

Рішення
Одеської міської ради
№ 453-VII від 16.03.2016р.

Про затвердження Міської цільової
програми із стимулювання створення та
діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків
у м. Одесі на 2016-2018 роки

Відповідно до пункту 22 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», 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», розпорядження Одеського міського голови від 04.12.2015 № 1182 «Про затвердження Порядку розроблення міських цільових та комплексних програм, моніторингу та звітності про їх виконання» Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Міську цільову програму із стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 роки (додається).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з питань житлово-комунального господарства, екології та надзвичайних ситуацій.

Міський голова

Г. Труханов

Додаток
до рішення
Одеської міської ради
від 16.03.2016р. № 453-VII

**Міська цільова програма із стимулювання створення та діяльності
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
у м. Одесі на 2016-2018 роки**

1. Паспорт
Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
у м. Одесі на 2016-2018 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Виконавчий комітет Одеської міської ради
2.	Розробник Програми	Департамент міського господарства Одеської міської ради
3.	Співрозробники Програми	-
4.	Відповідальний виконавець Програми	Департамент міського господарства Одеської міської ради
5.	Учасники Програми	Департамент міського господарства Одеської міської ради, Департамент економічного розвитку Одеської міської ради, Департамент комунальної власності Одеської міської ради, КП «ЖКС»
6.	Термін реалізації Програми	2016 – 2018 роки
7.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, усього, у тому числі:	52 380,0 тис.грн
7.1.	кошти бюджету м. Одеси	47 580,0 тис.грн
7.2.	кошти інших джерел	4 800,0 тис.грн

Міська цільова програма із стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 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.

На підставі Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до 1 липня 2016 року співвласники багатоквартирних будинків зобов'язані визначитись щодо форми управління: через Управителя або шляхом створення ОСББ.

У власності територіальної громади міста перебуває 6616 житлових будинків. Разом з тим, неприватизованим залишається лише 10% цього житла.

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.

Створення справедливого та прозорого механізму фінансової підтримки суб'єктів, котрі беруть на себе відповідальність за утримання будинків, стало б важливим й дієвим чинником прискорення самоорганізації мешканців щодо самостійного утримання своєї спільної власності.

Пріоритетним напрямком Стратегії економічного та соціального розвитку міста Одеси до 2022 року, затвердженої рішенням Одеської міської ради від 16.04.2013 №3306-VI, є «Місто з якісною та ефективною інфраструктурою – забезпечення комфортних умов проживання в місті, поліпшення якості житлово-комунальних послуг та дорожньо-транспортного забезпечення», метою якого є модернізація житлового господарства та поліпшення якості комунальних послуг.

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 і сталого функціонування ОСББ.

4. ОБГРУНТУВАННЯ 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 вагомі результати.

Дана Програма є логічним продовженням низки інших міських програм з підтримки ОСББ, ЖСК, власників квартир у модернізації житлового фонду. Зокрема, на фінансування діючої Міської програми відшкодування частини кредитів, отриманих об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельними кооперативами, органами самоорганізації населення, фізичними особами – власниками житлових приміщень на впровадження заходів з енергозбереження, реконструкції і модернізації багатоквартирних будинків, інших житлових приміщень у м. Одесі на 2015-2016 роки передбачено 14,2 млн.грн., на заходи розробленої Міської цільової програми заміни, модернізації та диспетчеризації ліфтів у м. Одесі на 2016 - 2020 роки планується передбачити 419 млн.грн.

Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих ОСББ необхідно:

- активно проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ;
- надавати ініціаторам створення ОСББ практичну допомогу в процесі створення та реєстрації ОСББ, у проведенні обстежень технічного стану будинків під час їх передачі на баланс ОСББ;
- вивчати та популяризувати просвітницькі програми для ОСББ;
- сприяти ОСББ у залученні кредитних коштів на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках;
- забезпечити прозорість і відкритість при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

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

Виконання Програми розраховано на період 2016-2018 років.

Ресурсне забезпечення Програми наведено у додатку 1.

5. НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЗАХОДИ ПРОГРАМИ

Реалізацію Програми планується здійснювати за такими напрямками:

- проведення ремонтних робіт інженерних мереж у будинках новостворених ОСББ;

- надання консультативно-інформаційної допомоги головам з питань діяльності ОСББ, ЖБК, видача відповідних сертифікатів;
- сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прибудинкові території.

Розрахунок підтримки на проведення ремонтних робіт інженерних мереж здійснюється згідно з відповідним Порядком, який буде затверджений рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради.

Напрямки діяльності та заходи Програми наведено у додатку 2.

6. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОГРАМИ

Реалізація заходів Програми дозволить поліпшити технічний стан житлового фонду, впровадити заходи з енергозбереження у житлових будинках, 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.

Рівень ефективності виконання Програми визначається за результатами:

Для мешканців ОСББ:

- 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 чи квартири;
- соціальна мобілізація мешканців.

Для міської влади:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- зменшення обсягу витрат з бюджету м. Одеси на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів;
- звільнення від проблем, пов'язаних зі збором комунальних платежів;
- створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;
- кількість створених ОСББ, їх ефективного функціонування.

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 багатоповерхових будинках у м. Одесі.

За результатами Програми планується:

- виготовити до 500 технічних паспортів на будинки, які знаходяться в управлінні КП «ЖКС та передаватимуться в управління ОСББ, ЖБК;
- провести навчання до 600 голів ОСББ, ЖБК;
- виготовити до 15 тис. примірників методичних посібників щодо утворення та функціонування ОСББ, ЖБК.

7. КООРДИНАЦІЯ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Безпосередній контроль за виконанням заходів Програми здійснює департамент міського господарства Одеської міської ради та постійна комісія Одеської міської з питань житлово-комунального господарства, екології та надзвичайних ситуацій.

Департамент міського господарства Одеської міської ради щороку до 15 липня (за I півріччя) та до 15 січня (за рік) готує і подає до департаменту економічного розвитку Одеської міської ради узагальнену інформацію, отриману від усіх співвиконавців Програми, та пояснювальну записку про стан виконання Програми, у разі невиконання – обґрунтування причин.

Департамент міського господарства Одеської міської ради щорічно доповідає про хід виконання Програми за звітний період на засіданні виконавчого комітету Одеської міської ради у першому півріччі року наступним за звітним.

Після закінчення встановленого строку виконання Програми департамент міського господарства Одеської міської ради складає підсумковий звіт про результати її виконання та подає його на розгляд Одеської міської ради разом із пояснювальною запискою не пізніше ніж у шестимісячний строк після закінчення встановленого строку її виконання.

Департамент міського господарства Одеської міської ради оприлюднює основні результати реалізації Програми у засобах масової інформації.

Секретар ради

О. Потапський

Ресурсне забезпечення
Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
у м. Одесі на 2016-2018 роки

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	Строки виконання Програми			Усього витрат на виконання Програми (тис.грн)
	2016 рік	2017 рік	2018 рік	
Усього, у т.ч.:	16 400,0	17 515,0	18 465,0	52 380,0
бюджет міста Одеси	14 800,0	15 915,0	16 865,0	47 580,0
інші джерела	1 600,0	1 600,0	1 600,0	4 800,0

**Напрямки діяльності та заходи
Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 роки**

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2016	2017	2018	
1. Підтримка новостворених ОСББ									
1.1.	Проведення ремонтних робіт інженерних мереж у будинках, що знаходяться в управлінні КП «ЖКС» та передаються новоствореним ОСББ	2016-2018 роки	Департамент міського господарства Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	30 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	Стимулювання створення ОСББ
				бюджет м. Одеси	30 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	30 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	
				бюджет м. Одеси	30 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
2. Надання консультативно-інформаційної допомоги головам з питань діяльності ОСББ, ЖБК									
2.1.	Розробка та виготовлення методичних посібників щодо утворення та функціонування ОСББ, ЖБК	2016 рік	Департамент міського господарства Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	150,0	50,0	50,0	50,0	Підвищення поінформованості голів, членів ОСББ, ЖБК щодо їх діяльності
				бюджет м. Одеси	150,0	50,0	50,0	50,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.2.	Проведення навчань голів ОСББ, ЖБК з видачею відповідних сертифікатів	2016-2018 роки	Департамент міського господарства Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	3 040,0	840,0	1 000,0	1 200,0	Підвищення поінформованості голів, членів ОСББ, ЖБК щодо їх діяльності
				бюджет м. Одеси	3 040,0	840,0	1 000,0	1 200,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.3.	Проведення нарад, «круглих столів», семінарів та інших заходів з розгляду стану та проблемних питань діяльності ОСББ, ЖБК	2016-2018 роки	Департамент міського господарства Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	0,0	0,0	0,0	0,0	Підвищення поінформованості голів, членів ОСББ, ЖБК щодо їх діяльності
				бюджет м. Одеси	0,0	0,0	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2016	2017	2018	
2.4.	Виготовлення соціального ролику щодо утворення ОСББ	2016 рік	Департамент міського господарства Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	45,0	15,0	15,0	15,0	Популяризація заходів з утворення ОСББ
				бюджет м. Одеси	45,0	15,0	15,0	15,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	3 235,0	905,0	1 065,0	1 265,0	
				бюджет м. Одеси	3 235,0	905,0	1 065,0	1 265,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
3. Сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прибудинкові території									
3.1.	Виготовлення технічних паспортів на будинки, які знаходяться в управлінні КП «ЖКС» та передаватимуться в управління ОСББ та ЖБК	2016-2018 роки	Департамент міського господарства Одеської міської ради, КП «ЖКС»	Усього, у т.ч.:	9 600,0	3 200,0	3 200,0	3 200,0	Створення умов для передачі на баланс ОСББ, ЖБК багатоквартирних будинків
				бюджет м. Одеси	4 800,0	1 600,0	1 600,0	1 600,0	
				інші джерела (кошти КП «ЖКС»)	4 800,0	1 600,0	1 600,0	1 600,0	
3.2.	Здійснення заходів з відведення в постійне користування земельних ділянок під будинками, які знаходяться в управлінні КП «ЖКС» та передаватимуться у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків	2016-2018 роки	Департамент комунальної власності Одеської міської ради (головний розпорядник бюджетних коштів), департамент міського господарства Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	9 145,0	2 145,0	3 000,0	4 000,0	
				бюджет м. Одеси	9 145,0	2 145,0	3 000,0	4 000,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	18 745,0	5 345,0	6 200,0	7 200,0	
				бюджет м. Одеси	13 945,0	3 745,0	4 600,0	5 600,0	
				інші джерела	4 800,0	1 600,0	1 600,0	1 600,0	

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2016	2017	2018	
4. Сприяння в проведенні економічно обґрунтованих розрахунках тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій									
4.1	Розробка програмного забезпечення щодо розрахунків тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	2016-2017 роки	Департамент міського господарства Одеської міської ради (головний розпорядник бюджетних коштів), Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	400,0	150,0	250,0	0,0	Створення умов щодо проведення ОСББ, ЖБК економічно обґрунтованих розрахунків тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій
				бюджет м. Одеси	400,0	150,0	250,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
4.2	Надання консультаційної допомоги бухгалтерам ОСББ, ЖБК щодо проведення економічно обґрунтованих розрахунків тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	2016-2018 роки	Департамент міського господарства Одеської міської ради, Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	Усього, у т.ч.:	0,0	0,0	0,0	0,0	
				бюджет м. Одеси	0,0	0,0	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
Разом за напрямком:				Усього, у т.ч.:	400,0	150,0	250,0	0,0	
				бюджет м. Одеси	400,0	150,0	250,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	0,0	0,0	
Всього за Програмою:				Усього, у т.ч.:	52 380,0	16 400,0	17 515,0	18 465,0	
				бюджет м. Одеси	47 580,0	14 800,0	15 915,0	16 865,0	
				інші джерела	4 800,0	1 600,0	1 600,0	1 600,0	