020	Виконавчий	Усього, у т.ч.:	15,5	5,0	5,0	5,5	Підвищення

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу роки	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2018	2019	2020	
	інформаційних матеріалів та інш щодо утворення та функціонування ОСББ.		комітет Старобільської міської ради	бюджет м.Старобільська	15,0	5,0	5,0	5,0	інформованості голів, членів ОСББ щодо їх діяльності
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	0,5	0,0	0,0	0,5	
2.2.	Проведення навчань голів ОСББ	2018-2020 роки	Виконавчий комітет Старобільської міської ради	Усього, у т.ч.:	31,0	10,0	10,0	11,0	
				бюджет м.Старобільська	30,0	10,0	10,0	10,0	
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	1,0	0,0	0,0	1,0	
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	46,5	15,0	15,0	16,5	
				бюджет м.Старобільська	45,0	15,0	15,0	15,0	
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	1,5	0,0	0,0	1,5	
3. Сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прибудинкові території									
3.1.	Виготовлення технічних паспортів на будинки, які знаходяться в управлінні КП «Благоустрій м.Старобільськ» та передаватимуться в управління ОСББ	2018-2020 роки	КП «Благоустрій м.Старобільськ»	Усього, у т.ч.:	12,0	12,0	0,0	0,0	Створення умов для передачі на баланс ОСББ багатоквартирних будинків
				бюджет м.Старобільська	12,0	12,0	0,0	0,0	
				інші джерела (кошти КП «Благоустрій м.Старобільськ»)	0,0	0,0	0,0	0,0	
3.2.	Здійснення заходів з відведення в постійне користування земельних ділянок під будинками, які передаватимуться у	2018-2020 роки	Відділ земельних питань виконавчого комітету Старобільської міської ради, Старобільська	Усього, у т.ч.:	179,4	60,0	60,0	59,4	
				бюджет м. Старобільська	174,0	60,0	60,0	54,0	
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	5,4	0,0	0,0	5,4	

№ з/п	Перелік заходів Програми власність або постійне користування ОСББ	Строк виконання заходу	Виконавці міська рада	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2018	2019	2020	
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	191,4	72,0	60,0	59,4	
				бюджет м.Старобільська	186,0	72,0	60,0	54,0	
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	5,4	0,0	0,0	5,4	
Всього за Програмою:				Усього, у т.ч.:	9987,9	3587,0	3575,0	2825,9	
				бюджет м.Старобільська	9731,0	3587,0	3575,0	2569,0	
				інші джерела (співфінансування ОСББ)	256,9	0,0	0,0	256,9	

elisk.lg.ua

starobelsk.lg.ua

starobelsk