

Додаток
до розпорядження керівника міської
військово-цивільної адміністрації
20.12.2021 № 749

ПРОГРАМА

**Програма сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків
на території міста Волноваха на 2022 рік**



м. Волноваха
2021 рік

ЗМІСТ

Паспорт програми сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків на території міста Волноваха.

Розділ 1. Вступ.

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

Розділ 3. Мета та завдання програми.

Розділ 4. Координація та контроль за ходом виконання Програми.

Розділ 5. Порядок відбору проектів.

Розділ 6. Фінансування Програми.

Розділ 7. Очікувані результати.

Паспорт

Програми сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків на території м. Волноваха на 2022 рік

1	Ініціатор розроблення Програми	Керівник Волноваської міської військово-цивільної адміністрації Волноваського району Донецької області
2	Розробник програми	Відділ житлово-комунального господарства Волноваської міської військово-цивільної адміністрації Волноваського району Донецької області
3	Відповідальний виконавець Програми	Волноваська міська військово-цивільна адміністрація Волноваського району Донецької області
4	Учасники Програми	Волноваська міська військово-цивільна адміністрація Волноваського району Донецької області, співвласники багатоквартирних будинків міста Волноваха та інші суб'єкти, які відповідно до законодавства мають право на участь у Програмі
5	Термін реалізації Програми	2022 рік
6	Перелік джерел фінансування	Бюджет міської територіальної громади, інші кошти, не заборонені законодавством
7	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	Кошти бюджету міської територіальної громади: 1500,0 тис. грн

1. Вступ

Програма сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків на території міста Волноваха (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 приватизацію державного житлового фонду».

Відповідно до Законів України «Про військово-цивільні адміністрації» та «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.

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження – одна з найважливіших проблем, що постала перед Волноваською міською ВЦА. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі співвласників багатоквартирних будинків, у тому числі ОСББ, як нової організаційної форми управління житловим будинком, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

Потребують вирішення питання самозабезпечення житлових багатоквартирних будинків, виділення допомоги співвласникам багатоквартирних будинків на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, де така діяльність вже ведеться ними самостійно.

Допомога із бюджету міської територіальної громади необхідна як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту багатоквартирних будинків, так і у випадку участі співвласників багатоквартирних будинків у впровадженні проєктів за рахунок коштів бюджету міської територіальної громади на умовах співфінансування.

2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

2.1. Сьогодні житлове господарство міста переживає значні труднощі. Збільшується частина житлового фонду, який можна віднести до застарілої забудови. Матеріально-технічна база житлового господарства міста 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 міста.

У свою чергу приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого житла. 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 місцевої влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

2.2. Витрати на утримання будинків періодично зростають, будучи постійним каталізатором неспокою для громадян міста. Стан житлових будинків без проведення ремонтів погіршується, реновація будівель не проводилась десятиліттями. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному, ні у місцевих бюджетах.

2.3. 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. Після прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» такими суб'єктами стали самі співвласники будинку, які можуть управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його модернізації з огляду на вимоги енергоефективності, розпоряджатися прибудинковою територією, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги.

Крім того, діюче законодавство дозволяє співвласникам багатоквартирних будинків створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ, об'єднання). Створення ОСББ – ефективного власника будинку – це шлях, яким пішли у свій час більшість східноєвропейських країн.

2.4. Співвласники багатоквартирних будинків – це власники квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – ОСББ. Водночас, Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачає таку форму управління як самостійне управління будинком співвласниками цього будинку без створення кондомініуму.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного і загального майна. ОСББ може бути створене у будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежилых приміщень.

2.5. 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.

2.6. Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- складність та висока вартість процедури передачі у власність ОСББ земельної ділянки прибудинкової території;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;
- наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги;
- складність переукладення угод про надання житлово-комунальних послуг з постачальниками комунальних послуг;
- відсутність коштів на проведення капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку.

Саме з вище перелічених причин законодавець, прийнявши Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», дозволив співвласникам вибрати одну з форм управління багатоквартирним будинком: управління цим будинком самостійно, передати функції з управління управителю або створеному ОСББ.

2.7. На сьогоднішній час законодавець передбачив співвласникам багатоквартирного будинку мати:

- право вибору форми управління багатоквартирним житловим будинком;
- право самостійно встановлювати кошторис експлуатації та утримання багатоквартирного житлового будинку (у випадку створення ОСББ або управління будинком самостійно);
- 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;
- реальний контроль за використанням експлуатаційних внесків та інших платежів;
- зменшення витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та 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.

2.8. Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій міста і вже не будуть псувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян у нашому місті, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони військово-цивільної адміністрації треба лише допомогти їм подолати інертність мислення, звичку чекати і сподіватися на те, що бюджет міської територіальної громади і надалі буде нести весь тягар проблем щодо утримання і модернізації житлового фонду.

2.9. Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до самоврядування у сфері управління своїм будинком, у тому числі створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з бюджету міської територіальної громади;
- проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку;
- сприяння у підготовці проєктів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення співвласників багатоквартирних будинків до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

2.10. Крім матеріального стимулювання, вищезазначена проблема потребує координації зусиль структурних підрозділів військово-цивільної адміністрації з громадськістю та громадськими організаціями міста. Взаємодія об'єднань мешканців з військово-цивільною адміністрацією 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

3.1. Метою Програми є забезпечення підвищення ефективності управління багатоквартирним житловим фондом шляхом співпраці органів влади та співвласників багатоквартирних будинків.

3.2. Програма спрямована на виконання таких завдань:

- сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків, підтримка на всіх етапах;
- допомога співвласникам багатоквартирних будинків у визначенні технічного стану будинків (для того, щоб вчасно і у належний спосіб усувати несправності, поліпшувати експлуатаційні показники будинку, здійснювати його технічну модернізацію);

- співфінансування робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів багатоквартирних будинків, робіт по енергозбереженню будинку та ін.;

- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з бюджету міської територіальної громади: програма передбачає запровадження реалізації підготованих співвласниками проєктів шляхом спільного фінансування, що реалізовуватиметься за кошти бюджету міської територіальної громади, але за обов'язкової фінансової участі мешканців будинку.

4. Порядок відбору проєктів

4.1. Відбір проєктів покладається на відділ житлово-комунального господарства військово-цивільної адміністрації, який здійснює контроль за відповідністю поданих проєктів вимогам цієї Програми. У разі відповідності проєктів вимогам Програми та наявності відповідних коштів, передбачених цією Програмою, відділ житлово-комунального господарства військово-цивільної адміністрації готує клопотання до керівника на розгляд та співфінансування поданого проєкту.

4.2. Критеріями відбору проєктів, що можуть бути:

- впровадження проєктів для будинків, що перебувають в експлуатації більше 10 років;
- змістовність проєкту, інноваційність запропонованих підходів і технологій, покращення технічних характеристик;
- реалістичність досягнення мети проєкту, конкретність запланованих результатів;
- очікуваний довгостроковий ефект;
- пріоритетність проєкту;
- досвід і активна діяльність у здійсненні проєктів, спрямованих на вирішення актуальних проблем громади;
- кваліфікація фахівців, які залучаються до роботи в рамках проєкту;
- залучення додаткових джерел фінансування.

Муніципальні ресурси витрачаються за принципом забезпечення максимального соціально-економічного ефекту.

Інформація про реалізацію Програми розповсюджується місцевими засобами масової інформації або на офіційному сайті Волноваської міської ВЦА.

4.3. Пріоритетність робіт та проєктів:

Доцільність і обсяги надання підтримки визначаються в такій послідовності: співвласники багатоквартирного будинку на загальних зборах або зборах правління ОСББ (відповідно до статутів) затверджують рішення щодо найбільш пріоритетних і необхідних робіт або заходів, які необхідно провести в багатоквартирному будинку та на прибудинковій території, та про обсяги співфінансування.

Ці плани включають роботи (проекти), щодо яких люди виявили готовність зробити власні внески та пізніше впровадити відповідно до всіх залучених джерел фінансування. Відділ житлово-комунального господарства військово-цивільної адміністрації допомагає сформулювати критерії для реалізації проєктів, а також підготовки пропозиції для подання на розгляд керівнику військово-цивільної адміністрації, а також надає допомогу у проведенні відбору виконавців робіт.

У процесі відбору пропозицій проводиться оглядовий візит потенційних місць впровадження проєктів та спілкування з громадами, які претендують отримати фінансову підтримку.

Одночасно з участю у впровадженні заходів цієї програми ОСББ може приймати участь у програмах виділення коштів з державного бюджету.

Співвласниками багатоквартирного будинку розробляється проектно-кошторисна документація та проводиться її експертиза. Після проведення експертизи проектно-кошторисна документація затверджуються та подається на розгляд до керівника військово-цивільної адміністрації для надання згоди на співфінансування проєкту.

5. Фінансування Програми

Джерелами фінансування заходів Програми є:

1. Кошти бюджету міської територіальної громади.
2. Гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески.
3. Кошти співвласників багатоквартирного будинку.
4. Інші кошти, не заборонені законодавством.

Кошти бюджету міської територіальної громади призначені для сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків у сфері управління своїм будинком, використовуються на:

- проведення капітального ремонту конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирного житлового будинку: ремонт дахів, інженерних мереж тощо;
- співфінансування з бюджету міської територіальної громади інноваційних пілотних проєктів по термомодернізації будинків, впровадження енергоефективних заходів.

Фінансування з бюджету міської територіальної громади для одного багатоквартирного будинку здійснюється у розмірі не більше 200,0 тис. грн., що у процентному співвідношенні до загальної кошторисної вартості проєкту:

- не перевищує 85% для проєктів, які передбачають реалізацію заходів Програми у багатоквартирному будинку, де створено ОСББ;
- не перевищує 70 % для інших проєктів.

Фінансування проєктів за цією Програмою здійснюється наступним чином:

Перший етап - подання співвласниками багатоквартирного будинку пакету документів відповідно до Додатку 3 цієї Програми.

Другий етап - отримання згоди від керівника військово-цивільної адміністрації на затвердження проектно-кошторисної документації та співфінансування проєкту.

Третій етап - укладання договорів на виконання робіт, здійснення авторського та технічного нагляду.

Договір на виконання робіт укладається між Волноваською міською ВЦА, співвласниками багатоквартирного будинку (або ОСББ) та підрядником. Істотними умовами договору є ціна, сума співфінансування кожної зі сторін, порядок оплати робіт, строки виконання робіт. За наявності інших джерел фінансування, окрім коштів бюджету міської територіальної громади та коштів співвласників багатоквартирного будинку, стороною у договорі додатково може виступати інша особа, яка здійснює фінансування (приватний інвестор, кредитна організація, благодійний фонд тощо). У такому разі у договорі обов'язково зазначається порядок, розмір та форми надання фінансування.

Договір на виконання авторського нагляду та договір на виконання технічного нагляду в рамках проєкту укладається Волноваською міською ВЦА з відповідними спеціалізованими організаціями. Сума оплати за даними договорами враховується при визначенні частки співфінансування з бюджету міської територіальної громади.

Оплата робіт з розробки проектно-кошторисної документації та проведення її експертизи здійснюється співвласниками багатоквартирного будинку (або ОСББ). Сума оплати за роботи з розробки проектно-кошторисної документації та проведення її експертизи враховується при визначенні частки співфінансування співвласниками багатоквартирного будинку (або ОСББ). Для підтвердження вартості робіт співвласники надають до військово-цивільної адміністрації копії оплати за проведені роботи.

Четвертий етап – приймання-передача виконаних робіт та здійснення остаточних розрахунків згідно умов укладених договорів.

Після реалізації проєкту виконані поліпшення є невід'ємною частиною спільного майна власників будинку, які повинні забезпечити його подальше утримання та збереження.

6. Очікувані результати

У результаті реалізації заходів Програми сприяння діяльності співвласників багатоквартирного будинку буде поліпшено стан житлового фонду та якість проживання громадян, активізовано об'єднання громад до вирішення власних проблем соціально-економічного та екологічного характеру і створено сприятливе середовище для міста Волноваха.

Результати Програми:

1. Короткотривалі:

- підвищення рівня поінформованості співвласників багатоквартирних будинків;

- підвищення свідомості та згуртованості громад;
- залучення громад міста до вирішення місцевих проблем;
- реалізація місцевих соціально-економічних проєктів;
- поширення механізму співфінансування, організація співвласників.

2. Довготермінові:

- реалізація принципів сталого розвитку;
- розвиток державно-приватного партнерства (співпраця влади та громади);
- дотримання прозорості та звітності використання бюджетних, залучених та громадських коштів;
- покращення якості життя громад;
- підвищення енергоефективності будинків.

3. Мультиплікаційний ефект:

- поширення досвіду сталого розвитку громад;
- активізація громад у вирішенні власних проблем.

**Керівник міської
військово-цивільної адміністрації**

І.Лубінець