ЧАПЛИНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

ЧАПЛИНСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВОСЬМА СЕСІЯ VІІІ СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

від 10 липня 2017 року №127

смт.Чаплинка

«Про затвердження Програми

підтримки об'єднань співвласників

багатоквартирних будинків»

на 2017 рік

Керуючись пунктом 22 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні”, Законами України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», з метою створення сприятливих умов для активного розвитку об’єднань співвласників багатоквартирних будинків та їх асоціацій у селищі Чаплинка, покращення якості обслуговування житлового фонду та умов проживання населення, сесія селищної ради

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2017 рік.

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісії з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку.

Селищний голова О.Г.Фаустов

  Затверджено

рішенням УІІІ сесії селищноїради

УІІІ скликання від 10.07.2017 №127

**ПРОГРАМА**

**підтримки об’єднань співвласників багатоквартирних будинків**

**Вступ**

Програма підтримки об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (надалі Програма) розроблена на підставі 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 в місті. Необхідність прийняття Програми обґрунтовується 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 селищною владою. 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.

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 селищного бюджету необхідна як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту, так і у випадку участі ОСББ у впровадженні проектів за рахунок коштів державного бюджету, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки на умовах спів фінансування.

**Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма**

Сьогодні житлове господарство селища переживає значні труднощі. Збільшується частина житлового фонду, який можна віднести до застарілої забудови. Матеріально-технічна база житлового господарства селища вкрай зношена, обладнання застаріле та енергоємне. Внаслідок цього спостерігається недостатня якість надання житлово-комунальних послуг. Відсутність реальної можливості у населення здійснювати контроль за розподілом і використанням коштів, які вони сплачують за житлово-комунальні послуги, та низька поінформованість щодо захисту своїх прав за неповне і неякісне забезпечення цими послугами сприяють зростанню соціальної напруги серед мешканців селища.

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 комплекту технічної документації багатоквартирного житлового будинку;

- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;

Необхідність прийняття зумовлена першочергово набранням чинності 1 липня 2015 року Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків полягає у визначенні шляхів максимального сприяння селищній владі 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.

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 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 та громадськими організаціями селища. Взаємодія об'єднань мешканців з владою є найважливішою передумовою для соціального партнерства на місцевому рівні, залучення мешканців до розв’язання проблем селища, зокрема, найактуальніших сьогодні проблем житлово-комунального господарства.

**Мета програми**

Суттєве поліпшення якості житла та житлово-комунальних послуг для членів територіальної громади селища, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду селища, вирішення проблем з реалізації права власності у багатоквартирному будинку.

Завдання Програми:

- створення моделі ефективного управління багатоквартирними будинками в селищі;

- створення ефективної системи надання житлово-комунальних послуг та сплати за них;

- залучення ОСББ до участі в проведенні капітальних ремонтів будинків і подальшого їх утримання;

- створення асоціацій ОСББ для захисту інтересів об'єднань, а також власного ефективного господарювання.

- 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 про механізми створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних навчань, тренінгів та семінарів;

- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ; участь у зборах з визначення пріоритетних видів робіт капітального ремонту;

- фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ (найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога ОСББ через спів фінансування з селищного бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку).

**Основні комплексні заходи реалізації селищної програми фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків**

Напрямки реалізації Програми:

- інформаційно-консультативний та адміністративно-організаційний;

- фінансово-господарський.

**Заходи, передбачені для реалізації інформаційно-консультативної та адміністративно-організаційної частини Програми:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Назва заходу** | **Відповідальний виконавець** | **Примітка** |
| 1. | Проведення інформаційно-роз’яснювальної роботи серед громадян селища щодо позитивного досвіду ОСББ:  - ініціювання проведення загальних зборів мешканців будинку;  - розміщення інформаційних матеріалів в засобах масової інформації | Селищна рада |  |
| 2. | Здійснення партнерських відносин між органами місцевого самоврядування і ОСББ:  - забезпечення участі повноважного представника селищної ради в роботі установчих зборів;  - разом зі створенням ОСББ надання допомоги при визначенні форми утримання та управління будинком  - селищна рада надає консультації та методичну допомогу ОСББ щодо приватизації земельної ділянки прибудинкової території, необхідної для обслуговування житлового будинку | Селищна рада |  |

**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.

**Джерела фінансування заходів**

Фінансування Програми за напрямками викладеними вище, забезпечуватиметься за кошти державного, селищного бюджетів, іноземних інвестицій, грантів, благодійних внесків та кошти фізичних і юридичних осіб.

Кошти селищного бюджету, призначені для сприяння діяльності ОСББ, використовуються на проведення капітального ремонту будинку на умовах спів фінансування.

Прогнозний обсяг фінансування Програми на 2017 рік складає 110000,00грн.

Обсяг бюджетних коштів визначається, виходячи з фінансової можливості селищного бюджету.

Фінансування робіт з ремонтів будинків проводиться за умови дольової участі ОСББ в розмірі до 30% , але не менше 10% від суми загальної вартості капітального ремонту згідно з кошторисом.

Принцип спів фінансування або дольової участі фінансування проектів ОСББ, відбуватиметься на засадах відбору соціально-технічних проектів.

Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, а також представниками правлінь ОСББ.

Прогнозований обсяг

фінансового забезпечення виконання заходів Програми

за рахунок коштів селищного бюджету

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Найменування заходу | Прогнозний обсяг фінансування (тис. грн.) | | Виконавці |
| Всього | у т. ч. за роками |
| 2017 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Капітальний ремонт будинку, із них | 110,00 | 110,00 |  |
| Спів фінансування ОСББ | ----- | ----- | ОСББ |
| Спів фінансування з селищного бюджету | \_\_ | ------ | Селищна рада |

**Очікувані результати від виконання Програми**

1. Для громади селища:

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

1.2. покращання технічного стану будинків та умов проживання в них;

1.3. цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;

1.4. створення ефективного власника;

1.5. забезпечення умов комфортного проживання населення селища.

2. Для селищної ради:

2.1. реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

2.2 зменшення обсягу витрат із селищного бюджету на утримання будинків;

2.3. поліпшення фізичного стану житлового фонду селища в цілому;

2.4. створення прозорого механізму взаємодії селищної влади з об'єднаннями громадян, підприємствами та громадськістю спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Реалізація цієї Програми сприятиме відродженню свідомості селищної громади, спрямованої на поліпшення життєдіяльності ОСББ.

Секретар селищної ради І.І.Котик

Додаток

до рішення УІІІ сесії

селищної ради УІІІ скликання

від 10.07.2017 року №127

**Порядок співфінансування Програми.**

Метою співфінансування проектів є сприяти жителям багатоквартирних будинків селища у вирішенні проблем щодо покращення умов проживання .

Співфінансування проектів здійснюється тільки на капітальні видатки та проходить у два етапи. **Перший етап** – це внесок співвласників та спонсорів. **Другий етап** – внесок селищної ради, що надається після подання в селищну раду звітної документації про використання коштів жителям багатоквартирних будинків. Кошти селищної ради перераховуються двома траншами.

**Для отримання фінансування з селищного бюджету жителям багатоквартирних будинків необхідно:**

1) відкрити рахунок в Управлінні державної казначейської служби України у Чаплинському районі Херсонської області (далі – УДК\_\_\_) (при необхідності);

2) надати в селищну раду пакет документів:

* **для отримання І траншу в розмірі 50 %:**

1) лист-запит на фінансування;

2) копію оголошення в ЗМІ про відбір виконавців робіт;

3) протокол про визначення виду робіт (матеріалів, обсягів);

4) протокол про визначення виконавця робіт (з підписами членів функціональної групи та представників селищної влади);

5) копію угоди з виконавцями робіт;

6) кошторис на виконання робіт;

7) декларацію / повідомлення про початок виконання робіт;

8) копію платіжного доручення про перерахунок внеску жителів багатоквартирних будинків на виконавця робіт;

9) документи, що підтверджують виконання робіт на суму внеску жителів багатоквартирних будинків та донорів;

10) рекомендаційний лист від відділу підтримки проектів ООН (за необхідності).

У місячний строк, після отримання коштів І траншу, необхідно закрити авансовий платіж в УДК.

* **для отримання ІІ траншу в розмірі 50 % (надається після завершення всіх робіт за кошторисом):**

1) лист-запит;

2) копію платіжного доручення про перерахунок коштів І траншу виконавцю робіт;

3) акт виконаних робіт на всю вартість;

4) декларація про завершення робіт;

5) корегований кошторис (при необхідності);

6) фото реалізованого проекту;

7) лист-підтвердження від відділу підтримки проектів ООН ( за необхідності).

**Після отримання коштів ІІ траншу співвласникам необхідно надати:**

1) копію платіжного доручення про перерахунок коштів ІІ траншу виконавцю;

2) підтвердження від виконавця, що засвідчує отримання коштів.

Відповідно до змін чинного законодавства можливе подання додаткових документів.

За згодою сторін між розпорядником коштів та замовником можливий один транш по факту виконаних робіт.

Подаються оригінали всіх документів або копії завірені печаткою організації-замовника.

Секретар селищної ради І.І.Котик