У К Р А Ї Н А

Чорноморська селищна рада

Одеської області

3 сесія Чорноморської селищної ради VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

24 грудня 2020 р. **№ 48 -VIII**

Про затвердження місцевої цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт.Чорноморське та с.Гвардійське Одеської області на 2021 рік

Відповідно до пп.1 п.а ст. 27, п.1 ч.2 ст.52, ч.6 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», з метою створення сприятливих умов для активного розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Чорноморської селищної ради, покращення якості обслуговування житлового фонду та умов проживання населення, Чорноморська селищна рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити місцеву цільову програму із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт. Чорноморське та с. Гвардійське Одеської області на 2021 рік (додається).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту.

Чорноморський селищний голова С.А.УДАЛОВ

Додаток до рішення
Чорноморської селищної ради
№ 48- VIII від 24.12.2020 р.

Місцева цільова програма із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт. Чорноморське та с. Гвардійське Одеського району Одеської області на 2021 рік

смт. Чорноморське - 2020

1. Паспорт

Місцевої цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт.Чорноморське та с Гвардійське Одеського району Одеської області на 2021

1.	Ініціатор розроблення Програми	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради
2.	Розробник Програми	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради
3.	Співрозробники Програми	ЖКГ Чорноморської селищної ради
4.	Відповідальний виконавець Програми	ЖКГ Чорноморської селищної ради
5.	Учасники Програми	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради, ЖКГ Чорноморської селищної ради
6.	Термін реалізації Програми	2021рік
7.	Етапи виконання програми	2021 рік
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, усього,	370,0 тис. грн
	у тому числі:	
9.1.	кошти місцевого бюджету	370,0 тис. грн
9.2.	кошти інших джерел	0,0 тис. грн

Місцева цільова програма із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт.Чорноморське та с.Гвардійське Лиманського району Одеської області на 2021 рік 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 і наодинці з проблемами будинку.

У власності територіальної громади смт.Чорноморське та с.Гвардійське перебуває 34 багатоповерхових житлових будинки.

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 місцевої 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 місцевої влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

Разом з тим, матеріально-технічна база житлового господарства Чорноморської селищної ради 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

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.

4. ОБГРУНТУВАННЯ ШЛЯХІВ І ЗАСОБІВ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ, ОБСЯГІВ ТА ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ; СТРОКИ ТА ЕТАПИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Створення та підтримка ОСББ, як альтернативного варіанту утримання та експлуатації житла, сприятиме поліпшенню технічного стану житлового фонду смт.Чорноморське та с.Гвардійське. Якщо зусилля зацікавлених у створенні ОСББ мешканців будинків будуть спиратись на організаційну та фінансову підтримку органів місцевого самоврядування, то така співпраця дасть вагомі результати.

Дана Програма є логічним продовженням низки інших місцевих програм з підтримки ЖКГ, власників квартир. Зокрема, місцевої цільової програми розвитку житлово-комунального господарства Чорноморської селищної ради на 2021 рік, цільової програми модернізації зовнішнього освітлення населених пунктів Чорноморської селищної ради на 2021 рік, місцевої цільової програми заміни, модернізації, ремонту ліфтів у смт.Чорноморське на 2021 рік.

Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих ОСББ необхідно:

- активно проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ;
- надавати ініціаторам створення ОСББ практичну допомогу в процесі створення та реєстрації ОСББ, у проведенні обстежень технічного стану будинків під час їх передачі на баланс ОСББ;
- вивчати та популяризувати просвітницькі програми для ОСББ;
- сприяти ОСББ у залученні кредитних коштів на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках;

Заходи з реалізації Програми передбачається фінансувати за рахунок коштів місцевого бюджету Чорноморської селищної ради у межах затверджених бюджетних призначень на відповідний рік (етап) та інших джерел, незаборонених чинним законодавством.

Виконання Програми розраховано на період 2021 рік.

Ресурсне забезпечення Програми наведено у додатку 1.

5. НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЗАХОДИ ПРОГРАМИ

Реалізацію Програми планується здійснювати за такими напрямками:

- проведення ремонтних робіт інженерних мереж у будинках новостворених ОСББ;
- надання консультативно-інформаційної допомоги головам ОСББ з питань діяльності ОСББ, видача відповідних сертифікатів;
- сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прибудинкові території.

Розрахунок підтримки на проведення ремонтних робіт інженерних мереж здійснюється згідно з відповідним Порядком, який буде затверджений рішенням виконавчого комітету Чорноморської селищної ради.

Напрямки діяльності та заходи Програми наведено у додатку 2.

6. 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 місцевої влади:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- зменшення обсягу витрат з бюджету Чорноморської селищної ради на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів;
- звільнення від проблем, пов’язаних зі збором комунальних платежів;
- створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами місцевої ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;
- кількість створених ОСББ, їх ефективне 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. В результаті збільшиться привабливість саме цієї форми господарювання у багатоповерхових будинках смт. Чорноморське.

За результатами Програми планується:

- виготовити 15 технічних паспортів на багатоповерхові будинки, які знаходяться в управлінні ЖКГ Чорноморської селищної ради та передаватимуться згідно з вимогами законодавства України в управління ОСББ;
- провести навчання голів ОСББ;
- виготовити, закупити до 5 тис. примірників методичних посібників щодо утворення та функціонування ОСББ.

7. КООРДИНАЦІЯ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Безпосередній контроль за виконанням заходів Програми здійснює виконавчий комітет Чорноморської селищної ради та депутатська комісія з питань житлово – комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, транспорту та зв'язку.

ЖКГ Чорноморської селищної ради щорічно доповідає про хід виконання Програми за звітний період на засіданні виконавчого комітету Чорноморської селищної ради у першому півріччі року, наступного за звітним.

Після закінчення встановленого строку виконання Програми виконавчий комітет Чорноморської селищної ради складає підсумковий звіт про результати її виконання та подає його на розгляд та затвердження Чорноморської селищної ради не пізніше, ніж у шестимісячний строк після закінчення встановленого строку її виконання.

Секретар Чорноморської селищної ради оприлюднює основні результати реалізації Програми на офіційному сайті Чорноморської селищної ради Одеського району Одеської області.

Додаток № 1
до Програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт. Чорноморське та с. Гвардійське Одеського району Одеської області на 2021 рік

Ресурсне забезпечення
місцевої цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
у смт. Чорноморське та с. Гвардійське
Одеського району Одеської області
на 2021 рік

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	**Строки виконання Програми**	**Усього витрат на виконання Програми (тис.грн)**
	2021 рік	
Усього, у т.ч.:	**370,0**	**370,0**
місцевий бюджет	**370,0**	**370,0**
інші джерела	0	0

Додаток № 2
до Програми із стимулювання створення та
діяльності об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків
у смт. Чорноморське та с. Гвардійське Одеського
району Одеської області на 2021 рік

Напрямки діяльності та заходи
Місцева цільова програма із стимулювання створення та діяльності
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у смт. Чорноморське та с. Гвардійське
Одеського району Одеської області на 2021 рік

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:		Очікуваний результат
					Усього	2021	
1. Підтримка новостворених ОСББ							
1.1.	Проведення ремонтних робіт інженерних мереж у будинках, що знаходяться в управлінні ЖКГ Чорноморської селищної ради та передаються новоствореним ОСББ	2021 рік	ЖКГ Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	Стимулювання створення ОСББ
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела			
Разом за напрямком: «Підтримка новостворених ОСББ»				**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
2. Надання консультативно-інформаційної допомоги головам з питань діяльності ОСББ							
2.1.	Розробка, закупка та виготовлення методичних посібників щодо утворення та функціонування ОСББ	2021 рік	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	Підвищення поінформованості голів, членів ОСББ щодо їх діяльності
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
2.2.	Проведення навчань голів ОСББ з видачою відповідних сертифікатів	2021 рік	Виконавчий комітет Чорноморської	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	

			селищної ради				
2.3.	Проведення нарад, «круглих столів», семінарів та інших заходів з розгляду стану та проблемних питань діяльності ОСББ	2021 рік	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	Підвищення поінформованості голів, членів ОСББ щодо їх діяльності
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
Разом за напрямком: «Надання консультативно-інформаційної допомоги головам з питань діяльності ОСББ»				**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	
				Місцевий бюджет	**0,0**	**0,0**	
				інші джерела	**0,0**	**0,0**	
3. Сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прибудинкові території							
3.1.	Виготовлення технічних паспортів на будинки по вул. Гвардійська смт. Чорноморське№31,32, 33,34,35,41,42, по вул. Курортна №2, та в с. Гвардійське по вул. Мира № 2,4,7,8,8А, вул. Олімпійська № 3,4 які знаходяться в управлінні ЖКГ Чорноморської селищної ради та передаватимуться в управління ОСББ	2021 рік	ЖКГ Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**370,0**	**370,0**	Створення умов для передачі на баланс ОСББ багатоквартирних будинків
				місцевий бюджет	370,0	370,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
3.2.	Здійснення заходів з відведення в постійне користування земельних ділянок під будинками, які знаходяться в управлінні ЖКГ Чорноморської селищної ради та передаватимуться у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків	2021 рік	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради, ЖКГ Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
Разом за напрямком: «Сприяння в оформленні технічної документації на будинки та прибудинкові території»				**Усього, у т.ч.:**	**370,0**	**370,0**	
				місцевий бюджет	370,0	370,0	
				інші джерела	0,0	0,0	

4. Сприяння в проведені економічно обґрунтованих розрахунках тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій							
4.1	Розробка програмного забезпечення щодо розрахунків тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	2021 рік	Виконавчий комітет Чорноморської селищної ради, ЖКГ Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	Створення умов щодо проведення ЖКГ Чорноморської селищної ради, ОСББ економічно обґрунтованих розрахунків тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
4.2	Надання консультаційної допомоги бухгалтерам ОСББ щодо проведення економічно обґрунтованих розрахунків тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	2021рік	ЖКГ Чорноморської селищної ради	**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела	0,0	0,0	
Разом за напрямком: Сприяння в проведені економічно обґрунтованих розрахунках тарифів (внесків) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій				**Усього, у т.ч.:**	**0,0**	**0,0**	
				місцевий бюджет	0,0	0,0	
				інші джерела			
Всього за Програмою:				**Усього, у т.ч.:**	**370,0**	**370,0**	
				місцевий бюджет	**370,0**	**370,0**	

Секретар ради **Ю.Г. Плешко**