МОСТИСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

L ПОЗАЧЕРГОВА СЕСІЯ VIII-ГО СКЛИКАННЯ

Рішення № 18

м. Мостиська від 8 грудня 2023 року

Про затвердження Програми підтримки діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на території Мостиської міської ради на 2024-2026 роки

Керуючись ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», на виконання п.2. рішення сесії Мостиської міської ради від 15.12.2017 р. № 16, з метою вдосконалення відносин, що виникають у сфері обслуговування житлового фонду, спрямованих на створення сприятливого та комфортного житла для мешканців Мостиської міської ради, Мостиська міська рада вирішила:

1. Затвердити Програму підтримки діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на території Мостиської міської ради на 2024-2026 роки (далі – Програма) згідно додатку 1.
2. Фінансовому управлінню Мостиської міської ради під час формування та виконання міського бюджету на відповідний рік передбачити в установленому порядку кошти на реалізацію заходів Програми, виходячи з реальних можливостей бюджету та його пріоритетів.
3. Відділу капітального будівництва, ЖКГ та комунальної власності міської ради забезпечити реалізацію заходів і завдань Програми.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства та благоустрою, інфраструктури та транспорту.

Міський голова Мирослава ПЕЛЬЦ

Додаток 1
до рішення сесії Мостиської міської ради
від 08.12.2023 р. № 18

ПРОГРАМА
підтримки діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на території Мостиської міської ради на 2024-2026 роки

1. Загальні положення

Програма підтримки діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Мостиської міської ради на 2024-2026 роки (далі – Програма) розроблена на підставі Цивільного кодексу України, Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «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 населених пунктах міської ради.

Удосконалення управління та збереження житлового фонду та його модернізація - одна з найважливіших проблем, що постала перед міською владою. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ) як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

Потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самозабезпечення, виділення допомоги ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків.

Програма спрямована на формування нової системи управління житлом, що базується на системі договірних відносин, та на підвищення свідомості квартиронаймачів та власників квартир, як співвласників будинку, залучення населення до управління своєю власністю.

2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

На території Мостиської міської ради знаходиться 104 багатоквартирні житлові будинки (крім будинків відомчої приналежності), з яких 46 будинків визначилися з формою управління багатоквартирним будинком, а саме в 44 багатоквартирних будинках утворено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, в 1 багатоквартирному будинку співмешканці визначили форму управління багатоквартирним будинком – самостійне управління багатоквартирним будинком співвласниками, в 1 багатоквартирному будинку існує житлово-будівельний кооператив.

Після прийняття Міським комунальним підприємством «Житловик» рішення щодо списання з балансу усіх багатоквартирних будинків, що перебували в підприємства на балансі, питання визначення співвласниками форми управління багатоквартирним будинком набуло стрімкого характеру. Так за період з листопада 2022 року по листопад 2023 року додатково утворено 20 об'єднань співвласників багатоквартирного будинку в 26 багатоквартирних будинках.

Створення об’єднань співвласників, сприяння формуванню конкурентного середовища в сфері житлово-комунального господарства - основні напрямки та принципи, якими керується виконавчий комітет міської ради в сфері житлово-комунального господарства та першочергово зумовлені набранням чинності 1 липня 2015 року Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Відповідно до ч. 2 та 3 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 та можуть створювати об’єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до закону. Отже, потрібно подолати парадокс, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а за будинок як цілісний комплекс разом з земельною ділянкою повинні відповідати орган місцевого самоврядування з комунальним підприємством, на балансі якого він перебував.

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного і загального майна. Відповідно до ч. 1 ст. 6 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» об’єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень.

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.

На території міської ради в менш ніж 50 відсотках багатоквартирних будинків є утворено ОСББ, але ті, які утворилися, можна стверджувати досить успішно функціонують.

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

1) право вибору форми управління багатоквартирним житловим будинком;

2) право самостійно встановлювати кошторис експлуатації та утримання багатоквартирного житлового будинку,

3) право визначати тривалість, черговість і обсяги робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку;

4) набуття права власності або права користування прибудинковою територією;

5) отримання повного обсягу житлово-комунальних послуг на якісному рівні;

6) оптимізація витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;

7) забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та територій загального користування;

8) забезпечення контролю за збором, розподілом та витрачанням грошових коштів, що спрямовуються на утримання багатоквартирного будинку та на оплату вартості житлово-комунальних послуг;

9) можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість плати за утримання будинку або збору додаткових внесків.

Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

1) організація навчань керівників ОСББ, забезпечення постійних консультацій з питань створення і діяльності об’єднань;

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

3) відшкодування з місцевого бюджету для ОСББ відсоткових ставок за залученими кредитами;

4) залучення міською радою спеціалістів у комісіях з проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі ОСББ;

5) сприяння у підготовці проектів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

До виконання робіт з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій залучаються підприємства різних форм власності, які можуть бути самостійними виконавцями таких послуг. Дана обставина може бути використана ОСББ, у разі їх створення, для вибору найбільш якісних послуг за прийнятною ціною.

Крім того, створення ОСББ дає можливість громадянам реалізувати своє право власності не тільки на окрему квартиру, а й на будинок загалом і залучити додаткові кошти для проведення капітального ремонту будинку з Державного бюджету України, бюджетів місцевих рівнів та неурядових програм, які спрямовані на підтримку діяльності ОСББ.

Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій свого населеного пункту і вже не будуть псувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони міської 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.

Крім матеріального стимулювання проблема створення ОСББ потребує координації зусиль виконавчих органів міської ради з громадськістю та громадськими організаціями міської ради. 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.

3. Мета та завдання програми

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

Реалізація Програми спрямована на співфінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ.

Для заохочення мешканців до створення ОСББ міська влада бере на себе зобов’язання по співфінансуванню з міського бюджету робіт з капітального ремонту дахів, які є одними з основних конструктивних елементів будинку, забезпечивши прозорість та відкритість при наданні фінансової допомоги з міського бюджету серед ОСББ міської ради щодо реалізації підготованих ними проектів. Також Програмою передбачено можливість направляти співфінансування на капітальний ремонт інших конструктивних елементів багатоквартирного будинку у випадку підтвердження їх аварійного стану, що може негативно вплинути на його подальшу експлуатацію.

При обмеженості фінансових ресурсів міського бюджету, пріоритет надається ОСББ, які пропонують більшу частку співфінансування (фінансову участь мешканців будинку) робіт з капітального ремонту.

4. Заходи реалізації Програми

Умови для організації та сталого функціонування ОСББ будуть створюватися через реалізацію таких заходів:

1. Щорічне виділення коштів бюджету Мостиської міської ради (територіальної громади) на співфінансування ремонт дахів багатоквартирних будинків, у яких створено

об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, та виконання інших будівельних робіт відповідно до Програми.

2. Співпраця з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку ОСББ на території міської ради.

5. Порядок надання фінансової допомоги ОСББ

5.1. Порядок прийняття заявок

Для отримання фінансової допомоги ОСББ (надалі – заявник) голова правління ОСББ (особа, на яку покладено виконання обов’язків голови правління ОСББ) (надалі – уповноважена особа) не пізніше 1 липня поточного року звертається із письмовою заявою згідно встановленої форми (додаток 1 до Програми) на ім’я Мостиського міського голови, у якій зазначає:

1. Контактні дані (адреса, телефон, електронна пошта) уповноваженої особи.

2. Опис проблематики, яку планується вирішити за рахунок фінансової допомоги згідно Програми.

3. Основні характеристики будинку, в якому створено ОСББ (рік здачі в експлуатацію, кількість поверхів, кількість квартир, кількість під’їздів, тип покрівлі тощо).

До заяви додається:

1. Виготовлена у встановленому законом порядку проектна документація по об’єкту, її експертиза кошторисної частини проектної документації та, за необхідності, в частині міцності, надійності та довговічності об’єкту будівництва.

2. Свідоцтво/виписка про державну реєстрацію ОСББ.

3. Довідка про понесені витрати з підтверджуючими платіжними документами.

4. Гарантійний лист щодо співфінансування зі сторони ОСББ (спонсорів, інших не заборонених законодавством джерел) об’єкту.

5. Документ, що підтверджує надані ОСББ повноваження (у випадку подання документів особою, на яку покладено виконання обов’язків голови правління ОСББ).

5.2. Порядок розгляду заявок та надання фінансової допомоги

Поданий пакет документів розглядається постійною комісією Мостиської міської ради з питань житлово-комунального господарства та благоустрою, інфраструктури та транспорту протягом 20 календарних днів з дати її реєстрації і у випадку погодження пропонується постійній комісії Мостиської міської ради з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку для співфінансування об’єкту з бюджету Мостиської міської ради (територіальної громади) (надалі – співфінансування).

Позитивне рішення про співфінансування об’єкту приймається за наявності коштів в міському бюджеті та належним чином оформлених документів.

У випадку прийняття сесією Мостиської міської ради рішення щодо співфінансування об’єкта, відділ капітального будівництва, ЖКГ та комунальної власності міської ради письмово повідомляє уповноважену особу в 5 денний термін з моменту його прийняття.

Фінансова допомога виділяється одноразово на один захід та використовується протягом поточного року. Сума фінансової допомоги визначається на підставі кошторисної вартості будівництва, розробленої у відповідності до ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» та становить не більше 50% від загальної кошторисної вартості об’єкта будівництва.

Заявник забезпечує закупівлю товарів, робіт і послуг відповідно до Закону України «Про публічні закупівлі», на якого поширюються вимоги як до замовників, передбачених в пункті 1 частини 1 статті 2 даного Закону.

Подача в органи державної казначейської служби повного пакету документів для перерахування на розрахунковий рахунок заявника коштів співфінансування здійснюється протягом 5 робочих днів з моменту їх надходження в міську раду на підставі звернення заявника на ім’я Мостиського міського голови, в якому зазначено

суму коштів, з додаванням завірених копій актів приймання-передачі виконаних робіт форми КБ-2в та довідок про вартість виконаних будівельних робіт та витрат форми КБ-3, що підтверджують дану суму. До звернення заявник додає документи (акти приймання-передачі виконаних робіт форми КБ-2в та довідки про вартість виконаних будівельних робіт та витрат форми КБ-3; накладні) про понесені витрати по об'єкту, що повинні становити не менше суми, яку заявник планує отримати з бюджету Мостиської міської ради (територіальної громади).

5.3. Контроль за використанням фінансової допомоги та надання звітності

Уповноважена особа забезпечує безперешкодний доступ працівників відділу капітального будівництва, ЖКГ та комунальної власності міської ради, депутатів міської ради на об'єкт будівництва для контролю за цільовим використанням коштів та ходом будівництва.

Не пізніше 5 січня наступного за звітним року уповноважена особа надає на ім'я Мостиського міського голови письмовий звіт про використання співфінансування (додаток 2 до Програми). Звіт про використання коштів на заходи Програми розглядає на своєму засіданні постійна комісія Мостиської міської ради з питань житлово-комунального господарства та благоустрою, інфраструктури та транспорту та приймає рішення (висновок) щодо цільового використання коштів на заходи Програми.

Відповідальність за цільове використання співфінансування, достовірну інформацію в поданій звітності згідно Програми несе уповноважена особа.

5.4. Заходи Програми, на які спрямовується фінансова допомога

Основним напрямком Програми, на який спрямовується фінансова допомога, є проведення капітального ремонту дахів багатоквартирних будинків, у яких створені ОСББ. Як виняток постійною комісією Мостиської міської ради з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, інфраструктури та транспорту може бути підтримано фінансування іншого виду ремонтних робіт багатоквартирного будинку, якщо встановлено, що подальша його експлуатація становить загрозу життю мешканців даного будинку або вважається пріоритетним для громади.

6. Фінансове забезпечення виконання Програми

Джерелом фінансування заходів, передбачених цією Програмою, можуть бути:

1) надходження загального та спеціального фондів (в тому числі бюджету розвитку та міських цільових фондів) міського бюджету;

2) кошти Державного бюджету України, інших місцевих бюджетів у вигляді цільових та інших трансфертів (субвенцій, дотацій тощо);

3) гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески;

4) кошти мешканців ОСББ.

Фінансування Програми здійснюватиметься в межах асигнувань, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік в межах діючого бюджетного законодавства.

В ході реалізації заходів Програми можливі коректування, пов'язані з фактичним надходженням коштів на їх реалізацію, уточненням обсягів робіт і виходячи з реальних можливостей бюджету.

7. Очікувані результати від виконання Програми

Для громадян – власників квартир - поліпшення фізичного стану будинків та умов проживання у них; соціальна мобілізація мешканців будинку.

Для органів місцевого самоврядування - покращений фізичний стан житлового фонду.

8. Координація та контроль за виконанням Програми

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

Відповідальний виконавець Програми - відділ капітального будівництва, житлово-комунального господарства, транспорту та благоустрою міської ради

Секретар ради Олег МАКАР

Додаток 1 до Програми
(взірець заповнення)

Мостиському міському голові
_____
Голови правління ОСББ
«_____»
(назва ОСББ)
_____
_____
(П.І.Б.)
_____
_____
_____
_____
(юридична адреса, телефон, електронна пошта)

ЗАЯВА

Опис проблеми:
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Просимо надати фінансову підтримку ОСББ «_____», яке
(назва ОСББ)
створене у багатоквартирному житловому будинку за адресою: _____
_____
для вирішення вище зазначеної проблеми.

Основні характеристики будинку :
1.Рік здачі в експлуатацію - _____.
2.Кількість поверхів у будинку - _____.
3. Кількість квартир у будинку - _____ .
4. Кількість під'їздів - _____ .
5. Тип покрівлі - _____ .
6. Загальна кошторисна вартість - _____ грн..
7. Рахунок-фактура на придбання матеріалів.

Голова ОСББ «_____» _____ _____
(назва ОСББ) *(підпис)* *(П.І.Б.)*
М.П.

Додаток 2 до Програми
(взірець заповнення)

Мостиському міському голові
_____
Голови правління ОСББ
«_____»
(назва ОСББ)
_____
_____
(П.І.Б.)
_____
_____
_____
_____
(юридична адреса, телефон, електронна пошта)

ЗВІТ
про використання коштів на вирішення проблеми
_____
_____.

Для вирішення вище зазначеної проблеми ОСББ «_____», яке створене у багатоквартирному житловому будинку за адресою: _____, отримано фінансову підтримку (допомогу) у розмірі ____ _____ грн. та витрачено на наступні роботи (матеріали, засоби):
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Додаток*: _____ на арк.

Голова ОСББ «_____» _____ _____
(назва ОСББ) *(підпис)* *(П.І.Б.)*
М.П.

* додаються копії актів виконаних робіт, видаткових накладних тощо