



У К Р А Ї Н А

А р т е м і в с ь к а м і с ь к а р а д а

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

13.03.2013 № 65

м. Артемівськ

***Про ухвалення проекту Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Артемівську на 2013-2015 роки***

Заслухавши інформацію заступника міського голови Гончарова С.В. щодо проекту Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Артемівську на 2013-2015 роки, розробленого робочою групою, склад якої затверджений розпорядженням міського голови від 28.01.2013 № 8рр, відповідно до Законів України: від 19.06.1992 № 2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду», із внесеними до нього змінами, від 29.11.2001 № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», із внесеними до нього змінами, від 24.06.2004 № 1869-IV «Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки», із внесеними до нього змінами, постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», із внесеними до неї змінами, керуючись ст.ст. 30, 52 Закону України від 21.05.97 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», із внесеними до нього змінами, виконком Артемівської міської ради

**В И Р І Ш И В :**

1. Ухвалити проект Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Артемівську на 2013-2015 роки (додається).

2. Доручити заступнику міського голови Гончарову С.В. внести проект Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Артемівську на 2013-2015 роки на розгляд чергової сесії Артемівської міської ради.

3. Запропонувати виконкомам Соледарської (Товстокоренко) та Часовоярської (Опанасенко) міських рад розглянути на засіданнях виконкомів питання сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Соледарі та м.Часів Ярі.

4. Організаційне виконання рішення покласти на Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради (Зінченко), заступника міського голови Гончарова С.В.

5. Контроль за виконанням рішення покласти на міського голову Реву О.О.

**Міський голова**

**О.О.РЕВА**

**УХВАЛЕНО**  
Рішення виконкому  
Артемівської міської ради  
13.03.2013 № 65

**ПРОГРАМА**  
**сприяння створенню та забезпеченню функціонування**  
**об'єднань**  
**співвласників багатоквартирних будинків**  
**у м. Артемівську**  
**на 2013 - 2015 роки**

## **З М І С Т**

	Паспорт Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки	3
1	Вступ	5
2	Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма	5
3	Мета та завдання Програми	10
4	Шляхи реалізації Програми	12
5	Фінансове забезпечення виконання Програми	12
6	Очікувані результати від виконання Програми	13

### Додаток 1

Заходи з реалізації Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки

## ПАСПОРТ

### Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки

<b>Назва Програми</b>	Програма сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки
<b>Підстави для розробки Програми</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Закон України 29.11.2001 № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»</li> <li>- Закон України від 19.06.1992 № 2482 –XII «Про приватизацію державного житлового фонду»</li> <li>- Закон України 24.06.2004 №1869 – IV «Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки»</li> <li>- Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»</li> </ul>
<b>Дата затвердження Програми</b>	рішення сесії Артемівської міської ради від .....
<b>Головний розробник Програми</b>	Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради
<b>Відповідальні за виконання програмних заходів (головні виконавці)</b>	Структурні підрозділи виконавчого комітету Артемівської міської ради
<b>Мета Програми</b>	Реалізація ряду заходів, які сприятимуть створенню сприятливих умов для створення та функціонування ОСББ, утримання багатоквартирних житлових будинків, а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг.
<b>Завдання Програми</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- організація потужної інформаційно - роз'яснювальної роботи через ЗМІ та безпосередньо із мешканцями житлових будинків, щодо переваг утворення та функціонування ОСББ;</li> <li>- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: затвердження типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь в роботі установчих зборів та (або) – в роботі загальних зборів членів ОСББ, тощо;</li> <li>- формування ініціативної групи мешканців, як потенційних керівників;</li> <li>- допомога у розрахунках кошторису витрат на утримання будинку;</li> <li>- організація та проведення навчання адміністрації ОСББ;</li> <li>- надання допомоги ОСББ у проведенні експертизи для визначення черговості ремонтних та будівельних робіт;</li> <li>- надання допомоги у передачі житлового фонду від попереднього власника на баланс ОСББ;</li> <li>- надання допомоги та забезпечення супроводу пакету документів</li> </ul>

	<p>необхідних для відведення земельної ділянки /прибудинкової території/, передачі її у власність чи оренду;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- робота із фінансово-кредитними установами щодо одержання ОСББ кредитних ресурсів на реконструкцію та капремонт будинку та ін.</li> </ul>
<b>Розділи Програми</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- вступ;</li> <li>- опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма;</li> <li>- мета та завдання Програми;</li> <li>- шляхи реалізації Програми;</li> <li>- фінансове забезпечення Програми;</li> <li>- очікувані результати від виконання Програми.</li> </ul>
<b>Терміни реалізації Програми</b>	2013-2015 роки
<b>Основні джерела фінансування заходів Програми</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- міський бюджет;</li> <li>- державний бюджет;</li> <li>- гранти, кредити комерційних банків, благодійні внески;</li> <li>- кошти мешканців ОСББ.</li> </ul>
<b>Обсяг коштів міського бюджету</b>	2013-2015 рр. – в межах коштів, які щорічно передбачаються у міському бюджеті м. Артемівська
<b>Система організації контролю за виконанням Програми</b>	<p>Контроль за виконанням заходів Програми здійснюють:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- виконавчий комітет Артемівської міської ради;</li> <li>- Артемівська міська рада.</li> </ul> <p>Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ОСББ;</li> <li>- представниками громадських організацій.</li> </ul> <p>Щорічний моніторинг виконання заходів Програми забезпечує Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</p>

## 1. Вступ

Програма сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки (надалі – Програма) розроблена на виконання Законів України від 29.11.2001 № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» із внесеними до нього змінами, від 19.06.1992 № 2482 –XII «Про приватизацію державного житлового фонду» із внесеними до нього змінами, від 24.06.2004 №1869 – IV «Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» із внесеними до нього змінами, постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», із внесеними до неї змінами.

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

2.1. Сьогодні житлове господарство міста Артемівська обліковує 581 житлову будівлю, загальною площею 1210,13 тис.кв.м., в яких проживає до **43621** мешканців, у тому числі:

- 571- житловий будинок, загальною площею 1172,56 тис.кв. метрів;
- 10- гуртожитків, загальною площею 37,57 тис.кв.метрів.

Міський житловий фонд містить історичну забудову, будинки перших масових серій 50-70-х рр., масову забудову 70-80-х рр., і сучасні жилі будинки. Більшість населення міста мешкає в п'яти – та меншої поверховості будинках перших масових серій, які складають 91% від загальної кількості житлового фонду міста, або 529 житлових будинках, в основному побудованих ще за часи Радянського Союзу.

За критеріями житлові будинки, які є комунальною власністю територіальної громади міста Артемівська, можливо розділити за роками побудови, так:

до 1919 року - відносяться 105 житлових будинків, що складають 18,1% від загальної кількості житлового фонду міста, це одно-, двух поверхові будинки барачного типу без зручностей або з частковими зручностями, які розташовані у центральній частині міста. Основними недоліками таким будинків є моральне та фізичне старіння споруд, фізичний знос від 61-81% та вище. По групі капітальності такі будинки відносяться до V та VI групи з терміном служби –від 15 років до 30років. **В аварійних та ветхих будинках проживають 252 мешканця, у тому числі вже зараз потребують відселення з наданням необхідного житла 64 мешканця з 12 аварійних будинків;**

- 1919-1945 роки - до цієї групи відносяться всього 39 житлових будинків, що складають 6,7 % від загальної кількості житлового фонду міста, це дво-, три - поверхові будинки найпростіших архітектурних форм. Фізичний стан конструктивних і інженерних систем цих будинків у більшості випадків потребує санації;

- 1946 - 1960 роки - до епохи післявійськового будівництва відносяться 121 житлових будинка, які складають 20,8 % від загальної кількості житлового фонду міста. Основний тип таких будинків «сталінки» з

три-, п'яти-поверхами, які займають, як правило, престижні, прилеглі території до центру міста. У багатьох мешканців міста такі будинки визивають відчуття надійності, стабільності, якості споруди. Основними недоліками таких будинків є моральне та фізичне старіння споруд, розтріскування стін, знос застарілої електрики;

- 1961 – 1970 роки - будівництво «хрущовок» велось по першій категорії капітальності з розрахунковим терміном експлуатації до 75 років. Кількість таких будинків в загальному об'ємі житлового фонду складає 22,5% або 131 будинок. На теперішній час всі «хрущовки» підлягають великому фізичному зносу, існують проблеми зі стінами, фундаментами. Морально застаріло інженерне обладнання - внутрішньобудинкова електропроводка не придатна для підключення сучасної побутової техніки.

1971- 1980 роки - до цієї групи забудови відносяться п'ятиповерхові крупнопанельні будинки, які мають єдиний тип секційного будинку. На сьогоднішній день таких будинків налічується 84, що складає 14,45% від загальної кількості житлового фонду міста. Чисельними обстеженнями доведено, що умови проживання в цих будинках не відповідають сучасним вимогам до житла, а існуючий застарілий морально та фізично житловий фонд, який практично капітально не ремонтувався, потребує термінової реконструкції і приведення його у відповідальність соціальним і технічним нормам, стандартам і умовам якості житла.

- 1981-1990 роки - забудова здійснюється п'яти-, дев'яти-поверховими будинками, у вигляді кварталів та мікрорайонів на вільних територіях міста (район по вул. Ювілейна, Корсунського, Чайковського) – це 70 житлових будинків, або 12,05% від загального житлового фонду міста Артемівська;

- З 1991 по теперішній час в експлуатацію було введено всього 31 житловий будинок, а саме з 1991-2000рр.-27 житлових будинків, 2001-2009рр.- 4 житлових будинку. Ця група будинків відповідає новим конструктивним рішенням та покращенню плануванню квартир

Станом на 01.01.2013р. фізичний знос понад 40% мають 397 будинків, або понад 70% від загальної кількості будинків, та 4 гуртожитки (40%). 28 житлових будинків визнані ветхими, що складає 5% від загальної кількості будинків. Значний фізичний знос (понад 80 %) мають 168 будинків. Майже кожен третій будинок потребує капітального ремонту.

Переважна частина житлового фонду міста є комунальною власністю територіальної громади міста Артемівська, функції з експлуатації та утримання цього житла здійснює міська рада через комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово - комунальних послуг». Проте задоволених кількістю і якістю комунальних послуг, які надають комунальні підприємства, небагато. Тим часом квартирна плата і управлінські витрати ростуть з року в рік, будучи постійним каталізатором неспокою для громадян міста. Стан житлових будинків з тією ж послідовністю погіршується, тому що реновація будівель не проводилась десятиліттями. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному ні у місцевому бюджеті.

2.2. У свою чергу приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого житла (частка приватизованого житлового фонду по Артемівській міській раді складає 95,76



відсотків). Реформа, яка була проведена у житловій сфері, виявила ряд проблем, одною з яких стало проведення приватизації державного та комунального житла без створення відповідної правової концепції управління приватизованим житлом, вироблення стратегії фінансування капітального ремонту житла тощо. Як наслідок – власниками житла здебільшого стали особи, не готові нести тягар утримання житла, що є обов'язковим атрибутом будь-якої власності. Безоплатно отримавши житло, вони знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

2.3. Відповідно до ч.2 ст.10 Закону України від 19.06.1992 № 2482 – XII "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 з земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

2.4. Через обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів, незадовільний стан житлового фонду 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 східноєвропейських країн.

2.5. ОСББ – юридична особа, яка створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів.

ОСББ може бути створене у будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежитлих приміщень.

2.6. Основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку і прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами і виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОСББ.

2.7. Об'єднання самостійно визначає всі види робіт і послуг, які необхідні для якісного управління та утримання будинку і прибудинкової території, може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними та юридичними особами. При визначенні видів послуг з утримання будинку та їх вартості об'єднання керується Законом України від 24.06.2004 №1875 - IV "Про житлово-комунальні послуги" із внесеними до нього змінами, примірним переліком послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків і споруд, затвердженим наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 із внесеними до нього змінами, та Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869

2.8. Відповідно до ст.18 Закону України від 21.05.1997 № 280/97 -ВР "Про місцеве самоврядування в Україні" відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами і організаціями, у тому числі ОСББ, що не перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Артемівська будуються на договірній і податковій основі та на засадах підконтрольності у межах повноважень, наданих органам місцевого самоврядування законом.

З питань віднесених до відання органів місцевого самоврядування, на їх вимогу, ОСББ надають відповідну інформацію.

Органи місцевого самоврядування можуть виступати з ініціативою щодо перевірок, а також організовувати проведення перевірок ОСББ з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади.

2.9. У разі фізичного знищення або руйнування житлового будинку, яке унеможливує його відновлення або ремонт, об'єднання ліквідується. Причиною ліквідації може бути відчуження житлового комплексу за рішенням суду, факт придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі та прийняття членами об'єднання рішення про ліквідацію об'єднання.

2.10. Основними перевагами такої форми управління житловими будинками як ОСББ є:

- поява власника, який має право вибору форми управління будинком;
- можливість для власників квартир самостійно формувати і встановлювати кошторис на експлуатацію і утримання, визначати терміни, черговість і обсяги робіт з ремонту свого будинку;
- отримання права власності або права на користування прибудинковою територією;
- підвищення відповідальності мешканців за технічний стан будинку;
- поліпшення якості отриманих комунальних послуг;
- реальний контроль за використанням експлуатаційних внесків та інших платежів;
- те, що члени ОСББ самостійно визначають терміни, черговість робіт і обсяги ремонту свого будинку;
- звільнення місцевої влади надалі від функцій управління житлом та фінансування заходів щодо його ремонту і експлуатації;
- підвищення дисципліни платежів за отримані комунальні послуги;

- можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість квартирної плати або збору додаткових внесків.

2.11. Створення ОСББ – найбільш пріоритетний напрямок розвитку житлової галузі міста на цей час.

2.12. З метою реалізації Закону України від 29.11.2001 № 2866-III “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” у м. Артемівську з 2003 року проводиться робота по сприянню створення та забезпечення функціонування об’єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Станом на 01.03.2013 по Артемівській міській раді зареєстровано 72 ОСББ (у м.Артемівську - 55; у м.Часів Яр - 17), у тому числі шляхом реорганізації житлово-будівельних кооперативів - 10. Всього на баланс ОСББ передано 36 будинків, що складає 51% від загальної кількості створених ОСББ, загальною площею 121,3 тис.кв.м. (у м. Артемівську - 19 будинків, загальною площею 59,0 тис.кв.м.; у м. Часів Яр – 17 будинків, загальною площею 62,3 тис.кв.м), що складає понад 11 відсотків від площі будинків комунальної власності.

2.13. У 2011-2012 роках значно активізувався процес створення ОСББ, протягом двох останніх років у місті зареєстровано 20 ОСББ, що свідчить про позитивну динаміку цього процесу. Динаміку створення ОСББ відображено у таблиці:

№	Назва населеного пункта	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Всього на 01.03.2013
1	м.Артемівськ	4	3	4	1	4	13	2	3	10	9	2	<b>55</b>
2	м. Часів Яр	1	-	-	2	3	-	9	1	1	-		<b>17</b>
3	м. Соледар	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		<b>-</b>
	<b>всього</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>72</b>

2.14. З огляду на достатньо позитивну динаміку процесу створення ОСББ Артемівська міська рада повинна оперативно реагувати на тенденції збільшення кількості новоутворених об’єднань у місті, створювати сприятливі умови для реалізації намагань мешканців утримувати і покращувати стан належного їм житлового фонду.

2.15. Найбільш дієвими 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;
- надання ОСББ повного комплексу технічної документації на їх будинок і прибудинкову територію;
- 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.

2.16. Крім матеріального стимулювання проблема створення ОСББ потребує об'єднання зусиль виконавчих органів влади 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.

Необхідно налагодити співпрацю з громадськими організаціями, діяльність яких спрямована на організацію та проведення тренінгів, консультацій, зустрічей, “круглих столів”, “фокус-груп”, конференцій, що стосуються діяльності ОСББ.

2.17. В ході проведення зустрічей з мешканцями міста та керівниками об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міста, під час яких були з'ясовані основні проблеми, що стримують розвиток та ефективну діяльність об'єднань співвласників:

- боязнь взяття будинків на власне обслуговування через зношеність та застарілість житлового фонду. Очікування проведення хоча б часткового капітального ремонту міською владою відповідно до ст.24 Закону України від 29.11.2001 №2866 – III “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”;

- ускладнена та фінансово-затратна процедура передачі у спільну сумісну власність об'єднання прибудинкової земельної ділянки;

- відсутність (або наявність неповного комплекту) технічної документації на будинки;

- відсутність центрів професійної підготовки для керівників існуючих ОСББ та ініціативних груп;

- труднощі в організації роботи об'єднання після взяття на свій баланс будинку, при переукладанні угод на комунальні послуги з комунальними підприємствами.

### **3. Мета та завдання Програми**

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

За період реалізації Програми та її виконання у повному об'ємі планується створити ще 50 ОСББ у місті Артемівську, у тому числі:

2013р. - 15 ОСББ; 2014р.- 15 ОСББ; 2015 р.- 20 ОСББ.

3.2. Реалізація Програми передбачає виконання таких завдань:

3.2.1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка ОСББ.

З мешканцями міста необхідно працювати, поглиблювати їхню обізнаність щодо ролі ОСББ у реформуванні відносин у житловій сфері, надавати необхідний набір установчих документів для реєстрації, приймати участь у зборах мешканців, формувати виважену громадянську позицію щодо потреби колективного управління житлом.

3.2.2. Допомога ОСББ при їх створенні.

Важливим стимулом до створення та повноцінного функціонування ОСББ має стати виготовлення та оформлення за кошти міського бюджету

технічних паспортів будинку, планів інженерних мереж, розмежування меж прибудинкових територій, тобто надання всієї необхідної інформації про будинки.

3.2.3. Поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг.

За існуючої системи управління житловим фондом переважна більшість послуг з експлуатації і утримання житла надається комунальними підприємствами, робота яких не відповідає сучасним вимогам. За умови створення певної кількості ОСББ, зокрема в одному мікрорайоні, та лібералізації тарифів на комунальні послуги виникають передумови появи нового більш ефективного надавача послуг з експлуатації і утримання житлових будинків у формі приватних управляючих компаній та окремих управителів.

3.2.4. Забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ.

Співвласники багатоквартирного будинку, об'єднуючись в організацію, беруть на себе повний комплекс зобов'язань щодо управління багатоквартирним житловим фондом. Отже, керівник об'єднання мусить мати хоча б мінімальний обсяг знань щодо управління будинком. Проте значна кількість мешканців, які хочуть створити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, такими знаннями володіють недостатньо і це є однією з перешкод на шляху створення ОСББ.

3.2.5. Допомога об'єднанням у визначенні технічного стану будинків.

Для того, щоб вчасно і у належний спосіб усувати несправності, поліпшувати експлуатаційні показники будинку, здійснювати його технічну модернізацію, необхідно допомогти керівнику ОСББ провести перший кваліфікований технічний огляд будинку.

3.2.6. Фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ.

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.

3.2.7. Забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

Програма передбачає реалізацію проектів серед ОСББ міста при наявності проектно-кошторисної документації та її державної експертизи за умови спільного фінансування, що реалізовуватиметься за кошти міського бюджету, але за обов'язкової фінансової участі мешканців будинку.

3.2.8. Підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом. Зважаючи на важливу роль та участь працівників різних рівнів та структурних підрозділів виконавчих органів міської ради у процесі створення та діяльності ОСББ, необхідно підвищувати рівень їхньої кваліфікації у цій відносно новій та дуже важливій сфері впровадження новітніх форм управління житловим господарством.

3.2.9. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів.

Для бажаючих створити ОСББ, навести лад у будинку існує чимало просвітницьких програм, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і громадських організацій, до яких буде долучатись міська влада. Необхідно допомогти об'єднанням в їх намаганнях залучати кредитні 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. Шляхи реалізації Програми**

4.1. Створення та підтримка ОСББ сприяє поліпшенню вкрай складного становища житлово-комунальної галузі міста. У разі, якщо зусилля зацікавлених мешканців будуть спиратись на організаційну та фінансову допомогу міської влади, така співпраця дасть вагомі результати оскільки альтернативним варіантом утримання та експлуатації житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є формування ОСББ як найбільш прогресивної форми самоорганізації громадян.

4.2. Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих ОСББ з боку Артемівської міської ради та виконавчого комітету необхідно:

- активно провадити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ;
- надавати всебічну допомогу ініціативним мешканцям будинків на стадії створення ОСББ;
- забезпечити відшкодування пільг та субсидій для ОСББ;
- щорічно виділяти кошти на ремонт будинків ОСББ та забезпечити прозорий механізм їх використання;
- співпрацювати з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку ОСББ міста;
- організовувати та фінансувати (співфінансувати) питання надання безкоштовної методичної допомоги та навчання керівникам об'єднань;
- сприяти впровадженню розвитку ринку управляючих компаній та надавачів послуг, готувати професійні кадри інституту управителів будинків.

4.3. Перелік завдань та заходів на виконання Програми наведено у додатку до Програми.

## **5. Фінансове забезпечення виконання Програми**

5.1. Відповідно до ст.24 Закону України від 29.11.2001 №2866 – III “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” із внесеними до нього змінами, колишній власник будинку (як правило - міська рада) зобов'язаний прийняти участь у першому після прийому будинку на баланс ОСББ капітальному ремонті.

5.2. Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти Державного бюджету України та міського бюджету м. Артемівська;
- гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески;
- кошти мешканців ОСББ.

5.3. Прогнозований обсяг фінансового забезпечення виконання завдань Програми наведено у додатку до Програми.

5.4. Обґрунтування необхідного обсягу асигнувань з Державного бюджету України подається щороку разом з проектами Державної Програми економічного і соціального розвитку та Державного бюджету України на відповідний рік у встановленому законодавством порядку.

5.5. Кошти з міського бюджету м.Артемівська та Державного бюджету України, призначені для активізації створення та функціонування ОСББ, використовуються на:

- інформаційне забезпечення населення міста: друк буклетів, інформаційних матеріалів, біг-бордів, створення відеофільмів.
- виготовлення землепорядної документації прибудинкової території будинку, у якому створено ОСББ, технічного паспорта будинку, у якому створено ОСББ, технічної документації: інвентарної справи, акта прийняття в експлуатацію, плану зовнішніх мереж (у разі неможливості відновлення її за рахунок попереднього балансоутримувача) тощо.
- організацію навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) для голів правління, бухгалтерів та інших членів ОСББ міста.
- співфінансування державних, всеукраїнських та міжнародних проектів і програм щодо сприяння розвитку ОСББ у місті.
- роботи з капітального ремонту: ремонту дахів, утеплення фасадів будинків, ремонту інженерних мереж, ремонту ліфтів, встановлення засобів обліку і регулювання подачі енергоносіїв, інші ремонтні роботи окремих конструктивних елементів будинків, у яких створено ОСББ, та облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків цих будинків.
- організацію та фінансування навчання працівників виконавчих органів міської ради, участь у всеукраїнських та міжнародних семінарах з обміну досвідом.

5.6. Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, у статутах яких передбачено діяльність у сфері житлового господарства.

5.7. Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством України.

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

Від виконання Програми очікуються такі результати:

6.1. Для громади міста:

- поліпшення якості житлово-комунального обслуговування;
- раціональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку, залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання;

- 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.

#### 6.2. Для Артемівської міської ради:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- зменшення обсягу витрат з міського бюджету м. Артемівська на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів;
- звільнення від проблем, пов'язаних зі збором комунальних платежів;
- поліпшений фізичний стан житлового фонду міста у цілому;
- впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв;
- налагодження партнерських стосунків з міжнародними фондами допомоги;
- створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

6.3. 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 багатопверхових будинках у м. Артемівська.

*Проект Програми розроблено робочою групою по розробці проекту Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у місті Артемівську на 2013-2015 роки, затвердженою розпорядженням міського голови від 28.01.2013 №8пр.*

Заступник міського голови,  
голова робочої групи

С.В.Гончаров

Керуючий справами виконкому  
Артемівської міської ради

М.Є.Коліно



## ЗАХОДИ

### з реалізації Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки

№ з/п	Зміст заходів	Терміни виконання	Виконавці	Організатор виконання	Фінансування, тис.грн.		
					2013 рік	2014 рік	2015 рік
1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка ініціативних груп зі створення ОСББ							
1.1	Виступи, публікації у засобах масової інформації з питань створення і функціонування ОСББ	постійно	<ul style="list-style-type: none"><li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li><li>відділ розвитку міського господарства Артемівської міської ради</li><li>комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»</li></ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-
1.2	Надання консультацій ініціативним групам з питань створення ОСББ, асоціаціям ОСББ	постійно	<ul style="list-style-type: none"><li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li></ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-
1.3	Підготовка інформаційних матеріалів, друк буклетів, розміщення інформації у житлових будинках щодо створення і функціонування ОСББ	постійно	<ul style="list-style-type: none"><li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li><li>відділ розвитку міського господарства Артемівської міської ради</li><li>комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»</li></ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	5,0	5,0	5,0

1.4	Створення і забезпечення показу на місцевому телебаченні відеоролика про позитивну діяльність ОСББ (по кілька хвилин на тиждень)	щорічно	<ul style="list-style-type: none"> <li>комунальне підприємство «Артемівське телерадіомовлення»</li> <li>голови ОСББ м. Артемівська</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	10,0	10,0	10,0
-----	--	---------	---	---	------	------	------

## 2. Практична допомога ініціативним групам мешканців будинків при створенні ОСББ

2.1	Забезпечення проведення процедури реєстрації ОСББ за принципом «єдиний дозвольний центр»	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>Управління економічного розвитку Артемівської міської ради</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-
2.2	Виготовлення технічного паспорта будинку, планів інженерних мереж та іншої технічної документації	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	100,0	100,0	100,0
2.3	Виготовлення документації з розмежування меж прибудинкових територій для будинків ОСББ	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	150,0	150,0	150,0

## 3. Поглиблення демонополізації ринку послуг з утримання житлового фонду, створення конкурентного середовища на ринку цих послуг

3.1	Формування інформаційних баз даних ОСББ, надавачів послуг з ремонту і обслуговування житлового фонду та забезпечення до них вільного доступу для всіх учасників ринку	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>відділ розвитку міського господарства Артемівської міської ради</li> <li>комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-
3.2	Вивчення українського і зарубіжного досвіду роботи управляючих компаній та управителів будинків	щорічно	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>відділ розвитку міського господарства Артемівської</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-

			міської ради • комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»				
<b>4. Вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ</b>							
4.1	Організація та фінансування навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) щодо управління житловим будинком для голів і бухгалтерів ОСББ	щорічно	• комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг» • ОСББ міста	заступник міського голови С.В. Гончаров	50,0	100,0	200,0
4.2	Налагодження координаційної роботи та взаємодії між ОСББ, створення асоціацій об'єднань	постійно	• Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради • організаційний відділ Артемівської міської ради • ОСББ міста	заступник міського голови С.В. Гончаров  секретар Артемівської міської ради С.І. Кіщенко	-	-	-
4.3	Організація обміну досвідом і найкращими практиками діяльності серед об'єднань міста	постійно	• Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради • ОСББ міста	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-
4.4	Друк брошур, посібників, навчально-методичної літератури та інших матеріалів з питань діяльності ОСББ	щорічно	• комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»	заступник міського голови С.В. Гончаров	10,0	10,0	10,0
<b>5. Співпраця з ОСББ щодо технічного обслуговування будинку</b>							
5.1	Допомога керівникам об'єднань у проведенні спільного обстеження технічного стану будинку та його основних конструктивних елементів	щорічно	• комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»	заступник міського голови С.В. Гончаров	-	-	-
<b>6. Фінансування робіт з капітального ремонту</b>							
6.1	Формування титульного списку на перший капітальний ремонт, що передбачає:	щорічно	• відділ розвитку міського господарства Артемівської міської ради	заступник міського голови С.В. Гончаров	1000,0	10000,0	15000,0

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт дахів;</li> <li>- ремонт будинкових інженерних мереж;</li> <li>- встановлення засобів обліку та регулювання подачі енергоносіїв;</li> <li>- інші роботи</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»</li> <li>• виконавці робіт</li> <li>• ОСББ міста</li> </ul>				
<b>7. Підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом</b>							
7.1	Організація навчання працівників виконкому Артемівської міської ради, забезпечення участі у всеукраїнських та міжнародних семінарах	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>• відділ розвитку міського господарства Артемівської міської ради</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров	30,0	30,0	30,0
<b>8. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів</b>							
8.1	Підготовка проектів і програм для участі у обласних, всеукраїнських конкурсах грантів щодо сприяння розвитку ОСББ у місті та їх співфінансування	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>• організаційний відділ Артемівської міської ради</li> <li>• ОСББ міста</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров,  секретар Артемівської міської ради С.І. Кіщенко	суми коштів визначаються умовами конкурсів		
8.2	Співпраця з громадськими організаціями міста у галузі впровадження реформ у систему управління житловим фондом	постійно	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Управління муніципального розвитку Артемівської міської ради</li> <li>• комунальне підприємство «Артемівська керуюча компанія житлово- комунальних послуг»</li> <li>• організаційний відділ Артемівської міської ради</li> </ul>	заступник міського голови С.В. Гончаров,  секретар Артемівської міської ради С.І. Кіщенко	-	-	-
<b>Всього:</b>					<b>1355,0</b>	<b>10405,0</b>	<b>15505,0</b>

Заступник міського голови,  
голова робочої групи

С.В.Гончаров

**Зведений обсяг фінансування,  
необхідний на реалізацію Програми сприяння створенню та забезпеченню функціонування  
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Артемівську на 2013-2015 роки**

№ з/п	Зміст заходів	Обсяг фінансування		у тому числі		
		тис.грн.	%	2013 рік	2014 рік	2015 рік
1	Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка ініціативних груп зі створення ОСББ	45,0	0,2	15,0	15,0	15,0
2	Практична допомога ініціативним групам мешканців будинків при створенні ОСББ	750,0	2,7	250,	250,0	250,0
3	Поглиблення демонополізації ринку послуг з утримання житлового фонду, створення конкурентного середовища на ринку цих послуг	-	-	-	-	-
4	Вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ	380,0	1,4	60,0	110,0	210,0
5	Співпраця з ОСББ щодо технічного обслуговування будинку	-	-	-	-	-
6	Фінансування робіт з капітального ремонту	26000,0	95,4	1000,0	10000,0	15000,0
7	Підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом	90,0	0,3	30,0	30,0	30,0
8	Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів	-	-	суми коштів визначаються умовами конкурсів		
	<b>ВСЬОГО</b>	<b>27265,0</b>	<b>100</b>	<b>1355,0</b>	<b>10405,0</b>	<b>15505,0</b>

Заступник міського голови,  
голова робочої групи

С.В.Гончаров