

У К Р А Ї Н А

КІРОВОГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА

ТРЕТЯ СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

від 10 червня 2016 року

№ 316

Про затвердження міської Програми
сприяння створенню та підтримки
функціонування об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків у м. Кіровограді
на 2016 - 2018 роки

Керуючись статтями 140, 144 Конституції України, статтею 26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521 “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, Кіровоградська міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити міську Програму сприяння створенню та підтримки функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Кіровограді на 2016-2018 роки (далі – Програма), що додається.

2. Головному управлінню житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради забезпечити виконання Програми у межах видатків, передбачених щорічно в бюджеті галузі.

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію Кіровоградської міської ради з питань житлово-комунального господарства, енергозбереження та комунальної власності, заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Мосіна О.В.

Міський голова

А. Райкович

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення
Кіровоградської міської ради
10 червня 2016 року
№ 316

Міська Програма сприяння
створенню та підтримки
функціонування об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків у м. Кіровограді
на 2016-2018 роки

З М І С Т

1. Паспорт
2. Нормативно-правова база розроблення Програми
3. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована Програма
4. Мета Програми
5. Напрямки використання коштів
6. Механізм та порядок співфінансування
7. Очікувані результати від виконання Програми
8. Контроль за виконанням Програми
9. Додатки

1. Паспорт

| | | |
|--|--|---|
| | Ініціатор та розробник Програми | Головне управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради, ОСББ |
| | Відповідальний виконавець Програми | Головне управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради |
| | Термін реалізації Програми | Початок реалізації – 2016 рік закінчення реалізації – 2018 рік |
| | Перелік розпорядників бюджетних коштів, які беруть участь у виконанні Програми | Головне управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради, ОСББ |

2. Нормативно-правова база розроблення Програми

Міська Програма сприяння створенню та підтримки функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Кіровограді на 2016-2018 роки розроблена на підставі Цивільного кодексу України, законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду»; постанови Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», на органи місцевого самоврядування покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

3. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована Програма

Житлове господарство міста Кіровограда переживає значні труднощі. Збільшується кількість застарілого, ветхого житлового фонду, матеріально-технічна база зношена, обладнання застаріле та енергоємне. У житловому фонді кожен третій будинок потребує капітального або поточного ремонту, більше 100 ліфтів відпрацювали 25 років і потребують заміни чи модернізації. Внаслідок цього можливе погіршення або не завжди якісне надання житлово-комунальних послуг. Відсутність реальної можливості у населення здійснювати контроль за розподілом та 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.

Житловий фонд комунальної власності міста Кіровограда складає 1406 будинків загальною площею 2716474 тис. кв. м, що відображено у таблиці 1.

Таблиця 1

| Загальна кількість будинків | Кількість будинків на обслуговуванні шт. | Загальна площа квартир, тис.кв.м |
|-----------------------------|--|----------------------------------|
| 1- поверхові | 512 | 82576 |
| 2- поверхові | 233 | 95009 |
| 3-поверхові | 81 | 77747 |
| 4-поверхові | 66 | 123976 |
| 5-поверхові | 308 | 1065303 |
| 7-поверхові | 1 | 4340 |
| 9- поверхові | 174 | 1033762 |
| 10-поверхові | 28 | 216268 |
| 14-поверхові | 3 | 17493 |
| Всього | 1406 | 2716474 |

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 існуючу розбіжність яка утворилась у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а будинок як цілісний комплекс разом із земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

У зв'язку з обмеженістю бюджетних коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду, його незадовільним станом, недоліками у системі надання комунальних послуг, проблеми у сфері житлово-комунального господарства необхідно вирішувати іншим шляхом, зокрема 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.

На даний час в м. Кіровограді зареєстровано та функціонують лише 21 ОСББ, що становить близько 3 % від загальної чисельності багатоквартирних житлових будинків міста.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного загального майна. ОСББ може бути створено у будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежитлових приміщень.

Основна діяльність ОСББ 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 економічно обґрунтованими цінами і виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОСББ. Господарювання об'єднань співвласників квартир призведе до економії енергоресурсів, своєчасного ремонту багатопверхових будинків, утримання їх в належному стані та покращення благоустрою прилеглої території.

Основними проблемами, що стримують розвиток та ефективну діяльність ОСББ, є:

- взяття будинків на власне обслуговування через зношеність та застарілість житлового фонду;
- 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;
- складність процедури передачі об'єднанню багатоквартирного житлового будинку попереднім балансоутримувачем;
- складність переукладення угод про надання житлово-комунальних послуг з виробниками/надавачами комунальних послуг;
- відсутність коштів на проведення капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку.

4. Мета Програми

Програма спрямована на подолання стереотипу мешканця-споживача багатоповерхового будинку, який не відчуває себе співвласником житла та не може вплинути на обсяг і якість отриманих комунальних послуг, оплачених з його кишені. Кожен громадянин має право, яке закріплене законодавством України, скористатися вибором форми обслуговування свого помешкання.

Основною метою Програми є:

- утворення ОСББ та формування сприятливих умов для їх діяльності;
- підвищення ефективності управління житловим фондом, покращення якості надання житлово-комунальних послуг.

5. Напрямки використання коштів

Для активізації створення нових об'єднань та забезпечення функціонування діючих ОСББ з боку міської ради необхідно:

- активно проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення та діяльності ОСББ, здійснювати друк буклетів та методичної літератури, інформаційних матеріалів, розміщувати зовнішні рекламоносії;
- проводити організацію навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) для керівників ОСББ та працівників виконавчих органів міської ради, брати участь у всеукраїнських та міжнародних семінарах з обміну досвідом;
- надавати організаційну, юридичну та іншу допомогу на стадії створення та новоствореним ОСББ, в тому числі виготовлення земельпорядної документації прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку, у якому створено ОСББ, технічного паспорта будинку, іншої технічної документації, інвентарної справи (у разі неможливості відновлення її за рахунок попереднього балансоутримувача) тощо;
- здійснювати роботи з капітального ремонту конструктивних елементів, технічного обладнання багатоквартирного житлового будинку та об'єктів благоустрою: покрівель, інженерних мереж, ліфтів, облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків, контейнерних майданчиків тощо;
- проведення заходів щодо підвищення енергоефективності будинків.

Джерелом фінансування заходів, передбачених цією Програмою, можуть бути кошти міського бюджету, кошти мешканців ОСББ, кошти державного бюджету України, благодійні внески, що наведено у таблиці 2.

Таблиця 2

| № з/п | Напрями використання коштів | 2016 рік (прогноз), тис. грн | 2017 рік (прогноз) тис. грн | 2018 рік (прогноз) тис. грн |
|---------|---|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Підтримка на стадії створення ОСББ: надання канцелярських товарів, виготовлення технічної документації, друк інформаційних буклетів, використання зовнішніх рекламоносіїв та розміщення інформації у ЗМІ | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 2 | Співфінансування капітальних ремонтів житлового фонду ОСББ | 900,00 | 1500,00 | 1500,00 |
| 2.1 | Капітальний ремонт для новостворених ОСББ здійснюватиметься на умовах співфінансування, а саме: 80% - складатиме міський бюджет, решта 20% - кошти ОСББ | | | |
| 2.2 | Капітальний ремонт для існуючих ОСББ здійснюватиметься на умовах співфінансування, а саме: 65% - складатиме міський бюджет, решта 35% - кошти ОСББ | | | |
| 2.3 | Капітальний ремонт в будинках ОСББ, де подальша експлуатація неможлива, здійснюватиметься за рахунок коштів міського бюджету *Якщо за висновком технічного обстеження спеціалізованої проектної організації житловий будинок ОСББ потребує термінового проведення робіт з капітального ремонту, оскільки його подальша експлуатація становить загрозу життю мешканців, але за винятком, якщо це не є наслідком бездіяльності ОСББ, Кіровоградська міська рада може прийняти рішення про проведення робіт з капітального ремонту такого будинку за рахунок коштів міського бюджету без дольової участі ОСББ (*Висновок технічного обстеження здійснює ОСББ за власні кошти) | | | |
| 3. | Співфінансування енергозберігаючих проектів ОСББ у вигляді сум відсотків | | | |
| Всього: | | 1000,00 | 1600,00 | 1600,00 |

6. Механізм та порядок співфінансування

Головним розпорядником коштів Програми та відповідальним виконавцем є Головне управління житлово-комунального господарства та інші виконавчі органи Кіровоградської міської ради.

Фінансування Програми проводиться в межах бюджетних призначень, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік, за кодами тимчасової класифікації видатків та кредитування місцевих бюджетів:

– 100106 «Капітальний ремонт житлового фонду об'єднань співвласників багатоквартирних будинків»;

Порядок відбору поданих заяв ОСББ на отримання підтримки та співфінансування

Заявки на спів фінансування у 2016 році приймаються після затвердження даної програми та внесення відповідних змін до Програми розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою міста Кіровограда на 2016 рік від 23 лютого 2016 року № 66.

Заяви на співфінансування капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку ОСББ подаються у III кварталі, але не пізніше 30 жовтня поточного року.

Після погодження пропозиції щодо співфінансування постійною комісією міської ради з питань житлово-комунального господарства, енергозбереження та комунальної власності, в порядку черговості, об'єкт співфінансування вноситься окремим додатком до Програми розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою міста Кіровограда.

Пріоритетні напрямки капітальних ремонтів:

- капітальні ремонти покрівель;
- капітальний ремонт прибудинкової території;
- ремонт міжпанельних стиків, фасадів, утеплення;
- капітальний ремонт підвалів, цоколів, відмостки;
- капітальний ремонт під'їздів/сходових клітин, козирків над входами в під'їзд;
- капітальний ремонт мереж водопостачання, каналізації, опалення;
- капітальний ремонт мереж електропостачання;
- капітальний ремонт ліфтів.

Для отримання підтримки необхідно подати:

1. Заяву на ім'я міського голови (додаток 1);
2. Статут (нотаріально завірену копію);
3. Витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (нотаріально завірену копію);
4. Протокол засідання загальних зборів ОСББ, на яких вирішувались питання підтримки, оформлений відповідно до вимог типового протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку.

Для отримання співфінансування капітального ремонту необхідно подати:

1. Заяву на ім'я міського голови (додаток 1);
2. Статут (нотаріально завірену копію);
3. Витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (нотаріально завірену копію);
4. Довідка про ОСББ:
 - назва вулиці, номер будинку, рік введення в експлуатацію,
 - назва організації громади, ОСББ,
 - дата створення;
5. Копію протоколу засідання загальних зборів членів ОСББ про згоду на дольову участь власників житлових і нежитлових приміщень будинку у розмірі визначеної частки від загальної вартості робіт, завірену підписом голови правління об'єднання та скріплену печаткою;
6. Копію списку поіменного голосування, завірену підписом голови правління об'єднання та скріплену печаткою;
7. Довідку про наявність ремонтного або резервного фондів;
8. Довідку про своєчасну сплату за житлово-комунальні послуги не менше ніж 75 % мешканців багатоквартирного будинку.

Етапи здійснення співфінансування**Перший етап**

1. Відповідно до резолюції міського голови, заява та додані до неї документи передаються до Головного управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради;
2. Спільно з ОСББ проводиться обстеження житлового багатоквартирного будинку (за заявленим видом робіт) із залученням фахових спеціалістів Головного управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради;
3. Акт обстеження житлового багатоквартирного будинку підписується всіма особами, які проводили обстеження (додаток 2).

Другий етап

При формуванні або коригуванні Програми розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою міста Кіровограда на відповідний рік враховується пропозиція щодо частки співфінансування для проведення капітальних ремонтів житлового фонду ОСББ.

До укладення договору підряду на умовах співфінансування (далі – договір підряду) Головне управління житлово-комунального господарства міської ради як головний розпорядник коштів формує пакет наступних документів:

- проектно-кошторисна документація;
- позитивний висновок філії Державного підприємства «Укрдержбудекспертиза»;
- дозвіл на початок робіт;
- договори про здійснення технічного та авторського нагляду.

ОСББ надає до Головного управління житлово-комунального господарства копії виписки з банківського рахунку про наявність необхідної суми коштів для визначених робіт.

Головне управління житлово-комунального господарства укладає тристоронній договір підряду на виконання робіт (замовник - Головне управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради, підрядна організація - «виконавець» та балансоутримувач багатоквартирного житлового будинку - «ОСББ».

Здійснення виконання робіт «виконавцем» розпочинається після отримання на розрахунковий рахунок попередньої оплати від ОСББ у розмірі згідно з договором.

Третій етап

Приймання робіт та підписання актів виконаних робіт здійснюють уповноважені представники Головного управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради, технічного нагляду та уповноважена особа ОСББ.

Фактична оплата за виконані роботи (форма КБ-2в, КБ-3) підрядній організації проводиться шляхом перерахування коштів на рахунок підрядника відповідно до договору.

Оригінал акта разом з пакетом документів, наданих раніше ОСББ, зберігається в Головному управлінні житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради протягом строку, який відповідає гарантійному терміну на даний вид робіт.

ОСББ, яким надавалося співфінансування капітальних ремонтів із міського бюджету в рамках міської Програми сприяння створенню та підтримки функціонування ОСББ у м. Кіровограді на 2016-2018 роки, можуть повторно здійснювати заявки щодо участі у заходах даної Програми через сім років.

7. Очікувані результати від виконання Програми

Від виконання Програми очікуються наступні результати:

для мешканців будинків новостворених ОСББ:

- поліпшення якості житлово-комунальних послуг;
- раціональне використання загальних площ нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках, залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання;
- 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;

для органів місцевого самоврядування:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- зменшення обсягу витрат з міського бюджету м. Кіровограда на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів;
- поліпшення фізичного стану житлового фонду міста в цілому;
- впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв;
- налагодження партнерських стосунків з міжнародними фондами допомоги;
- створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Господарювання ОСББ призведе до економії ресурсів, 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 м. Кіровограда.

8. Контроль за виконанням Програми

Головним виконавцем заходів Програми є Головне управління житлово-комунального господарства Кіровоградської міської ради.

Контроль за виконанням Програми здійснює постійна комісія міської ради з питань житлово-комунального господарства, енергозбереження та комунальної власності та заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради.

У разі виникнення необхідності, Головне управління житлово-комунального господарства та постійна комісія Кіровоградської міської ради з питань житлово-комунального господарства, енергозбереження та комунальної власності вносять свої пропозиції щодо змін/коригувань Програми в цілому.

Начальник Головного управління
житлово-комунального господарства

О.Хачатурян

Додаток 1
до міської Програми сприяння
створенню та підтримки
функціонування об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків у м. Кіровограді
на 2016 - 2018 роки

Міському голові

(прізвище, ім'я, по батькові)

(прізвище, ім'я, по батькові уповноваженої особи)

що проживає за адресою:

(адреса уповноваженої особи)

Контактний телефон _____

ЗАЯВА

про необхідність проведення робіт з капітального ремонту

На підставі ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», постанови Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» прошу передбачити дольову участь у проведенні робіт з капітального ремонту будинку,

а саме: _____,

що знаходиться за адресою _____.

Останній капітальний ремонт проводився у _____ році.

_____ 20____ р.
(підпис уповноваженої особи)

Додаток 2
до міської Програми сприяння
створенню та підтримки
функціонування об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків у м. Кіровограді
на 2016 - 2018 роки

Акт обстеження/
огляду житлового будинку,
розташованого за адресою:

(П.І.Б. майстра)

(назва виконавця послуг)

Ми, що нижче підписалися, комісія у складі _____

(посада, П.І.Б. членів комісії)

(дата початку огляду)

(дата завершення огляду)

провела огляд _____ за адресою: _____

і встановила таке:

1. Загальна площа фасаду будинку становить _____ кв. м,
кількість квартир в жилу будинку _____ од, загальною площею _____ кв. м

На прибудинковій території розміщуються _____

(перелік елементів благоустрою)

2. Технічний стан фасаду житлового будинку та його прибудинкової території

(короткий опис технічного стану жилого будинку з зазначенням адреси, територій,
інші відомості) із зазначенням адреси, територій, інші відомості)

Висновки комісії _____
(оцінка технічного стану, висновок про готовність до експлуатації жилого будинку

(будинків) у наступний період)

Голова комісії _____

Члени комісії: _____

(підписи)

Дата огляду " ____ " _____ 20 ____ року

Примітка.

Переліки виявлених несправностей, недоліків та інші відомості
можуть бути оформлені у вигляді додатка до акта.