



ІРПІНСЬКА МІСЬКА РАДА
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДВАДЦЯТЬ ШОСТА

СЕСІЯ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ 1719-26-VII

м. Ірпінь

« 22 » грудня 2016 р.

Про затвердження міської Програми
сприяння створення ОСББ

Розглянувши проект міської цільової програми із стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Ірпінь на 2017-2018 роки, відповідно до ст. 26 ч. 7, ст. 64 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та ст. 91 Бюджетного кодексу України, Ірпінська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити міську програму сприяння створення ОСББ (що додається).
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань житлово-комунального господарства, промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку та побутового обслуговування населення та на заступника міського голови відповідно до розподілу обов'язків.

Міський голова



В.А.Карплюк

Додаток 1 до рішення сесії
від «26» жовтня 2016р. № 1719-26-V.

Програма сприяння створення ОСББ

1. Паспорт Програми сприяння створення ОСББ

1.	Ініціатор розроблення Програми	Виконавчий комітет Ірпінської міської ради
2.	Розробник Програми	Відділ Житлово-комунального господарства
3.	Співрозробники Програми	-
4.	Відповідальний виконавець Програми	Відділ Житлово-комунального господарства та УЖКГ «Ірпінь»
5.	Учасники Програми	Відділ Житлово-комунального господарства КП УЖКГ «Ірпінь»
6.	Термін реалізації Програми	2017 – 2018 роки
	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Міський бюджет, гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески, кошти об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів
	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, в тому числі (тис. грн.):	42288,00
	Міський бюджет, (тис.грн.)	29601,60
	Кошти об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та житлових будівельних кооперативів (тис.грн.)	12686,40

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Міська цільова програма із стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Ірпінь на 2017-2018 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 193 житлових будинків. Разом з тим, неприватизованим залишається лише 91 % 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.

3. МЕТА ПРОГРАМИ

Основною 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.

Метою Програми є реалізація державної політики, спрямованої на:

- вдосконалення або докорінну зміну існуючих форм і методів управління будинками;
- задоволення потреб усіх споживачів житлово-комунальними послугами належної якості, яка відповідає вимогам державних стандартів;
- підвищення рівня прозорості у взаємовідносинах між суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг;
- забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду міста.

4. ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ

Досягнення мети Програми здійснюється шляхом виконання основних завдань:

- сприяння утворенню ОСББ, підтримка на всіх етапах їх функціонування;
- проведення необхідної інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо механізму створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних тренінгів та семінарів;
- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: затвердження типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь членів комісії сприяння роботі ОСББ в роботі установчих зборів, залучення працівників комунальних підприємств до проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ;
- поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг;
- співфінансування робіт з капітального ремонту конструктивних елементів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання та ліфтів багатоквартирних житлових будинків (надалі – капітальний ремонт будинків), у яких створено ОСББ та існуючі ЖБК;
- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

5. МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Виділення коштів з міського бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду ОСББ та ЖБК буде проводитись на умовах співфінансування, а саме: до 70% від загальної вартості робіт – це кошти міського бюджету, не менше 30% – власні та залучені кошти ОСББ (ЖБК).

Фінансування з міського бюджету для будинку ОСББ (ЖБК) здійснюється в межах до 5,0 тис. грн. на одну квартиру.

Для отримання фінансової підтримки з міського бюджету для проведення капітального ремонту будинку ОСББ/ЖБК необхідно подати до відділу житлово-комунального господарства Ірпінської міської ради заявку на участь у Програмі у довільній формі (із зазначення адреси будинку, видів та обсягів необхідних робіт по капітальному ремонту, суми власних та залучених коштів) за підписом керівника ОСББ (ЖБК) (іншої уповноваженої рішенням загальних зборів особи) та належним чином завірені копії наступних документів:

1. Статут ОСББ (ЖБК);

2. Свідоцтво про державну реєстрацію ОСББ (ЖБК), а у разі, якщо воно не видавалося, – витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

3. Рішення загальних зборів ОСББ (ЖБК) про участь у Програмі;

4. Документи, що посвідчують особу та повноваження керівника ОСББ (ЖБК) (рішення установчих зборів про утворення органів управління та обрання керівника), або іншого представника (рішення загальних зборів ОСББ (ЖБК), довіреність на представництво інтересів).

Відділ житлово-комунального господарства Ірпінської міської ради в порядку черговості розглядає наданий пакет документів та приймає відповідне рішення, про що у письмовій формі повідомляє ОСББ (ЖБК).

У випадку прийняття рішення про надання співфінансування на проведення робіт із капітального ремонту будинку між УЖКГ «Ірпінь» (як балансоутримувач) та ОСББ (ЖБК) укладається договір про співробітництво (додаток до Програми) та відкривається розрахунковий рахунок в Головному управлінні державної казначейської служби України в Київській області.

Інформація про реалізацію Програми розповсюджується місцевими засобами масової інформації та розміщується на Веб-порталі Ірпінської міської ради.

6. ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ

Фінансування проектів згідно Програми можливе у партнерстві з ОСББ, ЖБК та іншими джерелами фінансування.

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти міського бюджету;
- гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески;
- кошти ОСББ (ЖБК).

Прогнозний обсяг фінансування Програми на 2017-2018 роки складає 25580,0 тис. грн.

Кошти міського бюджету, призначені для сприяння діяльності ОСББ (ЖБК), використовуються на:

- інформаційне забезпечення населення міста: друк буклетів, інформаційних матеріалів, біг-бордів;
- виготовлення технічного паспорта будинку, планів інженерних мереж та іншої технічної документації;
- проведення капітального ремонту будинку на умовах співфінансування.

Прогнозний обсяг
 фінансового забезпечення виконання заходів Програми
 за рахунок коштів міського бюджету

Найменування заходу	Прогнозний обсяг фінансування (тис. грн.)			Виконавці
	Всього	у т. ч. за роками		
		2017	2018	
1	2	3	4	5
Надання консультацій ініціативним групам з питань створення ОСББ	-	-	-	Відділ житлово-комунального господарства
Забезпечення організації проведення процедури реєстрації ОСББ	-	-	-	Центр надання адміністративних послуг
Організація семінарів, тренінгів, курсів тощо щодо управління житловим будинком	-	-	-	Відділ житлово-комунального господарства
Допомога керівникам об'єднань у проведенні спільного обстеження технічного стану будинку та його основних конструктивних елементів	-	-	-	УЖКГ «Ірпінь» Відділ житлово-комунального господарства
Капітальний ремонт будинку, із них	42288,00	21144,0	21144,00	УЖКГ «Ірпінь» Відділ житлово-комунального господарства
Співфінансування з міського бюджету	29601,60	14800,80	14800,80	УЖКГ «Ірпінь» Відділ житлово-комунального господарства
Співфінансування ОСББ (ЖБК)	12686,40	6343,20	6343,20	ОСББ, ЖБК
Всього	42288,00	21144,00	21144,00	

Координація та контроль за виконанням Програми

Координацію та контроль за виконанням Програми здійснює постійна комісія Ірпінської міської ради питань житлово-комунального господарства, промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку та побутового обслуговування населення.

Розпорядником коштів за Програмою виступає КП «УЖКГ «Ірпінь»ради.

Звіт про виконання Програми відповідальні виконавці надають міській раді за підсумками бюджетного року. Дані про хід виконання Програми розміщується на сайті Ірпінської міської ради для ознайомлення громадськості.

7. 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:

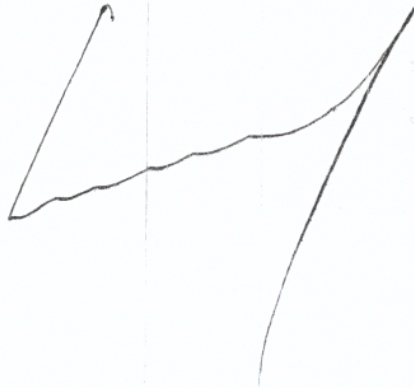
- можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків;
- поліпшення фізичного стану будинків та умов проживання у них;
- цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;
- контроль за якістю ремонтних робіт у будинках;
- можливість 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. Ірпінь 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 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. Ірпінь.

Міський голова

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, somewhat irregular strokes that form a unique, cursive-like shape.

В.А.Карплюк