



Бережанська міська рада

VIII скликання

XV сесія

(II засідання)

РІШЕННЯ

29 листопада 2021 року

м. Бережани

№495

**Про затвердження «Програми підтримки
об'єднань співвласників багатоквартирних
будинків та житлово-будівельних кооперативів
у м. Бережани на 2022-2025 роки»**

З метою створення сприятливих умов для активного розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів та їх асоціацій в м. Бережани, керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи пропозиції постійної комісії з питань архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, екології, надзвичайних ситуацій, енергозбереження та енергоефективності (протокол від 15.11.2021 року) та пропозиції постійної комісії з питань бюджету та фінансів (протокол №30 від 24.11.2021 року), сесія Бережанської міської ради

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити «Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів у м. Бережани на 2022-2025 роки», в редакції згідно додатку.
2. Відділу житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури міської ради здійснити заходи щодо виконання Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів у м. Бережани на 2022-2025 роки.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови Валерія Баби́ча.

МІСЬКИЙ ГОЛОВА

Ростислав БОРТНИК

Додаток 1
до рішення сесії міської ради
№ 495 від 29.11.2021 року

ПРОГРАМА

підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) м. Бережани на 2022-2025 роки

1. Паспорт програми

1.	Ініціатор розроблення програми	Бережанська міська рада
2.	Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади (органу місцевого самоврядування) про розроблення програми	Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» з метою реалізації державної політики підтримки ОСББ та ЖБК
3.	Розробник програми	Відділ житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури Бережанської міської ради
4.	Співрозробники програми	-
5.	Відповідальний виконавець програми	Відділ житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури Бережанської міської ради
6.	Учасники програми	Бережанська міська рада, ОСББ, ЖБК міста Бережани
7.	Термін реалізації програми	2022 - 2025 роки
7.1.	Етапи виконання програм (для довгострокових програм)	-
8.	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні програми	Бюджет Бережанської міської ради
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, тис. грн., всього, у тому числі:	675, 0 тис. грн.
9.1.	Коштів бюджету Бережанської міської територіальної громади, тис. грн.	675,0 тис. грн.
9.2.	Інші джерела, тис. грн.	-

Проект програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) м. Бережани на 2022-2025 роки розроблений відповідно до 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» з метою ефективного розвитку та покращення інфраструктури об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів на території м. Бережани.

Відповідно до 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. Після утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів співвласники квартир отримали в управління будинки як цілісні майнові комплекси, проте, не усі ОСББ та ЖБК звернулись в Бережанську міську раду для виділення земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків, більшість земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, знаходяться у комунальній власності.

2. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована програма

Мешканці багатоквартирних будинків м. Бережани проявляють у достатній мірі активність щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ); з 228 багатоквартирних будинків на території Бережанської міської ради створено 143 ОСББ, що становить понад 60 %.

Проблемами ОСББ є: незадовільний стан будинків як цілісних майнових комплексів (покрівля, внутрішні інженерні мережі, фасад, прибудинкова територія та ін.). Житлові будинки передані в управління ОСББ без проведених капітальних та поточних ремонтів, мережі знаходяться в незадовільному стані, відсутня документація (паспорти будинків, схеми інженерних мереж).

Приватизація житлового фонду у багатоквартирних будинках призвела до появи власників житла.

На сьогодні власники житла – це здебільшого особи, для яких фінансування капітального, поточного ремонту цього житла, утримання багатоквартирного будинку як цілісного майнового комплексу є затратним, а саме утримання майна є обов'язковим атрибутом будь-якої форми власності. Безоплатно отримавши житло у власність співвласники квартир у багатоквартирних будинках, у яких створено ОСББ та ЖБК, розраховують на фінансову допомогу з боку органів місцевого самоврядування для проведення заходів із енергозбереження та енергоефективності, модернізації інженерних мереж, проведення капітальних ремонтів.

Одним із напрямків реформування відносин у сфері ЖКГ є утримання майна багатоквартирних житлових будинків, яке перебуває в управлінні ОСББ та ЖБК, захист прав їх співвласників та підвищення відповідальності за експлуатацію, збереження, утримання та ремонт житла, підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як неприбуткових організацій.

Створення ОСББ, ЖБК - 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.

Житлово-будівельний кооператив – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації. Житлово-будівельний кооператив є некомерційною організацією, метою якої є задоволення потреб його членів у житлі. Житлово-будівельний кооператив діє на засадах самоврядування. Термін «самоврядування» стосовно кооперативу означає право та реальну здатність його членів самостійно вирішувати питання діяльності кооперативу в межах законодавства України та статуту кооперативу. Житлово-будівельний кооператив здійснює експлуатацію і ремонт належного йому житлового будинку (будинків) та утримання прибудинкової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності.

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

3. Визначення мети 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 сталого функціонування ОСББ, ЖБК.

4. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування, строки та етапи виконання програми

Підтримка ОСББ, ЖБК, як альтернативного варіанту утримання та експлуатації житла, сприятиме поліпшенню технічного стану житлового фонду міста. Якщо зусилля зацікавлених у ефективному функціонуванні ОСББ та ЖБК мешканців будинків будуть спиратись на організаційну та фінансову підтримку органів місцевого самоврядування, то така співпраця дасть вагомі результати. Для активізації функціонування ОСББ та ЖБК необхідно:

- сприяти ОСББ та ЖБК у залученні кредитних коштів на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових багатоквартирних будинках;
- забезпечити прозорість і відкритість при наданні фінансової підтримки ОСББ та ЖБК з бюджету Бережанської міської ради.

Заходи з реалізації Програми передбачається фінансувати за рахунок коштів бюджету Бережанської міської ради у межах затверджених бюджетних призначень відповідно до затвердженого Положення про порядок підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) м. Бережани.

Ресурсне забезпечення програми

Примірний обсяг коштів, необхідних для забезпечення досягнення мети

тис. грн.

Обсяги коштів, які пропонується залучити на виконання програми	2022	2023	2024	2025	Разом
Обсяг ресурсів, усього, тис. грн. у тому числі:	175,0	175,0	175,0	150,0	675,0
Бюджет Бережанської міської ради, тис. грн.	175,0	175,0	175,0	150,0	675,0
Інші джерела, тис. грн.	-	-	-	-	-

Виконання Програми розраховано на період 2019-2021 років.

5. Перелік завдань і заходів програми та результативні показники**Перелік заходів, обсяги та джерела фінансування Програми**

№ з/п	Найменування заходу	Виконавець	Термін виконання	Орієнтовні обсяги фінансування, тис. грн.				Очікувані результати
				Роки	всього	в т.ч. за джерелами фінансування		
						Бюджет міста Бережани	Інші джерела	
1.	Відшкодування частини процентних ставок за кредитами Ощадбанку, Укргазбанку, Укрексімбанку з енергозбереження та енергоефективності за урядовими програмами	Бережанська міська рада	2022-2025	2022 2023 2024 2025	30 30 30 30	30 30 30 30	-	Зменшення споживання енергоносіїв, забезпечення умов комфортного проживання у багатоквартирних будинках
2.	Співфінансування у проведенні ремонтних робіт сходових кліток, фасаду будинку, реконструкції та заміни інженерних мереж, комунікацій, поточних ремонтів у багатоквартирних будинках, у яких створені ОСББ, ЖБК	Бережанська міська рада	2022-2025	2022 2023 2024 2025	125 125 125 100	125 125 125 100	-	Покращення технічного стану інженерних мереж будинків, забезпечення умов комфортного проживання
3.	Співфінансування у виготовленні технічної документації щодо відведення у постійне користування чи у власність земельної ділянки для обслуговування багатоквартирних будинків, у яких створені ОСББ, ЖБК	Бережанська міська рада	2022-2025	2022 2023 2024 2025	30 30 30 20	30 30 30 20	-	Упорядкування документації щодо земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного будинку, в якому створено ОСББ та ЖБК

6. Напрямки діяльності та заходи програми

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

багатоквартирних будинках, підвищити свідомість та згуртованість громадян у вирішенні власних проблем, покращить умови проживання громадян у своїх помешканнях, дасть можливість раціонально використовувати кошти мешканців на утримання житла.

Ефективність заходів Програми визначається за наступними параметрами:

- можливість створення власної управлінської структури для реалізації концепції управління та утримання багатоквартирних будинків співвласниками;
- поліпшення стану будинків та умов проживання мешканців у будинках;
- цільове та раціональне використання коштів ОСББ, ЖБК на утримання житлових будинків;
- контроль за використанням коштів та якістю проведення ремонтних робіт у будинках;
- укладання договорів на надання послуг: вибір надавача послуг із методики розрахунку: найкраща якість наданих послуг за найнижчою ціною.

Результатом впровадження заходів програми буде:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- зменшення обсягу витрат на утримання багатоквартирних будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів;
- звільнення від проблем, пов'язаних зі збором комунальних платежів;
- створення прозорого механізму взаємодії між Бережанською міською радою та ОСББ і ЖБК, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;
- ефективного функціонування ОСББ та ЖБК.

Фахове управління об'єднань співвласників квартир та житлово – будівельних кооперативів у багатоквартирних будинках 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. Бережани.

7. Координація та контроль за ходом виконання програми

Безпосередній контроль за виконанням заходів Програми здійснює відділ ЖКГ, містобудування та архітектури Бережанської міської ради.

Відділ житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури Бережанської міської ради щорічно доповідає про хід виконання Програми за звітний період на засіданні виконавчого комітету Бережанської міської ради у першому півріччі року наступному за звітним.

Після закінчення встановленого строку виконання Програми відділ ЖКГ, містобудування та архітектури Бережанської міської ради готує підсумковий звіт про результати її виконання та подає його на розгляд Бережанської міської ради, разом із пояснювальною запискою не пізніше ніж у шестимісячний строк

після закінчення встановленого строку її виконання та оприлюднює на сайті Бережанської міської ради.

8. Процедура та інші правила одержання допомоги (підтримки)

Для отримання фінансової допомоги (підтримки) голова правління ОСББ та ЖБК (уповноважена особа) звертається із письмовою заявою на ім'я міського голови, у якій зазначає:

1. Свої контактні дані (адреса, телефон, електронна пошта).
2. Опис проблематики, яку планується вирішити за рахунок фінансової допомоги (підтримки) згідно програми.
3. Основні характеристики будинку, в якому створено ОСББ (рік здачі в експлуатацію, кількість поверхів, кількість квартир, кількість під'їздів, тип покрівлі).
4. Орієнтовний кошторис витрат для вирішення описаної проблеми або реалізації пропонованих поліпшень будинку та/чи його прибудинкової території.

Зареєстровану згідно вказаної форми заяву на ім'я міського голови розглядає на своєму засіданні виконавчий комітет Бережанської міської ради. В разі прийняття позитивного рішення щодо виділення фінансової допомоги (підтримки) ОСББ і ЖБК гроші зараховуються на розрахунковий банківський рахунок ОСББ і ЖБК.

Кошти фінансової допомоги (підтримки) витрачаються виключно на фінансування заходів програми.

Голова правління ОСББ і ЖБК (уповноважена особа) звертається із письмовим звітом про використання коштів (форма звіту додається) на ім'я міського голови. Звіт про використання коштів на заходи програми розглядає на своєму засіданні виконавчий комітет Бережанської міської ради та приймає рішення щодо цільового використання коштів на заходи програми.

Позичальники за кредитними програмами Ощадбанку, Укргазбанку, Приватбанку з енергозбереження та енергоефективності за урядовими програмами для отримання компенсації подають заявку за встановленою формою і такі документи: копію кредитного договору, посвідчену банком-кредитором або обслуговуючим банком, та копії додатково укладених договорів між позичальником та кредитором; довідку про банківські реквізити позичальника; виписку банку-кредитора або обслуговуючого банку про отримання позичальником кредиту; копію фінансової звітності за попередній рік.

Секретар міської ради

Ірина ЗАГНІЙНА