

УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА

XI сесія VI скликання
(1 – е пленарне засідання)

Р І Ш Е Н Н Я

від 09 грудня 2011 р. № 314

м. Ужгород

**Про Програму підтримки об'єднань
співвласників багатоквартирних будинків,
органів самоорганізації населення у місті
Ужгород на 2012-2014 роки**

Відповідно до Законів України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про органи самоорганізації населення”, керуючись статтями 26, 30 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Законом України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки”, постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”,

міська рада ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у місті Ужгород на 2012-2014 роки згідно з додатком 1.
2. Визначити головним розпорядником бюджетних коштів Програми головне управління міського господарства (Крайниківський І.В.).
3. Фінансовому управлінню (Король С.І.) при формуванні бюджету міста на 2012-2014 роки передбачити кошти на фінансування заходів Програми згідно з додатком 2.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Семалю В.Ю.

Міський голова

В.Погорелов

Додаток 1
до рішення XI міської
ради УІ скликання
від 09.12.11 № 314

ПРОГРАМА
ПІДТРИМКИ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ, ОРГАНІВ САМООРГАНІЗАЦІЇ НАСЕЛЕННЯ У МІСТІ УЖГОРОД НА 2012-2014 РОКИ

1. Паспорт Програми

1.	Розробник Програми	Головне управління міського господарства Ужгородської міської ради
2.	Співрозробники Програми	Ужгородський осередок Всеукраїнської громадської організації "Спілка власників житла України", Дорадчий комітет з питань діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та реформування житлово-комунального господарства, створений згідно розпорядження міського голови від 01.12.10 № 301
3.	Головний розпорядник Програми	Головне управління міського господарства Ужгородської міської ради
4.	Учасники Програми	Головне управління міського господарства, управління майном міста, відділ землекористування, управління архітектури та містобудування Ужгородської міської ради, підприємства житлово-комунального господарства всіх форм власності, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, Ужгородський осередок ВГО СВЖУ
5.	Терміни реалізації Програми	2012-2014 роки
6.	Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, тис. грн., у тому числі	5735,0
6.1.	кошти бюджету міста	1200,0
6.2.	кошти мешканців	1900,0
6.3.	кошти з інших джерел фінансування	135,0
6.4.	обсяг фінансових ресурсів,	2500,0

<p>які планується залучити з Державного бюджету України на пілотні інвестиційні проекти з капремонту та теплосанації житлових будинків в рамках фінансування Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки (в міру підготовки проектів ОСББ за умови спів фінансування участі мешканців не менше 20% вартості проекту)</p>	
---	--

2. Загальні положення

Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у місті Ужгород на 2012-2014 роки (далі – Програма) розроблено відповідно до положень ст.ст.26 і 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про органи самоорганізації населення", ст.322 Цивільного Кодексу України, ст.10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". В своїй роботі щодо створення ОСББ Ужгородська міська рада керується Порядком державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (затвердженим постановою Кабінету Міністрів України "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 11.10.2002 № 1521), Порядком участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників (затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8.10. 92 № 572), наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 12.12.2003 № 141 "Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників жилих і нежилих приміщень та управителів". Створення ОСББ, БК є головним завданням Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки".

3. Аналіз виконання Програм підтримки ОСББ

Рішенням ІУ сесії міської ради У скликання від 23.05.08 № 714 була затверджена Програма створення та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, органів самоорганізації населення та їх асоціацій у м.Ужгороді на 2008-2011 роки. Програмою передбачалось консультування громадян з питань створення ОСББ, БК, запровадження конкурсу на краще ОСББ, надання разової фінансової допомоги при створенні ОСББ.

На виконання Програми у 2008 році проведено конкурс на краще ОСББ, в результаті якого були визначені два переможці (ОСББ "Педагог", ОСББ "Вікторія"), які отримали по 20 тис.грн. на проведення ремонтних робіт в будинку. Ще двом ОСББ ("Київська набережна", "Більшовик") за рахунок Програми було проведено заміну підвальних водопровідних мереж на загальну суму 60 тис.грн. На жаль, у 2009-2011 рр. на підтримку ОСББ з бюджету міста кошти не виділялися.

У 2010 році були виділені кошти з Державного бюджету України на підтримку ОСББ в місті Ужгород у рамках фінансування Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства на 2010-2014 роки на загальну суму близько 200 тис.грн. на проведення капремонту дахів будинків ОСББ "Свожек" та "Декабристів 41".

Проблемними питаннями для будинків ОСББ, БК, які перебували на балансі міської ради та ЖРЕРів, залишається стан будинків на час передачі, оскільки капремонт в будинках не проводились, тому потребують ремонту покрівлі, інженерне обладнання, дворові каналізаційні мережі. Згідно з положеннями Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", Ужгородська міська рада, як попередній власник будинку до приватизації, повинна прийняти участь у проведенні першого капремонті після передачі будинку на баланс ОСББ.

Невирішеними залишаються окремі проблемні питання у взаємовідносинах ОСББ, БК з підприємствами-монополістами: Ужгородським МРЕМом при заключенні договору на освітлення приміщень загального користування, ПАТ "Закарпатгаз" при заключенні договору на газопостачання для дахових котелень та обслуговування газових мереж; з КП "Водоканал м.Ужгорода" при визначенні точки розподілу водопровідно-каналізаційних мереж та інші питання, які виникають при передачі будинків на баланс ОСББ з балансу попереднього балансоутримувача.

В місті діє Ужгородський осередок ВГО "Спілка власників житла України", Дорадчий комітет з питань діяльності ОСББ та реформування житлово-комунального господарства. За підтримки міжнародного фонду "Відродження" в 2011 році реалізується проект "Створення та діяльність ресурсного центру підтримки ОСББ", в рамках якого проводяться щомісячні семінари з питань створення та діяльності ОСББ. У жовтні п.р. в Ужгороді проведено семінар за участю запрошених польських та українських експертів, на якому голови ОСББ, БК та КБ мали змогу вивчати польський та кращий український досвід з управління нерухомістю.

2. Мета Програми

Мета Програми – створення дієвого механізму утримання житла шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення – співвласників житлових будинків, здатних вирішувати питання щодо їх управління та обслуговування.

Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" був прийнятий у червні 1992 року, згідно з яким мешканці отримали можливість безкоштовно приватизувати квартири, в яких проживали. Метою приватизації державного житлового фонду було створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі,

залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин. П.2-3 статті 3 Закону передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків, що передбачалося п.3 ст.10 Закону.

У 2001 році був прийнятий Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", який регулює правові засади створення та функціонування ОСББ в Україні. Мета створення ОСББ – належне утримання та використання неподільного та загального майна.

ОСББ створюється власниками квартир, приміщень в будинку, які готові взяти на себе відповідальність за стан житлових будинків. ОСББ створюється як механізм для прийняття спільних рішень мешканцями будинку щодо утримання будинку і неправильним є підхід, коли ОСББ розглядаються, як альтернатива ЖРЕРам. ОСББ створюється в першу чергу для прийняття рішень самими мешканцями, з ким заключити договір на надання послуг з утримання будинку та які роботи необхідно провести в першу чергу в будинку, чи взяти будинок на баланс ОСББ.

Житловий фонд у місті Ужгород складає 2389,6 тис.м.кв. Станом на сьогодні відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" приватизовано 97,8 відс. житла, комунальним залишилось 2,2 відс. житла. Однак менталітет мешканців, які після приватизації квартир стали співвласниками житлового будинку, недосконале чинне законодавство, яке регулює питання створення та діяльності об'єднань, проблемні питання, з якими стикаються діючі ОСББ після їх створення, стримують процес створення об'єднань в місті Ужгород.

Станом на сьогодні у місті Ужгород на балансі ЖРЕРів, ТОВ, які надають послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, знаходяться 500 багатопверхових житлових будинків (3-х та вище поверхів). У місті створено 58 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, з них 55 - створені в багатопверхових будинках, діють 10 будинкових комітетів та 45 житлових кооперативів, тобто у 110 багатопверхових житлових будинках або у 18 відс. багатопверхівок діють органи самоврядування, які мають можливість самостійно приймати рішення щодо утримання будинків.

У місті різним є стан житлових будинків. Зважаючи на поважний вік нашого міста, маємо і будинки – які є гордістю міста, пам'ятками архітектури центральної частини міста, які потребують особливої опіки та збереження. Будинки, збудовані в радянський період (так звані "сталінки та хрущовки"), які на сьогодні мають півстолітній вік. 30-ти літніми стали також будинки, збудовані в "новому районі", переважна більшість з яких є великопанельними. Більшість будинків потребують проведення капремонту. Проте, з 1990 року у зв'язку з відсутністю коштів у бюджеті міста жодний будинок не було капітально відремонтовано. Та і самі мешканці, які після приватизації стали співвласниками будинку продовжують бути пасивними щодо стану будинків, про що свідчить постійне зростання заборгованості окремих мешканців за оплату послуг з

утримання житлових будинків перед ЖРЕРами. За даними головного управління статистики заборгованість населення за нараховані послуги з утримання житла та прибудинкових територій становить понад 17 млн.грн., що свідчить про те, що власники приватизованих квартир, які є співвласниками будинків, не тільки не беруть на себе відповідальність за стан власного житла не створивши ОСББ, але й взагалі не приймають участі в утриманні будинків.

Проблемами сфери послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у м.Ужгороді є наступні: у житлових будинках власники житла не залучені до капітального ремонту місць загального користування та загальнобудинкових систем і споруд; спостерігається невідповідність тарифу на послуги фактичним витратам; наявність заборгованості мешканців за надані послуги, яка постійно зростає; є випадки неналежного рівня надання послуг окремими ЖРЕРами; відсутність на ринку послуг управляючих компаній, які б створили конкуренцію існуючим підприємствам.

З 1 січня 2010 року набрав чинності Закон України "Про внесення змін до Закону України "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки", яким затверджена Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки. Відповідно до Програми, одним із пріоритетних завдань є запровадження ефективних форм управління житловими будинками. Вирішення зазначеного завдання забезпечується, насамперед, створенням об'єднань співвласників и багатоквартирних будинків, а також впровадженням конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг шляхом реформування існуючих комунальних підприємств та залучення приватних підприємств, які мають інвестиційний потенціал.

Однак станом на сьогодні при майже 98 відс. показнику приватизації квартир в Ужгороді лише у 18 відс. багатопверхівок управляють ОСББ, БК, КБ. Загальнодержавною Програмою реформування ЖКГ поставлено завдання до кінця 2014 року – підняти показник створення ОСББ в багатопверхівках до 70 відс.

З метою створення конкурентного середовища на ринку послуг з управління та утримання багатоквартирного житлового будинку, забезпечення належного утримання приватизованих квартир у багатоквартирних будинках проводиться робота зі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, органів самоорганізації населення.

4. Завдання Програми

У Програмі визначені пріоритетні шляхи організаційно-правової, матеріально-технічної підтримки створення та господарської діяльності ОСББ з використанням коштів міського бюджету, Державного бюджету України та коштів мешканців.

Основними пріоритетними завданнями Програми є:

1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка створення ОСББ, яка включає створення позитивного іміджу ОСББ, БК у свідомості мешканців – співвласників будинків; підвищення зацікавленості мешканців у формуванні ефективного колективного власника; інформаційну допомогу ініціативним групам при їх створенні. З мешканцями багатопверхівок необхідно працювати, поглиблювати їхню обізнаність щодо ролі ОСББ, БК у реформуванні відносин в

житловій сфері, надавати необхідний пакет документів для реєстрації, приймати участь у зборах мешканців, формувати виважену громадянську позицію щодо потреб колективного управління житлом.

2. Допомога ОСББ при їх створенні.

Стимулом повноцінного функціонування ОСББ є дотримання вимог чинного законодавства при створенні та здійсненні приймання-передачі будинків на баланс ОСББ з техдокументацією на будинок. У випадку, коли в ЖРЕРах відсутня техдокументація, необхідно за кошти міського бюджету, ЖРЕРів виготовити та оформити технічні паспорти на будинок, плани інженерних мереж, розмежування меж прибудинкових територій, тобто надавати всю необхідну документацію, що передбачено законодавством.

3. Забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом.

При створенні ОСББ, БК мешканці багатопверхівок беруть на себе весь комплекс зобов'язань щодо управління будинком. Тому керівник ОСББ, БК повинен мати необхідні знання з управління будинком. Програмою передбачається проведення навчальних семінарів і тренінгів для представників ОСББ, БК із залученням фахівців-експертів за спеціальною програмою підготовки управителів житлових будинків. Кошти на проведення навчання будуть вишукуватися спільно з Ужгородським осередком СВЖУ шляхом подання спільних проектів з іншими громадськими організаціями у рамках міжнародних донорських програм, які підтримують такі заходи.

4. Допомога ОСББ при визначенні технічного стану будинку.

При здійсненні приймання-передачі будинків на баланс ОСББ повинен проводитись кваліфікований технічний огляд будинку відділом технагляду за житловим фондом ГУМГ з метою складання дефектного акту, складання кошторису та визначення участі міськради у проведенні ремонтних робіт.

5. Фінансування робіт з капітального ремонту будинків, в яких створені ОСББ, БК.

Найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є допомога ОСББ шляхом співфінансування участі міської ради у проведенні першого капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку, у яких створено ОСББ, БК після передачі будинків на їх баланс за обов'язкової фінансової участі мешканців будинку, що передбачено ст.24 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

6. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів для реалізації пілотних проектів ОСББ в м.Ужгороді з теплосаонації житлових будинків та інших робіт, супровід проектів.

В Державному бюджеті України на 2012 рік передбачено фінансування пілотних проектів у сфері житлово-комунального господарства на виконання Загальнодержавної програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки. Головними розпорядниками коштів виступають управління житлово-комунального господарства облдержадміністрацій. Проекти фінансуються при підтвердженні фінансування заходів співвласниками будинку (подаються завірнені копії рішень загальних зборів) не менше як 20 відс. суми коштів, виділених з Держбюджету

України (за результатами відбору проектів в Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України). Завдання міської ради – супровід проектів, допомога в розробці проектно-кошторисної документації.

7. Сприяння вирішенню проблемних питань у стосунках ОСББ, БК з підприємствами-монополістами, що надають комунальні послуги. Організація круглих столів, громадських слухань.

8. Поглиблення демонополізації ринку послуг з утримання житлового фонду, створення конкурентного середовища.

Сприяння створенню управляючих компаній.

5. Принципи реалізації Програми

Створення та підтримка ОСББ сприятиме покращенню стану житлово-комунальної галузі міста, реалізації державної програми її реформування. У разі, якщо члени ініціативних груп отримують кваліфіковану організаційну допомогу, фінансову допомогу міської ради, процес створення ОСББ, БК активізується, оскільки альтернативним варіантом утримання та експлуатації житла власниками, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є створення ОСББ, БК як найбільш прогресивних форм самоорганізації населення.

Фінансування робіт з капітальних ремонтів проводити за умови створення ремонтного фонду в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку та дольової участі ОСББ в розмірі не менше 20 відс. від суми загальної вартості капітального ремонту згідно з кошторисом.

6. Очікувані результати програми

1. Активізація процесу створення ОСББ.
2. Вирішення проблемних питань ОСББ в процесі здійснення передачі будинків на баланс ОСББ з балансу попереднього балансоутримувача, власника будинку.
3. Вирішення проблемних питань в діяльності ОСББ з підприємствами-монополістами: Ужгородським МРЕМом, ПАТ "Закарпатгаз", КП "Водоканал м.Ужгород".
4. Навчання голів ОСББ, БК, ЖК управляти житловим фондом.

7. Фінансове забезпечення Програми

Відповідно до ст.24 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" колишній власник будинку (до приватизації – держава, міська рада) зобов'язані прийняти участь у першому після прийому на баланс ОСББ капремонті.

Відповідно до Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства на 2010-2014 роки передбачається державна підтримка пілотних проектів ОСББ по теплосанації за обов'язкової дольової участі мешканців будинків.

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти бюджету міста Ужгород;
- кошти мешканців будинків, в яких створені ОСББ, БК;
- залучені кошти з інших джерел (гранти, кошти попереднього балансоутримувача);
- кошти Державного бюджету України в рамках фінансування Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки (в міру підготовки проектів за умови спів- фінансування участі мешканців не менше 20 % вартості проекту).

Прогнозований обсяг фінансового забезпечення виконання завдань Програми з бюджету міста наведено у додатку "Фінансування заходів з реалізації Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у місті Ужгород на 2012-2014 роки" (Додаток 2 до Програми).

На 2012 рік передбачено з бюджету міста направити 200 тис.грн. на виконання заходів Програми, на 2013 рік – 500 тис.грн., на 2014 рік – 500 тис.грн.

Обґрунтування необхідного обсягу фінансового забезпечення виконання завдань Програми на 2013-2014 роки подається щорічно при підготовці проекту Програми соціально-економічного розвитку міста на наступний рік.

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

Секретар ради

В.Щадей

1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2. Допомога ОСББ при їх створенні													
2.1	Виготовлення технічної документації на будинок у разі її відсутності при передачі на баланс ОСББ (за рахунок коштів ЖРЕРів, що передають будинки на баланс ОСББ)	Постійно	ГУМГ	-	-	-	25,0	-	-	25,0	-	-	25,0
2.2	Виготовлення документації з розмежування меж прибудинкових територій для будинків ОСББ (кошти мешканців)	Постійно	ГУМГ	-	-	25,0	-	-	25,0	-	-	25,0	-
2.3	Надання ОСББ у власність або користування прибудинкових територій												
3. Забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом													
3.1	Організація та проведення навчальних семінарів і тренінгів для представників ОСББ, БК із залученням фахівців-експертів за програмою підготовки управителів житлових будинків (за рахунок грантів)	Постійно	ГУМГ	-	-	-	15,0	-	-	15,0	-	-	15,0
4. Допомога ОСББ при визначенні технічного стану будинку													
4.1	Проведення технічного обстеження будинку відділом технагляду за житловим фондом ГУМГ, складання дефектного акту та кошторису виконання робіт	Постійно	ГУМГ	ГУМГ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Фінансування робіт з капітального ремонту будинків, в яких створені ОСББ													
5.1	Співфінансування участі міської ради у проведенні капітального ремонту у будинках, у яких створено ОСББ, БК, що передбачає ремонт даху, ремонт інженерних мереж, ін. роботи.	Постійно	ГУМГ	ГУМГ	200,0	200,0	-	500,0	500,0	-	500	500	-

1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Перелік будинків ОСББ, БК, яким передбачається співфінансування участі міської ради у проведенні капітального ремонту будинків на 2012 рік визначено в Додатку 3. На 2013-2014 роки перелік будинків подається щорічно при підготовці проекту Програми соціально-економічного розвитку міста та бюджету міста на наступний рік.												
6. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів для реалізації пілотних проектів ОСББ в м.Ужгороді з теплосанації житлових будинків та інших робіт													
6.1	Допомога у підготовці необхідної документації для участі у відборі пілотних проектів ОСББ, їх подання в Закарпатську ОДА на фінансування проектів з Державного бюджету України	Постійно	ГУМГ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.	Фінансова допомога з Державного бюджету на державну підтримку ОСББ	постійно	ГУМГ	ГУМГ	-	125	500,0	-	250	1000	-	250	1000
7. Сприяння вирішенню проблемних питань у стосунках ОСББ з підприємствами-монополістами, що надають комунальні послуги													
7.1	Сприяння врегулюванню проблемних питань ОСББ з підприємствами-монополістами	Постійно	ГУМГ	ГУМГ									
8. Поглиблення демонополізації ринку послуг з утримання житлового фонду, створення конкурентного середовища													
8.1	Вивчення українського і зарубіжного законодавства з управління житлом, сприяння створенню в місті управляючих компаній	Постійно	ГУМГ	ГУМГ									
	Разом				200	350	545	500	775	1045	500	775	1045