Додаток

до рішення Х сесії VІІІ скликання

Зачепилівської селищної ради

Від 22.05.2018 р. №338

**Програма**

**підтримки** **об’єднань співвласників багатоквартирних будинків**

**на 2018 рік**

**Вступ**

Програма підтримки об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (надалі Програма) розроблена на підcтаві Цивільного кодексу України, законів України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", „Про житлово-комунальні послуги”, „Про приватизацію державного житлового фонду”; постанов Кабінету Міністрів „Про реалізацію Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, „Про затвердження Правил користування приміщеннями житлових будинків”. 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 у громаді.

Необхідність прийняття Програми обгрунтовується 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 Зачепилівською селищною об’єднаною територіальною громадою. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На території Зачепилівської селищної об’єднаної територіальної громади ради створено 9 ОСББ в 14 багатоквартирних будинках, а саме:

1. ОСББ «Розвиток» - 4 будинки (вул. Радянська,57, вул. Радянська,65, вул. Радянська, 67, пров. Першотравневий,7);
2. ОСББ «Ранкова зірка» - 3 будинки ( вул. Харківська,54, вул. Харківська, 52, вул. Харківська,50);
3. ОСББ»Співдружність» - 1 будинок (вул. Українська ,10);
4. ОСББ «Український» - 1 будинок (вул. Українська,1) ;
5. ОСББ «Господар Зачепилівки» - 1 будинок ( вул. 14 Гвардійської Стрілкової Дивізії,11);
6. ОСББ «Зачепилянин» - 1 будинок (вул. 14 Гвардійської Стрілкової Дивізії,13);
7. ОСББ «Першотравневий 5» - 1 будинок (пров. Першотравневий,5);
8. ОСББ «Новоселівський» - 1 будинок (вул. Свердлова,28);
9. ОСББ «Зачепилівський господар» - 1 будинок (вул. 14 Гвардійської Стрілкової Дивізії,15).

Власники 45% багатоквартирних будинків знаходяться у процесі визначення форми управління.

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 і обласного бюджетів, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки на умовах співфінансування.

**Розділ 1.** **Визначення проблеми, на розв’язання якої спрямована Програма**

Сьогодні житлове господарство громади переживає значні труднощі. Тривала експлуатація призвела до значного зносу конструктивів, а подекуди – до їх повної несправності. Серед головних проблем – стан покрівель та інженерних мереж. Збільшується кількість застарілого, ветхого житлового фонду, матеріально- технічна база зношена, обладнання застаріле та енергоємне. У житловому фонді кожен третій будинок потребує капітального або поточного ремонту.

Вкрай низький рівень розвитку житлового законодавства України спричинив глибоку кризу в багатьох сферах соціально-економічного життя, в тому числі – в галузі управління житловим фондом. На сьогодні в селищі Зачепилівка склалася ситуація, коли значна частина квартир у багатоквартирних будинках селища є у приватній власності, однак самі будинки, як цілісні майнові комплекси, все ще перебувають на балансі комунальних підприємств. 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.

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.

Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;

- відсутність повного комплекту технічної документації багатоквартирного житлового будинку;

- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ.

**Розділ 2. Необхідність прийняття Програми**

Зумовлена набранням чинності Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Цілі та пріоритети розвитку громади визначені Планом соціально-економічного розвитку Зачепилівської селищної об’єднаної територіальної громади Зачепилівського району Харківської області на 2018 рік та передбачають реалізацію певних завдань, в тому числі і в житловій сфері.

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2018 рік полягає у визначенні шляхів максимального сприяння селищною 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. Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій селища і вже не будуть руйнувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян у нашій громаді, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони селищної ради треба лише допомогти їм подолати інертність мислення, звичку чекати і сподіватися на те, що комунальні підприємства зможуть і надалі нести весь тягар проблем щодо утримання і модернізації житлового фонду.

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 державного, обласного 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.

Крім матеріального стимулювання проблема створення ОСББ потребує координації зусиль виконавчих органів селищної ради з громадськістю. Взаємодія об'єднань мешканців із керівництвом громади є найважливішою передумовою для соціального партнерства на місцевому рівні, залучення мешканців до розв’язання проблем об’єднаної територіальної громад, зокрема, найактуальніших сьогодні проблем житлово-комунального господарства.

**Розділ 3. Мета Програми**

Метою Програмиє реалізація державної політики, спрямованої на:

- суттєве поліпшення якості житла та житлово- комунальних послуг належної якості, яка відповідає вимогам державних стандартів для членів територіальної громади міста;

- вдосконалення або докорінну зміну існуючих форм і методів управління будинками;

- підвищення рівня прозорості у взаємовідносинах між суб’єктами ринку житлово-комунальних послуг;

- забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду громади.

**Розділ 4. Завдання Програми**

Досягнення мети Програми здійснюється шляхом виконання основних завдань:

- сприяння діяльності 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, 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 багатоквартирних житлових будинків (надалі – капітальний ремонт будинків), у яких створено ОСББ та існуючі;

- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги.

**-**  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 селищна влада; необхідно допомогти об’єднанням в їх намаганнях залучати кредитні та грантові кошти міжнародних фінансових установ (якщо такі працюватимуть у селищі) на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проектів з обласного бюджету.

**Розділ 5.** **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.

Пріоритетні напрямки капітальних ремонтів:

− капітальні ремонти покрівель;

− капітальний ремонт прибудинкової території;

− ремонт міжпанельних стиків, фасадів, утеплення;

− капітальний ремонт підвалів, цоколів, відмостки;

− капітальний ремонт під'їздів/сходових клітин, козирків над входами в під’їзд;

− капітальний ремонт мереж водопостачання, каналізації, опалення;

− капітальний ремонт мереж електропостачання;

**Розділ 6. Джерела та обсяги фінансування заходів Програми**

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

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти селищного бюджету;

- гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески;

- кошти ОСББ

Кошти обласного бюджету та селищної ради призначені для сприяння діяльності ОСББ використовуються на проведення ремонту будинків на умовах співфінансування.

**Прогнозований обсяг**

**фінансового забезпечення виконання заходів Програми**

**за рахунок коштів селищного бюджету**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Найменування заходу** | **Прогнозний обсяг фінансування**  **(тис.грн.)** | **Співфінансування з обласного бюджету**  **(тис.грн.)** | **Співфінансування з селищного бюджету**  **(тис.грн.)** | **Співфінансування ОСББ**  **(тис.грн.)** |
| **2018 рік** | | | | |
| Капітальний ремонт покрівлі житлового будинку по вул. Харківська 54 в с. Кочетівка, | **450,00** | **149,481** | **285,571** | **14,948** |

**Розділ 7. Координація та контроль за виконанням Програми**

Координацію та контроль за виконанням Програми здійснює постійна комісія Зачепилівської селищної ради з питань бюджету та фінансів та постійнакомісія з питань житлово-комунального господарства виконавчого комітету Зачепилівської селищної ради.

Звіт про виконання Програми відповідальні виконавці надають селищній раді за підсумками бюджетного року.

**Розділ 8. Очікувані результати від виконання Програми**

**Для територіальної громади селища:**

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

- можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків;

- покращання фізичного стану будинків та умов проживання в 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;

- соціальна мобілізація мешканців;

- забезпечення захисту прав споживачів, їх своєчасне інформування з питань своїх прав та обов'язків;

- забезпечення умов безпечного проживання населення селища.

Секретар рада Безчасна Л.М.