



ГОЛОВАНІВСЬКА РАЙОННА РАДА

ЧОТИРНАДЦЯТА СЕСІЯ ШОСТОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

від 20 квітня 2012 року

№ 186

смт. Голованівськ

*Про затвердження програми
сприяння створенню та
функціонування об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків у Голованівському районі
на 2012-2014 роки*

Розглянувши поданий районною державною адміністрацією проект «Програми сприяння створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Голованівському районі на 2012-2014 роки» та враховуючи створення сприятливих умов для створення та функціонування ОСББ, утримання багатоквартирних житлових будинків а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг, на підставі пункту 16 частини 1 статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

**районна рада
В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити програму сприяння створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Голованівському районі на 2012-2014 роки (далі Програма).
2. Голованівській та Побузькій селищним радам, районній державній адміністрації, керівникам підприємств і організацій зосередити зусилля по виконанню основних показників програми та програмних заходів.
3. Рекомендувати районній державній адміністрації, Голованівській та Побузькій селищним радам проводити інформаційну та роз'яснювальну

роботу через ЗМІ та безпосередньо із мешканцями житлових будинків, щодо переваг утворення та функціонування ОСББ.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань екології, благоустрою, споживчого ринку, побутового обслуговування населення та житлово-комунального господарства.

Голова районної ради

О.Чушкін

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням Голованівської
районної ради
від 20 квітня 2012 року
№

**Програма сприяння створенню та функціонуванню об'єднань
співвласників багатоквартирних будинків на території
Голованівського району на 2012-2014 роки**

1. Вступ

Програма сприяння створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Голованівському районі на 2012-2014 роки (надалі по тексту – Програма) розроблена на підставі Цивільного кодексу України, Законів України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку“, “Про приватизацію державного житлового фонду“, постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку“.

2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

2.1. Сьогодні житлове господарство переживає значні труднощі. В останні роки спостерігається тенденція щодо погіршення технічного стану житлового фонду, його утримання. Кожний третій будинок потребує проведення капітального або поточного ремонту.

Щорічний недоремонт житлового фонду привів до росту кількості житлових будинків з пошкодженими водозливами, затопленими та засміченими підвальними приміщеннями, поламаними вхідними дверима. Збільшилась кількість аварійних ситуацій з сантехнічним обладнанням і внутрішньобудинковими інженерними комунікаціями. Протікає покрівля.

Основними недоліками існуючої системи управління житлово-комунальним господарством району є:

1. Невідповідність розмірів платежів за користування житлом фактичним витратам на його утримання;
2. Зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій і як наслідок значні витрати води та низьку енергоефективність 94 % житлового фонду збудовано до 1980 р., енергоємність послуг у 2,5-3 рази перевищує показники європейських держав; якщо на початку 90-х років у середньому по Україні на 100 км комунальних мереж припадало 30-40 аварій, то останніми роками цей показник сягнув 180 аварій на 100 км водопроводу.

3. Відсутність повноважень щодо координації та контролю роботи ЖБК, ОСББ, приватних ЖЕО та інших організацій, які працюють у сфері послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

4. Низький рівень інформатизації процесів управління житлово-комунальним господарством, зокрема відсутність єдиної бази платників житлово-комунальних послуг за їх видами та можливості оперативного контролю нарахування та сплати мешканцями за житлово-комунальні послуги в розрізі будинків (по будинковий облік), окремих платників;

5. Відсутність механізмів залучення приватних структур та мешканців до здійснення заходів у сфері житлово-комунального господарства.

Альтернативним варіантом утримання та експлуатації житлового фонду є нові форми самоорганізації населення – об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

В смт Голованівськ створено та функціонує 1 ОСББ, 2 житлово-будівельних кооперативи, КП «Аква Сервіс-07» (56 будинків) та КП «Комбінат комунальних підприємств», які разом обслуговують 87 житлових будинків.

Основною перевагою створення ОСББ є те, що мешканці мають можливість:

1. Створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території
2. Отримати у власність земельну ділянку, на якій розташований будинок, а також прибудинкову територію
3. Самостійно визначати кошторис утримання свого житла, розмір внесків на утримання будинку
4. Формувати штатний розклад, персональний склад працівників та їх заробітну плату
5. Контролювати якість робіт у будинку
6. Покращити фізичний стан будинку та умови проживання у ньому, самостійно визначати черговість проведення поточного ремонту
7. Контролювати використання коштів за послуги з утримання будинку та прибудинкової території
8. Отримувати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території
9. Після прийому будинку на свій баланс здавати в оренду допоміжні приміщення і скеровувати ці кошти на покращення технічного стану житла.

3. Мета та завдання Програми

3.1. Метою даної Програми є створення сприятливих умов для створення та функціонування ОСББ, утримання багатоквартирних житлових будинків а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг. Кожен мешканець повинен не тільки нести відповідальність за своє помешкання, але й адекватно ставитися до стану будинку в цілому, як спільної неподільної власності.

3.2. Програма спрямована на виконання наступних завдань:

- організація потужної інформаційної і роз'яснювальної роботи через ЗМІ та безпосередньо із мешканцями житлових будинків, щодо переваг утворення та функціонування ОСББ;
- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: затвердження типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь в роботі установчих зборів та (або) – в роботі загальних зборів членів ОСББ, тощо.
- формування ініціативної групи мешканців, як потенційних керівників;
- допомога у розрахунках кошторису витрат на утримання будинку;
- організація та проведення навчання адміністрації ОСББ;
- надання допомоги ОСББ у проведенні експертизи для визначення черговості ремонтних та будівельних робіт;
- надання допомоги у передачі житлового фонду від попереднього власника на баланс ОСББ;
- надання допомоги та забезпечення супроводу пакету документів необхідних для відведення земельної ділянки /прибудинкової території/, передачі її у власність чи оренду;
- робота із фінансово-кредитними установами щодо одержання ОСББ кредитних ресурсів на реконструкцію та капремонт будинку
- створення системи «зворотнього зв'язку» між органами місцевого самоврядування та їх посадовими особами з однієї сторони та керівниками ОСББ з іншої з метою оперативного вирішення поточних питань діяльності ОСББ та усунення перешкод в їх діяльності.

4. Поняття ОСББ, їх повноваження в сфері реалізації положень даної Програми.

4.1 Що таке ОСББ

Об'єднання - це господарська організація, форма об'єднання власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для спільного управління комплексом нерухомого майна (кондомініумом), володіння, користування і в установлених законодавством межах розпорядження спільним неподільним майном

Основний документ, який закладає правову базу для побудови взаємин між окремими власниками житлових та нежитлових приміщень у будинку, де створено об'єднання, є статут об'єднання. Статут об'єднання визначає для кожного багатоквартирного будинку конкретний механізм розподілу відповідальності та погодження інтересів усіх власників приміщень з цього будинку.

Вищим керівним органом об'єднання є загальні збори. Кожен власник приміщень у будинку має право голосу на загальних зборах і вага такого голосу не залежить від площі приміщення, яке займає власник. Тобто власник однієї квартири, або власник 5 квартир будуть мати при голосуванні тільки один голос.

Об'єднання власників квартир самостійно визначає всі види робіт, які необхідні для якісного управління та утримання будинку та прибудинкових територій. В основі управлінської діяльності об'єднання лежить річний фінансовий план об'єднання. Фінансовий план охоплює не тільки перелік основних робіт, які слід виконати в будинку протягом року, але й визначає фінансові джерела для покриття видатків, пов'язаних з виконанням цих робіт.

Поточний контроль за надходженням та витрачанням коштів в об'єднанні здійснює правління об'єднання. Правління періодично звітується на загальних зборах про виконання фінансового плану. Правління укладає контракти та наймає на роботу працівників для виконання робіт по утриманню будинку. Якщо обсяг управлінської діяльності значний, тоді правління може наймати професійного управляючого будинком (наприклад, з числа спеціалістів, які працювали у ЖЕК або на виробництві, або таких, які пройшли спеціальний курс підготовки).

Управління об'єднанням здійснюється або власними силами, або з допомогою найманих спеціалістів (управляючий будинком, бухгалтер), або ж на основі договору з управлінською компанією (наприклад, з ЖЕКом).

4.2 Переваги створення ОСББ

Багато мешканців квартир в Україні все ще сподіваються, що власники чи колишній одноосібний власник будинку у найближчому майбутньому буде в змозі провести капітальний ремонт їхнього будинку чи поліпшити якість поточних ремонтів у будинках. На жаль у більшості випадків сподівання ці не мають під собою реального ґрунту. Лише тоді, коли контроль за якістю робіт у будинку та відповідальність за своєчасне фінансування цих робіт перейде від органів влади до мешканців будинку можна сподіватись на зміну ситуації.

Для розробки концептуальних засад процесу реорганізації міського житлового фонду за рахунок організації кондомініумів, місцевим владним структурам потрібно чітко усвідомлювати ті вигоди, які можна отримати в результаті. Нижче наведено перелік основних потенційних вигод для

найважливіших учасників цього процесу: громадян, місцевих органів влади та КП.

Громадяни:

- стають власниками майна та приміщень загального користування в будинку;
- мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблеми утримання будинку;
- мають можливість покращити фізичний стан будинку і умови проживання у ньому;
- отримують механізм для розв'язання проблем спільного проживання у будинку;
- мають можливість контролювати якість робіт у будинку;
- розширюють можливості для щоденного спілкування мешканців будинку;
- мають реальні важелі впливу на порушників загальних домовленостей;
- обирають підрядників для поліпшення якості утримання будинку і скорочення загальних витрат;
- контролюють використання квартплати, видатків на утримання будинку та прибудинкової території, дотацій і субсидій;
- можуть контролювати безпеку проживання у будинку та використання прибудинкової території;
- можуть здавати в оренду місця загального користування з метою отримання прибутку для компенсації витрат.

Органи місцевої влади:

- зменшують обсяг витрат з місцевого бюджету на утримання будинків;
- звільняються від проблем, пов'язаних із розрахунком та збором квартирної плати;
- передають значну частину прав щодо прийняття рішень в частині утримання та використання житлового фонду мешканцям будинків;
- створюють умови для реалізації права свободи вибору для громадян у житловій сфері;
- отримують значне покращання фізичного стану житлового фонду в районі;
- сприяють створенню дієвого механізму управління ринком житла;
- розподіляють функції клієнта і підрядника стосовно надання комунальних послуг.

4.3. Члени ОСББ зобов'язані:

- 1) виконувати вимоги статуту ОСББ та рішення керівних органів ОСББ, прийняті в межах їх компетенції;
- 2) використовувати приміщення багатоквартирного житлового будинку за цільовим призначенням, дотримуватися встановлених

законодавством правил користування житловими, нежитловими та допоміжними приміщеннями багатоквартирного житлового будинку ;

- 3) забезпечувати утримання та збереження житлових та допоміжних приміщень багатоквартирного житлового будинку, брати участь у проведенні їх ремонту;
- 4) дотримуватися вимог житлового і містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших мешканців багатоквартирного житлового будинку;
- 5) дотримуватися вимог правил утримання багатоквартирного житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- 6) своєчасно і у повному обсязі сплачувати передбачені чинним законодавством та рішеннями керівних органів ОСББ платежі, пов'язані з оплатою наданих житлово-комунальних послуг та утриманням багатоквартирного житлового будинку;
- 7) попереджувати псування неподільного та загального майна, інформувати керівні органи ОСББ про пошкодження та вихід з ладу конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирного житлового будинку.

4.5. Відповідно до ст.18 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами і організаціями, що не перебувають у комунальній власності територіальної громади, - в тому числі ОСББ, - будуються на договірній і податковій основі та на засадах підконтрольності у межах повноважень, наданих органам місцевого самоврядування.

4.6. З питань віднесених до відання органів місцевого самоврядування, на їх вимогу, ОСББ надають необхідну інформацію в порядку та у строки, передбачені законодавством.

Органи місцевого самоврядування, їх посадові особи на вимогу ОСББ надають їм необхідну інформацію з метою забезпечення належної діяльності ОСББ, захисту прав та законних інтересів їх членів в порядку та у строки, передбачені законодавством.

4.7. Органи місцевого самоврядування можуть виступати з ініціативою щодо перевірок, а також організувати проведення перевірок ОСББ з питань здійснення делегованих їм повноважень.

5. Обсяги і джерела фінансування Програми

5.1. Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти Державного бюджету України та місцевого бюджету;
- гранти, кредити комерційних банків, благодійні внески;
- кошти мешканців ОСББ;
- кошти з інших джерел фінансування.

5.2. Обґрунтування необхідного розміру видатків з Державного бюджету України подається щороку разом з проектами Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки, Державної Програми економічного і соціального розвитку та Державного бюджету України на відповідний рік у встановленому законодавством порядку.

5.3. Кошти місцевого бюджету та Державного бюджету України, призначені для фінансування створення та функціонування ОСББ, використовуються на :

- інформаційно-освітні заходи: друк буклетів та методичної літератури, інформаційних матеріалів, встановлення біл - бордів, створення відеофільмів;
- виготовлення землепорядної документації прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку, у якому створено ОСББ, технічного паспорта будинку, у якому створено ОСББ, технічної документації: інвентарної справи, акта прийняття в експлуатацію, плану зовнішніх мереж (у разі неможливості відновлення її за рахунок попереднього балансоутримувача) тощо;
- організацію навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) для голів правління, бухгалтерів та інших членів ОСББ;
- проведення капітального ремонту конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирного житлового будинку: ремонт дахів, інженерних мереж, ліфтів, встановлення засобів обліку комунальних послуг, утеплення фасадів, облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків тощо;
- організацію навчання працівників виконавчих органів міської ради, участь у всеукраїнських та міжнародних семінарах з обміну досвідом.

5.4. У разі, якщо ОСББ виявлять бажання одержати кредит у банку, гарантом повернення якого може виступати міська рада, то такі об'єднання мають дотримуватися наступних умов:

- затвердити економічно - обґрунтований тариф, який включає інвестиційну складову, в т.ч. на повернення відсотків кредиту банку;
- рівень оплати мешканцями послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій має бути не нижчим 100 відсотків.

Участь / частка спів фінансування / колишнього власника на балансі якого перебував багатоквартирний будинок до передачі на баланс об'єднанню, в

організації і проведенні першого після передачі на баланс капітального ремонту будинку, буде визначатися рішенням виконавчих комітетів відповідних сільських/селищних рад по кожному окремому будинку на підставі складених дефектних актів.

Перевага у фінансуванні капітального ремонту буде надаватися тим ОСББ, які передбачають впровадження в будинках заходів з енергозбереження.

Участь /частка спів фінансування/ власників приміщень, які передали їх в оренду фізичним чи юридичним особам, або належать їм на праві власності, визначається пропорційно до займаної площі приміщень.

5.5. Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється ОСББ та представниками громадських організацій.

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

6. Очікуваний результат реалізації Програми:

- суттєво підвищиться зацікавленість і, як наслідок, ефективність управління спільною власністю, поліпшиться забезпечення мешканців житлово-комунальними послугами;
- у мешканців появиться можливість здійснювати контроль за коштами об'єднання та прозорістю їх використання, визначати першочерговість ремонтних робіт а також підрядників, які будуть виконувати роботи або надавати послуги;
- об'єднання самостійно визначають вартість квартирної плати;
- покращиться якість утримання будинку та забезпечення його збереження і відповідно підвищиться вартість квартир будинку;
- з'являється право отримання у власність або довгострокове користування прибудинкової території, що практично унеможливило будівництво на цій території додаткових будівель, добудов до будинку без згоди мешканців будинку;
- забезпечується виконання власниками квартир своїх обов'язків щодо збереження та утримання спільної неподільної власності;
- можливість отримання додаткових коштів на утримання будинку за рахунок надання в оренду об'єктів, що перебувають у спільні власності;
- можливість зменшувати витрати на утримання житла за рахунок використання енергозберігаючих технологій, модернізації обладнання будинків;
- формування добросусідських стосунків між мешканцями;

- припинення внутрішньо квартирних змін /перепланування/, які негативно впливають на якість житла в інших квартирах і стан будинку в цілому.

ПАСПОРТ ПРОГРАМИ
сприяння створенню та функціонуванню об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків на території
Голованівського району на 2012-2014 роки

1	Програма затверджена:	рішенням районної ради № ____ від 20 квітня 2012
2	Ініціатор розроблення Програми	Відділ регіонального розвитку, містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства РДА
3	Розробник Програми	Відділ регіонального розвитку, містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства РДА
4	Співрозробник програми	-
5	Відповідальний виконавець Програми	Сільські та селищні ради
6	Учасники Програми	Сільські та селищні ради
7	Термін реалізації Програми	2012-2014 роки
8	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, усього, у тому числі:	-
	кошти державного бюджету	-
	кошти обласного бюджету	-
	кошти місцевого бюджету	-
	кошти не бюджетних джерел	-
9	Основні джерела співфінансування програми	кошти державного бюджету кошти місцевого бюджету кошти не бюджетних джерел