

**ПРОГРАМА
сприяння діяльності ОСББ, розвитку самоорганізації співвласників житла у
багатоквартирних будинках м.Хмельницького на 2016-2018 роки**

1. Загальні положення

Програма сприяння діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ), розвитку самоорганізації співвласників житла у багатоквартирних будинках міста Хмельницького на 2016-2018 роки розроблена на підставі Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про особливості здійснення права власності багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», рішення двадцять п'ятої сесії Хмельницької міської ради від 12.06.2013р. №17 «Про затвердження Порядку співфінансування виконання робіт з капітального ремонту фасадів, дахів багатоквартирних житлових будинків з їх утепленням», рішення п'ятдесят першої сесії і Хмельницької міської ради №2 від 15.07.2015р. «Про затвердження Програми часткового відшкодування відсоткових ставок за залученими кредитами на заходи з підвищення енергоефективності на 2015-2017 роки».

2. Передумови створення програми.

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.

Реформи у сфері житлово-комунального господарства довели необхідність створення нових умов і підходів до проблем управління житловими будинками. Житлова проблема є досить актуальною в соціально-економічному аспекті. Нагальними є питання технічного стану житлового фонду, модернізації інфраструктури, запровадження нових вимог до якості житлово-комунальних послуг, а також створення нової дієвої системи контролю над виробником (виконавцем) вказаних послуг. Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження - одна з найважливіших проблем, що постала перед міською владою. А це можливо лише за умови найактивнішої участі у цій справі ОСББ як нової організаційної форми утримання житла, що; значно краще відповідає реаліям сьогодення.

Одним із основних напрямків впровадження реформ у житловій сфері, розвитку відповідального ставлення мешканців міста до власного житла є 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, удосконалення системи управління житловим фондом, через утворення сучасних замовників житлово- комунальних послуг у вигляді об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що реформи можливі лише за умови активної участі у цій справі ОСББ, як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та спільного майна.

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.

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.

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;
- 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;
- можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість плати за утримання будинку або збору додаткових внесків.

3. Аналіз стану житлового фонду в м.Хмельницькому, опис проблеми яку пропонується вирішити шляхом прийняття програми.

Найбільшими надавачами послуг з утримання житлових будинків на сьогодні є комунальні підприємства ЖЕК №1,2,3,5,6,7, ЖКК «Будівельник», ТОВ «ЖЕО» та Будинкоуправління №2 КЕВ м.Хмельницького (обслуговує будинки у мікрорайоні Ракове). Житлово-експлуатаційні організації надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у житловому фонді міста Хмельницького, що нараховує 1 180 житлових будинків, загальною площею 3,8 млн. кв.м. Питома вага приватизованих квартир у житловому фонді сягає 93,6%.

Станом на 01.04.2016р. у 271 будинку м.Хмельницького створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, з них 22 будинки – ОСББ, які обслуговуються житлово-експлуатаційними організаціями м.Хмельницького.

На території міста Хмельницького знаходиться 1180 будинків (3 808,9 тис. кв.м. загальної площі), з яких 13 будинків з терміном експлуатації до 10 років (73,5 тис. кв.м.), 129 будинки з терміном експлуатації від 10 до 25 років (714,0 тис. кв.м.), 558 будинків з терміном експлуатації від 25 до 50 років (2486,2 тис. кв.м.), 333 будинки з терміном експлуатації від 50 до 70 років (462,4 тис. кв.м.), 77 будинків з терміном експлуатації більше 70 років (38,9 тис. кв.м.), 7 будинків в яких закінчився термін експлуатації (12,0 тис. кв.м.).

Також в місті Хмельницькому 22 будинки ОСББ, що знаходяться на обслуговуванні в житлово-експлуатаційних організацій (108,3 тис. кв.м.), в яких проживає 179 699 мешканців, 73 810 квартир, з яких 69 064 приватизовані, що становить 93,6% до загальної кількості квартир.

Ліфти відносяться до вертикального транспорту підвищеної небезпеки, і відповідно до вимог Державних стандартів термін їх експлуатації складає 25 років.

Ліфтове господарство має високий рівень фізичного та морального зносу конструкцій і

електрообладнання, а його заміна чи модернізація через брак коштів проводиться на недостатньому рівні.

У 361 житловому будинку комунальної та кооперативної форми власності міста, які перебувають на утриманні підприємств, підвідомчих управління житлово-комунального господарства та екології, експлуатується 1003 ліфтів, з них 707 ліфтів, термін експлуатації яких перевищує 25 років.

Крім того, 263 ліфта потребують технічного переоснащення, 290 потребують заміни. На проведення експертного обстеження, повного технічного огляду та капітального ремонту ліфтів щорічно виділяються відповідні кошти, передбачені міським бюджетом на капітальний ремонт житлового фонду, проте їх недостатньо.

На даний час в місті Хмельницькому 934 будинки потребують великої кількості ремонтних робіт для забезпечення належного технічного стану та безпечної експлуатації будинків. 172 будинки потребують капітального ремонту покрівлі, 219 потребують капітального ремонту внутрішньобудинкових мереж холодного і гарячого водопостачання, водовідведення і централізованого опалення, 173 - будинки капітального ремонту внутрішньобудинкових мереж електропостачання, 553 - капітального ремонту та заміни ліфтів, 76 - інших робіт.

На території міста Хмельницького лише 783 будинки з наявним технічним паспортом, 4 будинки, що мають належним чином оформлену земельпорядну документацію.

З прийняттям 01.07.2015 року закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» 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 самостійно.

Більшість громадян в Україні взагалі не розуміє навіщо потрібні і як функціонують ОСББ, сподіваючись на дієвість скарг до голови міста та депутатів. Тому, необхідна широка інформаційна кампанія, яка роз'яснить, що скарги вже ніколи і нікому насправді не допоможуть, що отримавши право приватної власності на житло ми взяли на себе і відповідальність за його утримання.

На сьогодні існує ряд перешкод для забезпечення сталого розвитку інституту співвласників багатоквартирних будинків, основними з яких є:

- недостатність поінформованості мешканців про їх права і обов'язки;
- застаріла організаційно-правова форма житлово-експлуатаційних організацій;
- відсутність системи професійних ліцензованих управителів;
- не проведений аудит технічного стану житлового фонду;
- відсутня технічна документація у 30% та земельпорядна документація у 99,7% будинків, що обслуговують житлово-експлуатаційні організації;
- відсутність стандартів та процедур щодо умов проведення ремонтів при створенні ОСББ;
- боязнь співвласників багатоквартирних будинків відповідати за незадовільний стан житлового фонду;
- у сьогоденні мешканця є відчуття власника квартири, а не співвласника багатоквартирного будинку.

На підставі Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до 1 липня 2016р. співвласники багатоквартирних будинків, зобов'язані визначитись, щодо форми управління, через Управителя, або шляхом створення ОСББ. Як уже практика показала де є ОСББ, там є господар, і усі кошти витрачаються виключно на даний будинок.

4. Мета і завдання Програми.

Програма спрямована на подолання стереотипу мешканця-споживача багатопверхового будинку, який не відчуває себе власником житла та не може вплинути на обсяг і якість отриманих комунальних послуг, оплачених з його кишені. Кожен громадянин

має право, яке закріплене законодавством України, скористатися вибором форми обслуговування свого помешкання.

Метою Програми є:

- створення умов для сталого і ефективного функціонування ОСББ;
- формування свідомості мешканців міста щодо необхідності збереження та утримання своєї власності;
- розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків;
- реновація житлового фонду міста;
- створення конкурентного середовища у сфері управління багатоквартирними будинками;
- удосконалення системи управління житловим фондом;
- впровадження якісно нового рівня взаємовідносин у житлово-комунальній сфері шляхом допомоги мешканцям в питаннях створення та діяльності ОСББ.

Завданнями Програми є:

- сприяння діяльності ОСББ, підтримка на всіх етапах їх функціонування;
- забезпечення ефективної взаємодії органів місцевого самоврядування, громадських організацій, ОСББ, співвласників багатоквартирних будинків в умовах переходу до нових форм управління багатоквартирним будинком;
- підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом (важливу роль відіграватиме участь працівників виконавчих органів міської ради у процесі створення та діяльності ОСББ, сфері впровадження реформ у сфері управління житловим господарством);
- проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи серед населення щодо підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо механізму створення та діяльності ОСББ;
- стимулювання ініціативи створення органів самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків міста Хмельницького, залучення населення до активного діалогу з міською владою;
- розробка навчальних програм для керівників ОСББ;
- допомога об'єднанням у визначенні технічного стану будинків (для того, щоб вчасно і у належний спосіб усувати несправності, поліпшувати експлуатаційні показники будинку, здійснювати його технічну модернізацію, необхідно допомогти керівнику ОСББ набути знання через проведення навчань, надати допомогу у проведенні першого кваліфікованого технічний огляд будинку);
- демонополізація житлового господарства, шляхом сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг (при діючій системі управління житловим фондом переважна більшість послуг з експлуатації і утримання житла надається житлово-експлуатаційними організаціями, робота яких не завжди відповідає сучасним вимогам. Створення в одному мікрорайоні (кварталі) декількох ОСББ дасть поштовх до лібералізації тарифів на послуги з утримання будинку, і є передумовою появи нового більш ефективного надавача послуг з експлуатації і утримання житлових будинків;
- залучення додаткових інвестицій в утримання та ремонту житлового фонду;
- планування та узгодження пріоритетів щодо збереження житлових будинків міста Хмельницького;
- розробка нормативно-правових актів Хмельницької міської ради, які регламентують дії органів місцевого самоврядування у напрямку розвитку ОСББ та стимулювання самоорганізації мешканців;
- забезпечення прозорості, відкритості в діяльності ОСББ, органів самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підприємств надавачів житлово-комунальних послуг;
- створення адекватних механізмів взаємодії та балансу інтересів власників майна у багатоквартирних будинках, як споживачів послуг та монопольних постачальників послуг, виконавців послуг, усунення можливостей для зловживання ними монопольним становищем;

- допомога ОСББ в організації заходів із застосуванням енергозберігаючих технологій в будинках та залученням інвестицій на ці заходи.

5. Заходи на виконання програми:

- створення при Хмельницькій міській раді відділу реформування ЖКГ та підтримки діяльності ОСББ;
- створення та підтримка спеціалізованих Інтернет-ресурсів для ОСББ;
- розробка електронної системи управління будинком (створення он-лайн сервісу для мешканців багатоквартирних будинків);
- проведення аудитів технічного стану житлового фонду м.Хмельницького;
- виготовлення технічної та землепорядної документації в будинках, що обслуговують житлово-експлуатаційні організації;
- розробка міської програми термомодернізації і ремонтів житлових будинків;
- впровадження заходів з капітального ремонту будинків, де створюються ОСББ;
- організація навчальних семінарів для керівників ОСББ та уповноважених осіб від будинків (старших по будинку) з питань управління житловим будинком та ведення фінансово-господарської діяльності;
- проведення аудиту технічного стану житлових будинків та прибудинкових територій;
- проведення інформування населення на місцях (збори, брошури), шляхом публікацій у засобах масової інформації та виступах на телебаченні, проведення круглих столів за участю представників ОСББ, населення, органів виконавчої влади;
- створення револьверного фонду (під час створення об'єднань співвласників часто трапляється так, що частину коштів треба сплатити наперед, хоча мешканці ще не встигли зібрати необхідну суму. Це так званий касовий розрив. Та завдяки револьверному фонду новоутворені ОСББ матимуть змогу взяти на певний період поворотні кошти, на які не будуть нараховуватися відсотки, адже це не кредит);
- вивчення досвіду успішного переходу до управління багатоквартирними будинками в країнах-сусідах та обласних центрах-реформаторах, для подальшого впровадження кращих практик у житловій сфері в м.Хмельницького.

6. Основні принципи роботи з мешканцями міста:

- 6.1. Забезпечення участі громадян у розв'язанні проблем житлово-комунального господарства.
- 6.2. Діалог із співвласниками багатоквартирних будинків для встановлення партнерства та донесення до них необхідності об'єднання для вирішення спільних проблем,
- 6.3. Виявлення серед співвласників будинку особи, здатної управляти спільним майном ОСББ, об'єднати мешканців будинку та відстоювати їх інтереси.
- 6.4. Започаткування серед ОСББ спільного прийняття рішень, шляхом частого проведення зборів.
- 6.5. Принцип сталості, який полягає, в тому, що після створення ОСББ та отримання фінансової підтримки з міського бюджету, співвласники цього будинку повинні вміти утримувати та обслуговувати його власним коштом.

7. Виконавці програми.

Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства Хмельницької міської ради, громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького».

8. Фінансове забезпечення.

Фінансове забезпечення програми здійснюється за рахунок коштів міського бюджету та інших джерел фінансування, згідно з чинним законодавством.

Обсяг фінансування заходів Програми за рахунок коштів міського бюджету затверджується міською радою в складі видатків міського бюджету на відповідний рік.

Фінансова підтримка ОСББ на впровадження енергозберігаючих заходів в житлових будинках з міського бюджету надається згідно Порядку співфінансування виконання робіт з капітального ремонту фасадів, дахів багатоквартирних житлових будинків з їх утепленням, капітального ремонту покриття прибудинкової території, інженерних мереж будинку, ліфтів, дитячих та спортивних майданчиків, Програми часткового відшкодування відсоткових ставок за залученими кредитами на заходи з підвищення енергоефективності на 2015-2017 роки.

Напрямки діяльності та заходами реалізації із ресурсним забезпеченням разом із фінансовими обсягами передбачені Додатком 1 до Програми.

9. Очікувані результати від впровадження програми.

У результаті реалізації заходів Програми буде поліпшено стан житлового фонду, якість надання житлово-комунальних послуг для громадян міста, створено сприятливе середовище для розвитку ОСББ в м.Хмельницькому.

Результати Програми:

- реалізація принципів сталого розвитку;
- підвищення рівня поінформованості об'єднань громадян;
- підвищення свідомості та згуртованості співвласників багатоквартирних будинків;
- залучення громадян до вирішення проблем міста;
- реалізація місцевих Програм соціально-економічного значення;
- забезпечення комфортних умов проживання для мешканців міста;
- поширення механізму співфінансування проектів;
- розвиток державно-приватного партнерства (співпраця влади та громади);
- дотримання прозорості та звітності використання бюджетних, залучених та громадських коштів;
- покращення якості життя громади міста;
- підвищення енергоефективності житлових будинків;
- забезпечення схоронності житлового фонду.

10. Критерії оцінки ефективності реалізації програми.

Показниками ефективності реалізації програми є:

- кількість створених ОСББ;
- кількість ліквідованих ОСББ;
- кількість ОСББ, в яких проведено капітальні ремонти;
- кількість ОСББ, які отримали документацію на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія;
- кількість проектів із запровадження енергозберігаючих заходів;
- створення револьверного фонду;
- кількість введених в дію нормативно-правових актів Хмельницькою міською радою, що вирішують питання покращення технічного стану будинків, в тому числі в будинках, де функціонують ОСББ.

Узагальнення інформації щодо виконання заходів Програми здійснюється розробником Програми щоквартально до 10 числа місяця, наступного за звітним періодом.

Начальник управління
житлово-комунального господарства

В.Чапайда

Напрямки діяльності, заходи реалізації та ресурсне забезпечення Програми сприяння діяльності ОСББ, розвитку самоорганізації співвласників житла у багатоквартирних будинках м.Хмельницького на 2016-2018 роки

№ пор.	Назва заходу	Виконавець	Фінансування з міського бюджету, гривень			Всього
			2016 рік	2017рік	2018 рік	
1	2	о	4	5	6	7
1	Навчання за програмою підготовки управителів житлових будинків, голів ОСББ та надання практичної допомоги щодо створення, реєстрації та функціонування ОСББ	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства, громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького», інші громадські організації.	25 000,00	50 000,00	50 000,00	125 000,00
2	Проведення конференцій, семінарів, тренінгів з обміну досвідом за участю представників інших міст та участь у вказаних і інших заходах за місцем їх проведення	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства, громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького», інші громадські організації.	100 000,00	150 000,00	150 000,00	400 000,00
3	Проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи. Друк та розповсюдження інформаційно-навчального матеріалу	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства, громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького», інші громадські організації.	25 000,00	25 000,00	25 000,00	75 000,00
4	Витрати на зв'язок, обслуговування оргтехніки та адміністрування	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства, громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада	22 000,00	22 000,00	22 000,00	66 000,00

		голів ОСББ м.Хмельницького», інші громадські організації.				
5	Медійні витрати	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства, громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького», інші громадські організації.	12 000,00	12 000,00	12 000,00	36 000,00
	Всього по Програмі на 2016-2018 роки		184 000,00	259 000,00	259 000,00	702 000,00

ПАСПОРТ

Програми сприяння діяльності ОСББ, розвитку самоорганізації співвласників житла у багатоквартирних будинках м.Хмельницького на 2016-2018 роки

1.	Ініціатори розроблення програми	Управління житлово-комунального господарства, Громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького»
2.	Розробник програми	Управління житлово-комунального господарства
3.	Співрозробники програми	Громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького»
4.	Відповідальний виконавець програми	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради
5.	Учасники програми	Управління житлово-комунального господарства, Громадська організація Хмельницька асоціація ОСББ – Ресурсний центр підтримки ОСББ, громадська організація «Рада голів ОСББ м.Хмельницького», управління та відділи міської ради, ОСББ, співвласники житла у багатоквартирних будинках
6.	Термін реалізації програми	2016-2018 роки
7.	Етапи виконання програми	Програма виконується в один етап
8.	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні програми	Міський бюджет, кошти інших джерел не заборонені законодавством
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, всього, у тому числі	702,0 тис. гри.
9.1.	коштів міського бюджету	702,0 тис. гри.
9.2.	коштів інших джерел	