

ЗАТВЕРДЖЕНО:  
Рішенням Броварської міської ради  
Київської області  
від 20.08.2020 № 1958-80-07  
зі змінами

**Програма  
підтримки об'єднань співвласників  
багатоквартирних будинків  
та житлово – будівельних кооперативів  
Броварської міської територіальної громади  
Київської області на 2021-2025 роки**

Бровари  
2020 рік

## 1. Вступ

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово – будівельних кооперативів Броварської міської територіальної громади Київської області на 2021-2025 роки (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 житлово-комунальні послуги».

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.

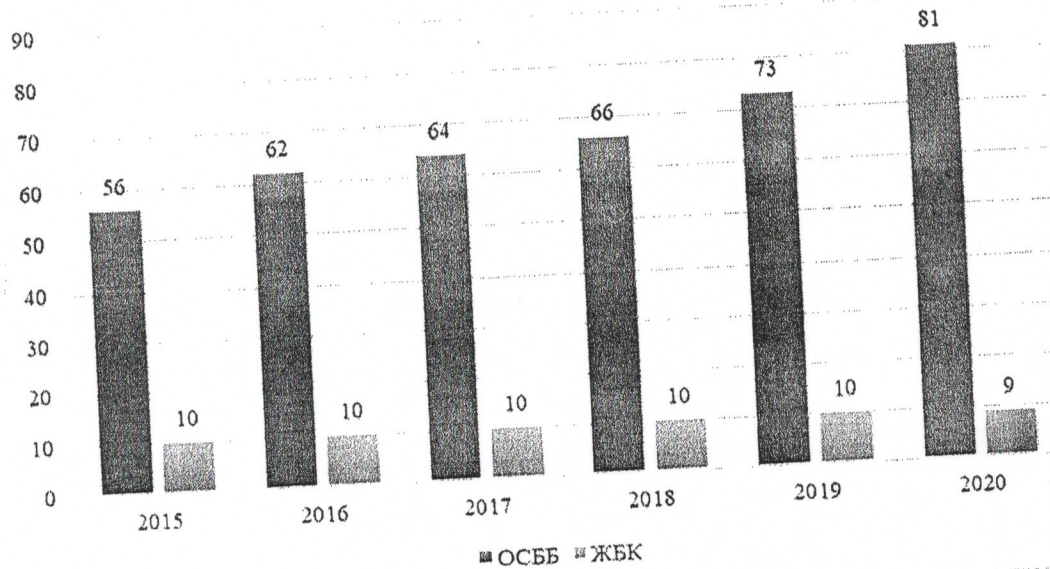
Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Застарілими є організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційних організацій, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до незадовільного стану житла в місті.

Необхідність прийняття Програми обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження - одна з найважливіших проблем, що постають 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 ОСББ та ЖБК, як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На даний час в м. Бровари зареєстровані 90 ОСББ та ЖБК які виконують визначені законодавством функції, що становить близько 20 % всіх багатоквартирних житлових будинків міста.

## Динамика створення ОСББ/ЖБК станом на 01 червня 2020 року



Допомога із місцевого бюджету необхідна, як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту, так і у випадку участі ОСББ/ЖБК у впровадженні проектів за рахунок коштів державного бюджету, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки.

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

2.1. Обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів свідчить, 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. Таким ефективним власником будинку, який може управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його модернізації з огляду на вимоги енергоефективності, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги, стає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ, об'єднання). Створення ОСББ - ефективного власника будинку - це шлях, яким пішли у свій час більшість європейських країн.

2.2. Найчастіші проблеми, з якими зіштовхуються мешканці, бажаючи створити об'єднання у своєму будинку:

- низька поінформованість сусідів в будинку щодо основних засад діяльності ОСББ;
- частково або повністю відсутня документація на будинок;
- відсутня постійна система навчання або підвищення кваліфікації діючих управителів-менеджерів житлового комплексу;
- незначна кількість фахових управителів-менеджерів житлового комплексу у місті;

- неоднозначне ставлення до ОСББ зі сторони контролюючих державних органів влади або операторів на ринку житлово-комунальних послуг;
- відповідальності за незадовільний технічний стан житлового будинку;
- відсутність у більшості мешканців багатопверхівок відчуття власника свого будинку.

2.3. Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово будівельних кооперативів Броварської міської територіальної громади Київської області на 2020-2025 роки полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. 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;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, 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.

2.4. Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з місцевого бюджету;
- проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі на баланс ОСББ;
- організація навчань керівників ОСББ, забезпечення постійних консультацій з питань створення і діяльності об'єднань;
- сприяння у підготовці проектів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

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

3.1. Метою Програми є забезпечення умов для прискорення впровадження інституту ефективного власника житла, підвищення ефективності управління житловим фондом, формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг шляхом сталого функціонування ОСББ/ЖБК.

#### 3.2. Завдання програми:

- сприяння діяльності ОСББ/ЖБК, підтримка на всіх етапах їх функціонування;
- проведення необхідної інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань про механізми створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних навчань, тренінгів та семінарів;
- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь працівників управління в роботі установчих зборів, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків ОСББ;
- співфінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ та ЖБК;
- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету (програма передбачає запровадження конкурсу серед ОСББ та ЖБК міста щодо реалізації підготованих ними проектів);
- сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проектів з міського бюджету.

### 4. Основні комплексні заходи реалізації Програми

Напрямки реалізації Програми:

- інформаційно-консультативний та адміністративно-організаційний;
- фінансово-господарський.

#### 4.1. Заходи, передбачені для реалізації інформаційно-консультативної та адміністративно-організаційної частини Програми:

№ п/п	Назва заходу	Відповідальний виконавець
1.	Проведення інформаційно-роз'яснювальних та заходів щодо позитивного досвіду ОСББ: - ініціювання проведення загальних зборів мешканців будинку; - друкування статей на веб порталі	Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області

		Відділ інформаційної політики та зовнішніх зв'язків Служби забезпечення діяльності Броварської міської ради Броварського району Київської області та її виконавчого комітету
2.	Надання консультативно-методичної, правової допомоги під час створення ОСББ	Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області
3.	Здійснення партнерських відносин між органами місцевого самоврядування і ОСББ: - підтримка ініціативи мешканців міста з організації ОСББ; - забезпечення участі повноважного представника міської ради в роботі установчих зборів	Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області
4.	Оприлюднення матеріалів по виконанню Програми	Відділ інформаційної політики та зовнішніх зв'язків Служби забезпечення діяльності Броварської міської ради Броварського району Київської області та її виконавчого комітету

#### 4.2. Заходи частини Програми, передбачені для реалізації капітальних ремонтів житлових будинків ОСББ/ЖБК:

1	Капітальний ремонт конструктивних елементів житлових будинків, внутрішньо та зовнішньобудинкових систем:
1.1	капітальних ремонтів, технічне переоснащення ліфтів та ліфтового обладнання, капітальний ремонт, технічне переоснащення конструктивних елементів будівлі
1.2	капітальний ремонт покрівлі
1.3	капітальний ремонт, технічне переоснащення мереж водопостачання (у тому числі, протипожежного) та їх ізоляція, мереж електропостачання (у тому числі, електрощитових), трубопроводу каналізаційної мережі, водовідведення, системи холодного водопостачання, системи опалення, капітальний ремонт насосної станції підкачування води мережі

	холодного водопостачання
1.4	капітальний ремонт теплового пункту та дахової котельні
1.5	встановлення індивідуального теплового пункту, капітальний ремонт, технічне переоснащення мереж опалення (у тому числі, їх теплоізоляція), освітлення ?
1.6	встановлення загальнобудинкових приладів обліку теплової енергії, гарячої та холодної води, електричної енергії, газу, ІТП
1.7	інші роботи щодо спільного майна багатоквартирного будинку

### 5. Фінансування Програми

В ході фінансування та реалізації проекту Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області надає консультаційну допомогу, здійснює нагляд та контроль за використанням коштів.

Джерелами фінансування заходів Програми є:

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

Кошти місцевого бюджету призначені для сприяння діяльності співвласників багатоквартирних будинків у сфері управління своїм будинком, використовуються на капітальний ремонт конструктивних елементів житлових будинків та внутрішньо будинкових систем та зовнішніх мереж.

Реалізація Програми розрахована на 2021-2025 роки.

Виділення коштів з місцевого бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду ОСББ/ЖБК буде проводитись на умовах співфінансування, а саме: до 90% від загальної вартості робіт – це кошти місцевого бюджету, не менше 10% – власні та залучені кошти ОСББ.

Замовниками робіт відповідно до Програми є ОСББ/ЖБК.

Обсяг фінансування з місцевого бюджету визначається на відповідний бюджетний рік, виходячи з можливостей його доходної частини.

#### Фінансування Програми за кошти місцевого бюджету.

№ п/п	Напрями використання коштів	Обсяг коштів місцевого бюджету, які пропонується залучити на виконання програми (прогноз), тис. грн.				
		2021 рік	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік
1.	Капітальний ремонт конструктивних елементів житлових будинків та внутрішньо будинкових систем та зовнішніх мереж	12183,00	4000,0	10000,00	12000,0	12000,0

## **6. Координація та контроль за ходом виконання програми**

Безпосередній контроль за виконанням заходів Програми здійснює відділ експлуатації житла управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області.

Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, а також представниками правлінь ОСББ.

## **7. Порядок відбору проектів для участі у Програмі**

5.1. Відбір проектів покладається на Конкурсну комісію, яку очолює заступник міського голови відповідного профілю спрямування. Склад Конкурсної комісії та порядок проведення Конкурсу затверджується рішенням виконкому.

5.2. На виконання програми, організатор конкурсного відбору щороку оголошує у вересні місяці, конкурсний відбір проектів ОСББ/ЖБК на визначення багатоквартирних житлових будинків для участі у програмі, на наступний рік.

5.3 Інформація про строки та умови проведення конкурсу розміщується на веб порталі Броварської міської ради Броварського району Київської області.

5.4. За підписом керівника або уповноваженої особи ОСББ/ЖБК подається Заява на участь у конкурсі Програми за формою встановленого зразка (додаток 1 до Програми).

До заяви додаються Пропозиції ОСББ/ЖБК щодо участі у конкурсі Програми за формою встановленого зразка (додаток 2 до Програми).

5.5 Оформлені відповідно до вимог цього порядку документи подаються до 1 листопада організатору конкурсу, який перевіряє правильність оформлення документів.

5.6. Поза конкурсом іде переможець міського конкурсу «Найкращий будинок та благоустрій території» у номінації «Найкращий багатоквартирний будинок об'єднання співвласників».

5.7. Перелік об'єктів, які відібрані Конкурсною комісією затверджується відповідним рішенням виконкому на підставі протоколу засідання Конкурсної комісії.

5.8. Відбір кількості переможців залежить від прогнозованого фінансування по Програмі.

5.9. Фінансування заходів проектів здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.



## 8. Очікувані результати від виконання Програми

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 проектів;
- поширення механізму співфінансування.

### 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.

Реалізація цієї Програми сприятиме відродженню свідомості міської громади, спрямованої на поліпшення життєдіяльності ОСББ.

Міський голова

Ігор САПОЖКО

Додаток 1

до Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів Броварської міської територіальної громади Київської області на 2021-2025 роки від 20.08.2020 № 1958-80-07

Міському голові \_\_\_\_\_  
Голова правління  
ПІБ \_\_\_\_\_  
ОСББ/ЖБК « \_\_\_\_\_ »  
вул. \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА НА УЧАСТЬ У КОНКУРСІ ПРОГРАМИ

Просимо Вас розглянути можливість включення ОСББ/ЖБК у Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів Броварської міської територіальної громади Київської області на 2021-2025 роки.

В свою чергу ОСББ/ЖБК зобов'язується співфінансувати виконання робіт у обсязі \_\_\_\_\_ %.

До заяви додається:

1. пропозиції ОСББ / ЖБК щодо Фінансування Програми за напрямками (додаток 2 до Програми).
2. проектно - кошторисні документи (висновок експертизи, у разі якщо це передбачено чинним законодавством).
3. копія технічного паспорта ліфта (якщо фінансування заходу є капітальний ремонт ліфтів в тому числі експертне обстеження ліфтів);
4. копія Статуту ОСББ / ЖБК;
5. копія Свідоцтва про реєстрацію або витягу;
6. довідка з банку про стан рахунку (наявність резервного фонду);
7. протокол загальних зборів ОСББ/ЖБК, в якому вказати:
  - пріоритетність впровадження заходів, планів;
  - про участь у Програмі та згоду здійснити внесок громади щодо співфінансування.
  - розмір внеску на утримання будинку та наявність резервного фонду (згідно з чинним законодавством).

Пакет документів супроводжується описовим змістом, який підписується :

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ р.

Підписи:

Голова ОСББ/ЖБК: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Бухгалтер: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Секретар загальних зборів: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

(ПІБ та підпис)

М П.