

Додаток до рішення Ірпінської  
міської ради  
від \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ року  
№ \_\_\_\_\_

**Програма підтримки  
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-  
будівельних кооперативів  
у місті Ірпінь на 2019-2021 роки**

**Паспорт**  
**Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних**  
**будинків та житлово – будівельних кооперативів у місті Ірпінь**  
**на 2019-2021 роки**

1	Ініціатор розроблення Програми	Відділ житлово – комунального господарства Ірпінської міської ради
2	Рішення Ірпінської міської ради Про затвердження Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово – будівельних кооперативів у місті Ірпінь на 2019-2021 роки	
3	Розробник Програми	Відділ житлово – комунального господарства Ірпінської міської ради
4	Співрозробники Програми	ОСББ та ЖБК міста
5	Відповідальний виконавець Програми	Відділ житлово – комунального господарства Ірпінської міської ради
6	Учасники Програми	ОСББ та ЖБК міста Ірпінь
7	Термін реалізації Програми	2019 - 2021 рр.
8	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Міський бюджет
9	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	Коштів міського бюджету 2417,9160 тис. грн., в т. ч.: 2019 рік – 917,916 тис. грн. 2020 рік – 0,0 тис. грн. 2021 рік - 1000,0 тис. грн.

## 1. Загальні положення

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у місті Ірпінь на 2019-2021 роки (надалі Програма) 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», постанов Кабінету Міністрів від 11.10.2002 року №1521 (із змінами, внесеними згідно з Постановами Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 № 1242, від 25.12.2013 № 955) «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»; від 08.10.1992 №572 року «Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду».

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на місцеві органи влади покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Застарілими є організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційних організацій, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до незадовільного стану житла в місті.

Необхідність прийняття Програми обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження - одна з найважливіших проблем, що постають перед міською владою. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ та ЖБК як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На даний час в м. Ірпінь зареєстровані 135 ОСББ та понад 10 ЖБК. Потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ, виділення допомоги ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, де таке обслуговування вже ведеться ними самостійно.

Допомога із місцевого бюджету необхідна як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту, так і у випадку участі ОСББ у впровадженні проектів за рахунок коштів державного бюджету, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки.

## 2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

2.1. У переважній частині житлового фонду міста, функції з експлуатації та утримання житла здійснює міська рада через КП «УЖКГ «Ірпінь». Кількість і якість комунальних послуг, які надають комунальне підприємство, недостатня. Тим часом, витрати на утримання будинків періодично зростають, будучи постійним каталізатором неспокою для громадян міста. Стан житлових будинків без капітальних ремонтів погіршується Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному ні у місцевих бюджетах.

2.2. Обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів, 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 європейських країн.

2.3. Необхідність прийняття Програми зумовлена першочергово набранням чинності 1 липня 2015 року Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

2.4. Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів у місті Ірпінь на 2019-2021 роки полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного 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;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, 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.

2.5. Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з місцевого бюджету;
- проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі на баланс ОСББ;
- організація навчань керівників 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.

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.

### **3. Мета та завдання Програми**

3.1. Метою Програми є суттєве поліпшення якості житла та житлово-комунальних послуг для членів територіальної громади міста, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду міста, вирішення проблем з реалізації права власності у багатоквартирному будинку.

3.2. Завдання програми:

- сприяння діяльності ОСББ та ЖБК, 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 допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь працівників відділу розвитку ОСББ, реформування та економічного аналізу в роботі установчих зборів, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків ОСББ; участь у зборах з визначення пріоритетних видів робіт капітального ремонту;
- фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ та ЖБК (найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога ОСББ через фінансування з міського бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку);

- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету (програма передбачає запровадження **конкурсу** серед ОСББ та ЖБК міста щодо реалізації підготованих ними проектів;

- сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів (для бажаючих створити ОСББ, навести лад у будинку необхідно вивчати та популяризувати просвітницькі програми, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і громадських організацій, до яких буде долучатись міська влада; необхідно допомогти об'єднанням в їх намаганнях залучати кредитні та грантові кошти міжнародних фінансових установ (якщо такі працюватимуть у місті) на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проектів з міського бюджету.

#### **4. Основні комплексні заходи реалізації Програми**

Напрямки реалізації Програми:

- інформаційно-консультативний та адміністративно-організаційний;
- фінансово-господарський.

##### **4.1. Заходи, передбачені для реалізації інформаційно-консультативної та адміністративно-організаційної частини Програми:**

№ п/п	Назва заходу	Відповідальний виконавець
1.	Проведення інформаційно-роз'яснювальних та заходів щодо позитивного досвіду ОСББ: - ініціювання проведення загальних зборів мешканців будинку; - друкування статей на офіційному сайті Ірпінської міської ради	Загальний відділ та відділ житлово-комунального господарства Ірпінської міської ради
2.	Надання консультативно-методичної, правової допомоги під час створення ОСББ	Відділ житлово-комунального господарства Ірпінської міської ради.
3.	Здійснення партнерських відносин між органами місцевого самоврядування і ОСББ: - підтримка ініціативи мешканців міста з організації ОСББ; - забезпечення участі повноважного представника міської ради в роботі установчих зборів	Відділ житлово-комунального господарства Ірпінської міської ради
4.	Оприлюднення матеріалів по виконанню Програми	Загальний відділ Ірпінської міської ради

##### **4.2. Фінансово-господарський напрямок Програми**

Заходи, передбачені у цьому напрямку, покликані забезпечити ефективне управління у сфері виробництва та надання житлово-комунальних послуг, створення конкурентного середовища, сприяння технічному переоснащенню житлово-комунального господарства.

В ході фінансування та реалізації проекту управління житлово-комунального господарства Ірпінської міської ради надає консультаційну допомогу, здійснює нагляд та контроль за використанням коштів.

#### 4.2.1. Джерела фінансування заходів

Фінансування Програми за напрямками (**додаток 1 до Програми**), забезпечуватиметься за бюджетні кошти відповідно до Порядку фінансування Програми фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Ірпінь на 2019-2021 роки (додаток № 3 до Програми) за наявності розробленої та затвердженої проектно - кошторисної документації з позитивним експертним звітом та кошти з інших джерел, не заборонених законодавством України.

Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, а також представниками правління ОСББ.

### **5. Порядок відбору проектів для участі у Програмі**

5.1. Відбір проектів покладається на Конкурсну комісію, яку очолює заступник міського голови відповідного профілю спрямування. Склад Конкурсної комісії та порядок проведення Конкурсу затверджується рішенням виконкому.

5.2. Поза конкурсом іде переможець міського конкурсу «Найкращий будинок та благоустрій території» у номінації «Найкращий багатоквартирний будинок об'єднання співвласників» та ОСББ, ЖБК, які потребують впровадження заходів додатку 1 виходячи з реальних можливостей бюджету;

5.3. Перелік об'єктів, які відібрані Конкурсною комісією затверджується відповідним рішенням виконкому на підставі протоколу засідання Конкурсної комісії.

5.4. Фінансування заходів проектів здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

### **6. Очікувані результати від виконання Програми**

#### *6.1. Для громади міста:*

6.1.1 забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального господарства про переваги об'єднань власників житла;

6.1.2 покращання технічного стану будинків та умов проживання в них;

6.1.3 цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;

6.1.4 створення ефективного власника;

6.1.5 забезпечення умов комфортного проживання населення міста.

#### *6.2. Для міської ради:*

6.2.1 реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

6.2.2 поліпшення фізичного стану житлового фонду міста в цілому;

6.2.3 створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, підприємствами та громадськістю спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;

6.2.4 налагодження партнерських стосунків із міжнародними фондами допомоги, зокрема Програмою розвитку Організації Об'єднаних Націй;

Реалізація цієї Програми сприятиме відродженню свідомості міської громади, спрямованої на поліпшення життєдіяльності ОСББ.

Міський голова

Олександр МАРКУШИН



Додаток 1  
до Програми підтримки об'єднань  
співвласників багатоквартирних  
будинків та житлово-будівельних  
кооперативів у місті Ірпінь на 2019-  
2021 роки

Напрями використання коштів з міського бюджету:

Завдання	Умови співфінансування	
	Кошти міського бюджету, %	Кошти ОСББ, %
<b>1. Завдання та роботи підвищеної небезпеки, не виконання яких погрожує життю чи здоров'ю мешканців або цілісності споруд:</b>		
Капітальний ремонт внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання, заміна електрощитових та внутрішньої електропроводки *	70	30
Капітальний ремонт та планова модернізація ліфтів	70	30
Капітальний ремонт покрівлі, заміна пошкодженої покрівлі	70	30
Встановлення або поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення багатоповерхових житлових будинків	40	60
<b>2. Завдання та роботи, що потребують значних коштів та ніяк не можуть бути реалізовані ОСББ самостійно та роботи з поліпшення енергоефективності будинків:</b>		
Утеплення фасадів, технічних поверхів, Ремонт, заміна зношених елементів будинку: конструкцій даху; віконних рам, дверних коробок і полотен; трубопроводів опалення, заміна вікон, балконних дверей для місць загального користування	40	60
Заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів	40	60
Капітальний ремонт асфальтобетонного покриття та пішохідних доріжок на прибудинковій території	40	60
Капітальний ремонт/ встановлення спортивних та дитячих майданчиків	40	60
Ремонт сходів, покраска стін та стелі місць загального користування будинку	40	60
<b>3. Завдання та роботи, що поліпшують безпеку проживання, благоустрій території та загальний стан міста:</b>		
Встановлення систем відеоспостереження за прилеглою територією	30	70
Встановлення систем автополиву зелених насаджень	30	70

Встановлення систем контролю доступу будинку/прибудинкової території	30	70
- Благоустрій/озеленення прибудинкової території	30	70

\* на роботи, перераховані в першому пункті, котрий застосовується для ОСББ/ЖБК будинків старого житлового фонду, що були введені в експлуатацію застосовується пільговий коефіцієнт:

- до 2000 року застосовується коефіцієнт (– 10% )
- до 1980 року застосовується коефіцієнт (– 15%)
- Більш, ніж 40 років - застосовується коефіцієнт (– 20 %) від частини суми коштів, що повинно сплатити ОСББ за рахунок збільшення частки коштів з міського бюджету на відповідний коефіцієнту процент.

Додаток 2

до Програми підтримки об'єднань  
співвласників багатоквартирних  
будинків та житлово-будівельних  
кооперативів у місті Ірпінь на 2019-  
2021 роки

Міському голові \_\_\_\_\_  
Голова правління  
ПІБ \_\_\_\_\_  
ОСББ « \_\_\_\_\_ »  
вул. \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

**ЗАЯВА  
НА УЧАСТЬ У КОНКУРСІ ПРОГРАМИ**

Просимо Вас розглянути можливість включення ОСББ (ЖБК) у міську Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів у місті Ірпінь на 2019-2021 роки.

До заяви додається:

1. пропозиції ОСББ та ЖБК щодо Фінансування Програми за напрямками (додаток 3 до Програми).
2. проектно - кошторисні документи (висновок експертизи, у разі якщо це передбачено чинним законодавством).
3. копія технічного паспорта ліфта (якщо фінансування заходу є капітальний ремонт ліфтів в тому числі експертне обстеження ліфтів);
4. копія Статуту ОСББ або ЖБК;
5. копія Свідоцтва про реєстрацію або витягу;
6. довідка з банку про стан рахунку (наявність резервного фонду);
7. протокол засідання загальних зборів членів ОСББ, в якому вказати:
  - пріоритетність впровадження заходів, планів;
  - про подачу заявки;
  - розмір внеску на утримання будинку та наявність резервного фонду (згідно з чинним законодавством).

Пакет документів супроводжується описовим змістом, який підписується :

Підписи:

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

Голова ОСББ: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Бухгалтер: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Секретар

загальних зборів: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

(ПІБ та підпис) М П.

**Порядок фінансування  
Програми фінансової підтримки об'єднань співвласників  
багатоквартирних будинків у м. Ірпінь на 2019-2021 роки**

**Терміни, що використовуються у Порядку:**

**Головний розпорядник коштів** – Виконавчий комітет Ірпінської міської ради, що фінансує затверджені проекти.

**Замовник** – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), що подають, реалізують проекти, а також відповідають за їх успішне впровадження.

**Виконавець** – юридична особа, що провадить господарську діяльність у відповідності до Закону України від 01.06.2000 № 1775 «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» із врахуванням Переліку (кодифікатору) робіт, що підлягають ліцензуванню.

**Конкурсна комісія** – консультативно-дорадчий орган, головне завдання якого полягає у визначенні переможців відкритого конкурсу серед наданих ОСББ проектів та подання їх для фінансування за рахунок коштів, передбачених Програмою.

**1. Порядок участі у Програмі**

1.1. Інформація про початок виконання Програми розміщується на офіційному Інтернет- порталі Ірпінської міської ради та в ЗМІ.

1.2. Оформлені проектні заявки подаються до Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства виконавчого комітету Ірпінської міської ради (далі Управління). Управління накопичує та оцінює правильність їх оформлення та у визначений термін готує та передає проектні заявки на Конкурсну комісію для відбору та затвердження.

1.3. Сформований список проектних заяв ОСББ подається Управлінням на Конкурсну комісію по мірі отримання заяв, але не пізніше 10-ти денного строку із дня закінчення терміну їх прийому.

1.4. Конкурсна комісія оцінює пропозиції і проводить їх ранжування для фінансування. Процедура відбору базується на принципах конкуренції та прозорості й проводиться відповідно до критеріїв відбору проектів визначених Програмою.

1.5. Після прийняття рішення Конкурсною комісією щодо підтримки та фінансування проектів у місячний термін з дня отримання, вказані пропозиції подаються до виконання головному розпоряднику – виконавчому комітету Ірпінської міської ради.

**1.6.** Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства виконавчого комітету Ірпінської міської ради, на підставі рішення Конкурсною комісією готує на затвердження чергової сесії Ірпінської міської ради заходи Програми фінансової підтримки ОСББ на поточний та/або наступний рік на умовах співфінансування у співвідношенні визначеному п. 2 цього Порядку.

Дане рішення публікуються на офіційному Інтернет-порталі Ірпінської міської ради та в засобах масової інформації.

## **2. Фінансування Програми**

Між головним розпорядником бюджетних коштів Виконавчим комітетом Ірпінської міської ради та головою об'єднання підписується договір про співфінансування (зразок додається), після затвердження видатків Програми у міському бюджеті на відповідний рік.

Всю відповідальність за успішну реалізацію проекту несе об'єднання (ОСББ).

В ході фінансування та реалізації проекту Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства виконавчого комітету Ірпінської міської ради надає консультаційну допомогу, здійснює нагляд та контроль за використанням коштів.

Фінансування проектів здійснюється на поточні та капітальні видатки на рахунки ОСББ, відкриті в банківських установах, та проходить у два етапи:

**Перший етап** - це внесок об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

**Другий етап** – внесок міської ради, що надається після подання в Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства виконавчого комітету Ірпінської міської ради повного пакету звітної документації про використання коштів об'єднання.

**Для отримання фінансування з міського бюджету об'єднанню (ОСББ) необхідно:**

1. Відкрити рахунок в банківській установі.
2. Надати до Управління інфраструктурного розвитку, інвестицій та житлово-комунального господарства виконавчого комітету Ірпінської міської ради міста пакет документів:

**Для отримання першого траншу з міського бюджету у розмірі не більш 50% від розподілу співфінансування:**

- 1) лист – запит на фінансування;
- 2) копію Угоди/Договору з виконавцями робіт завірені печаткою ОСББ;
- 3) кошторис на виконання робіт;
- 4) висновок Держбудекспертизи (у разі потреби);

- 5) копію платіжного доручення про перерахунок внеску ОСББ підрядної організації (з відміткою банку);
- 6) документи, що підтверджують виконання робіт на суму внеску об'єднання.

**Для отримання другого траншу – остаточного розрахунку, якій надається після завершення всіх робіт за проектом:**

- 1) лист – запит;
- 2) копію платіжного доручення про перерахунок коштів першого траншу (з відміткою банку);
- 3) акт виконаних робіт (форма КБ-2а; 3-а) на всю вартість проекту із відміткою технічного та/або авторського нагляду;
- 4) акт про прийняття і введення в експлуатацію;
- 5) корегований кошторис (при необхідності);
- 6) протокол або наказ про подальше утримання проекту;
- 7) фотоматеріали реалізованого проекту;
- 8) звіт про інформування співвласників будинку про хід реалізації Програми, суму затрачених коштів, частку кожного співвласника, тощо.

Після отримання коштів другого траншу ОСББ необхідно надати: копію платіжного доручення про перерахунок коштів другого траншу виконавцю (з відміткою банку). Відповідно до змін чинного законодавства можливе подання додаткових документів.

За згодою сторін між Розпорядником коштів та Замовником можливий один транш по факту виконаних робіт і проведення відповідного аудиту.

Всі документи подаються або в оригіналі або копії завірені печаткою Організації- замовника.

Після завершення робіт, передбачених проектом, проводиться відповідний аудит в ході якого підписується акт про прийняття і введення в експлуатацію. У ньому беруть участь: виконавці робіт, ОСББ, представники міської влади. На проведення даного заходу запрошуються представники місцевих ЗМІ (за потребою).

На завершальному етапі реалізації проектів голова об'єднання зобов'язується проводити інформування громадськості через ЗМІ й сприяти проведенням оглядових візитів.