

ЗАТВЕРДЖЕНО:

рішенням сесії Золочівської міської ради
від 25.02.2021 року № 116

_____ І. Гриньків

м.п.

ПРОГРАМА
сприяння створенню та розвитку об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків Золочівської міської
територіальної громади
на 2021 рік

ПОГОДЖЕНО

Перший заступник міського голови м. Золочева

_____ Б. Рибача

ПОГОДЖЕНО

Начальник фінансового управління Золочівської
міської ради

_____ Г. Мудра

ПОГОДЖЕНО

Голова постійної комісії з питань бюджету,
збору податків, економічної політики,
інвестицій, підприємництва, транспорту і
зв'язку

_____ В.Будзівула

м. Золочів

ПАСПОРТ

Програми сприяння створенню та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Золочівської міської територіальної громади на 2021 рік

1	Назва Програми	Програма сприяння створенню та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Золочівської міської територіальної громади на 2021 рік
2	Підстави для розробки Програми	- Закон України «про місцеве самоврядування в Україні» - Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» - Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» - Постанова Кабінету України від 11.10.2002 №1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» - Угода про партнерство між Програмою розвитку Організації Об'єднаних Націй та Золочівською міською радою Львівської області від 18.05.2015 року.
3	Ініціатор розроблення програми	Золочівська міська рада Золочівського району Львівської області
4	Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення програми	Рішення сесії Золочівської міської ради Золочівського району Львівської області № 116 від 25.02.2021 року
5	Розробник програми	Золочівська міська рада Золочівського району Львівської області
6	Співрозробники програми	Постійні депутатські комісії Золочівської міської ради
7	Відповідальний виконавець програми	Золочівська міська рада Золочівського району Львівської області
8	Учасники програми	Золочівська міська рада, ОСББ м. Золочева,
9	Термін реалізації програми	2021 р.
10	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми у 2015 році, у тому числі (грн.):	85,5 тис. грн.
10.1	міський бюджет	85,5 тис. грн.

Секретар міської ради

Олег Сидорович

1. Вступ

Програма сприяння створенню та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Золочівської міської територіальної громади на 2021 рік (надалі - Програма) розроблена на підставі Цивільного кодексу України, законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "Про приватизацію державного житлового фонду", постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 N 1521 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

Вкрай низький рівень розвитку цивільного законодавства України спричинив глибоку кризу в багатьох сферах соціально-економічного життя держави, і в тому числі – в галузі управління житловим фондом. На сьогодні склалася парадоксальна ситуація, коли майже 100% квартир у багатоквартирних будинках міст є у приватній власності, однак самі будинки, як цілісні майнові комплекси, все ще перебувають «на балансоутриманні» Золочівського МВЖКП, їх капітальні ремонти фінансуються за рахунок міського бюджету. Власники квартир не тільки не мають навичок самостійного управління власним житлом, але навіть і не усвідомлюють себе співвласниками багатоквартирних будинків, та, відповідно, не визнають своїх обов'язків щодо утримання спільного майна в належному стані. Лише у 110 (101 ОСББ, 9 ЖБК) із 299 багатоквартирних будинків міста утворено ОСББ.

Створення інституцій для управління колективною приватною власністю як юридичних осіб особливої правової природи (ОСББ, квартирних товариств, кооперативів, тощо) не є обов'язковим навіть за наявності значної кількості співвласників. Ухвалення легітимних колективних рішень без інституціалізації можливе лише консенсусом, тобто одноголосно (ст.ст. 358 та 369 ЦКУ), що є об'єктивно неможливим. Наслідком цього є те, що практично 100% організацій, що обслуговують багатоквартирні будинки — роблять це без будь-яких правових підстав.

Багатоквартирні будинки міста Золочева знаходяться на «балансоутриманні» Золочівського МВЖКП всупереч вимогам ст.1 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги», ст. 19 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ст. 382 Цивільного кодексу України та рішень Конституційного суду України від 02.03.2004р. та від 09.11.2011р.

Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- складність та висока вартість процедури передачі у власність ОСББ земельної ділянки прибудинкової території;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність у власників квартир багатоквартирних будинків необхідних знань щодо особливостей створення та функціонування ОСББ;
- наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги;
- складність процедури передачі на баланс ОСББ багатоквартирного житлового будинку;
- складність переукладення угод про надання житлово-комунальних послуг з виробниками комунальних послуг;
- відсутність коштів на проведення капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку.

Основними перевагами, які надає ОСББ власникам житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку, є:

- механізм прийняття легітимних колективних рішень щодо спільного майна багатоквартирного будинку;
- право вибору форми управління багатоквартирним житловим будинком;
- право самостійно встановлювати кошторис утримання багатоквартирного житлового будинку;
- право визначати тривалість, черговість і обсяги робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку;
- набуття права власності або права користування прибудинковою територією;
- зменшення витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та 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;
- можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість плати за утримання будинку.

Найдієвішими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з першого капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з державного і місцевого бюджетів;
- 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.

3. Мета та завдання Програми

Метою Програми є забезпечення умов створення і сталого, ефективного функціонування ОСББ, підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг, а також фінансова підтримка ОСББ.

Програма спрямована на виконання таких 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 Золочівського МВЖКП до проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ;
- підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом;
- 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 будинків, у яких створено ОСББ;
- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з муніципальних джерел.

4. Пріоритетність робіт та проектів

Доцільність і обсяги надання підтримки визначаються в такій послідовності:

1. Об'єднання співвласників на загальних зборах затверджує рішення щодо найбільш пріоритетних і необхідних робіт або заходів, які необхідно провести в багатоквартирному будинку та на прибудинковій території, та про обсяги співфінансування. Ці плани включають роботи (проекти), щодо яких люди виявили готовність зробити власні внески та пізніше впровадити відповідно до всіх залучених джерел фінансування.

2. Розроблені пропозиції Координаційна рада з питань конкурсного відбору проектів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків для участі у Проекті ЄС/ПРООН «Місцевий розвиток, орієнтований на громаду» розглядає на засіданні, оцінює їх на предмет якості, реалістичності та пріоритетності, а також проводить відбір для співфінансування. Відбір проектів проводиться шляхом відкритого голосування.

Процедура відбору проектів ОСББ базується на наступних принципах:

- технічний стан будинку;
- рівень участі ОСББ у фінансуванні проекту;
- якість пропозиції;
- значимість впливу на якість життя населення;
- енергоефективність.

4. У процесі відбору пропозицій проводиться оглядовий візит представниками Координаційної ради потенційних місць впровадження проектів та спілкування з громадами, які претендують отримати фінансову підтримку або огляд його фото.

5. Відібрані пропозиції подаються міському голові разом із протоколом засідання Координаційної ради. За результатами розгляду протоколів вноситься на сесію міської ради проект рішення про фінансування.

6. Фінансування Програми

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- 1). Кошти міського бюджету.
- 2). Гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески.
- 3). Кошти ОСББ.

Фінансування капітальних ремонтів ОСББ у 2021 році здійснюватиметься в межах затверджених бюджетних асигнувань (Додаток 1).

7. Очікуваний результат програми

Після завершення робіт, передбачених проектом, проводиться громадський аудит. У ньому беруть участь виконавці робіт (підрядники), представники ОСББ та Координаційної ради. До участі в процесі громадського аудиту також запрошують представників міської ради (в т.ч. депутатів), співробітників муніципального відділу підтримки, а також представників донорської організації. Результати його проведення мають бути оформлені відповідним протоколом.

У результаті реалізації заходів Програми буде поліпшено стан житлового фонду та якість проживання громадян, жителі багатоквартирних будинків набудуть навичок самостійного управління власним житлом, будуть сформовані передумови для розвитку конкурентного ринку управителів житла.

Додаток 1
до Програми сприяння створенню та розвитку об'єднань
співвласників багатоквартирних будинків Золочівської
міської територіальної громади на 2021 рік
від 25.02.21 р. № 116

**Розподіл коштів на фінансування Програми
у 2021 році**

тис. грн.

№ п/п	Назва ОСББ	Адреса ОСББ	Вид будівель- них робіт з капіталь- ного ремонту	Термін реалізації	Обсяг фінансування
1.	«Батьківська хата, 20»	м. Золочів вул. Бандери Ст. Героя України. 1	капітальний ремонт даху	2021	62,2
2.	«Міліоратор»	м. Золочів вул. Бродівська, 131	капітальний ремонт фасаду	2021	23,3
Всього:					85,5

Секретар міської ради

Олег Сидорович