

Додаток
до рішення сесії міської ради
від 03 листопада 2023 року №1698

ПРОГРАМА
підтримки та ефективного розвитку та підтримки ОСББ
Чортківської міської територіальної громади на 2024-2026 роки

1.ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

1.	Ініціатор розроблення Програми	Управління комунального господарства Чортківської міської ради
2.	Правове обґрунтування Програми	Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги»
3.	Розробник Програми	Управління комунального господарства Чортківської міської ради
4.	Головний розпорядник бюджетних коштів	Управління комунального господарства Чортківської міської ради
5.	Відповідальний виконавець Програми	Управління комунального господарства Чортківської міської ради
6.	Учасники Програми	Управління комунального господарства Чортківської міської ради, ОСББ Чортківської МТГ
7.	Термін реалізації Програми	2024-2026 роки
8.	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Бюджет Чортківської міської територіальної громади
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, тис. грн.,	15 000

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

На теперішній час однією з гострих соціально-економічних проблем України залишається житлова. Головним напрямком проведення державної реформи у цій галузі є удосконалення системи управління сферою утримання житлового фонду шляхом утворення сучасних замовників житлово-комунальних послуг - об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Пріоритетним завданням розвитку житлового сектору Чортківської МТГ є створення та розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, подолання стереотипу мешканця-споживача багатопверхового будинку, який не відчуває себе власником житла та не може вплинути на обсяг і якість отриманих комунальних послуг, покращення технічного стану багатоквартирних будинків, впровадження енергозберігаючих заходів в житловому фонді. Не менш важливим є забезпечення всебічної підтримки тих співвласників, які готові створити або вже створили ОСББ та беруть на себе відповідальність за утримання власного майна.

Законодавство у сфері житлово-комунального господарства дає можливість обирати форму і спосіб управління багатоквартирними будинками: безпосередньо через збори співвласників, шляхом створення ОСББ або укладанням договору з управителем, управлінською компанією. Але найбільші переваги для співвласників виникають у тих багатоквартирних будинках, в яких створено ОСББ, а саме:

- ✓ обирати форму управління своїм об'єднанням;
- ✓ формувати кошторис та визначати розмір внеску на управління будинку;
- ✓ формувати резервний фонд об'єднання;
- ✓ здійснювати контроль за використанням спільних коштів та якістю виконаних робіт;
- ✓ планувати об'єм, послідовність ремонтних робіт у будинку, самостійне обрання підрядних організацій;
- ✓ отримувати додатковий дохід від оренди приміщень, розміщення рекламної продукції, укладання договорів сервітуту;
- ✓ оформити майнові права на прибудинкову територію;
- ✓ брати участь у державних та місцевих програмах підтримки ОСББ із енергоефективності та здійсненню капітальних ремонтів конструктивних елементів будинку;
- ✓ вирішувати всі нагальні питання що стосуються фінансово – господарської діяльності ОСББ на загальних зборах співвласників;

✓ можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість плати за утримання будинку або збору додаткових внесків, тощо.

Житловий фонд Чортківської міської територіальної громади нараховує 218 багатоквартирних будинків. Станом на 1 жовтня 2023 року на території Чортківської міської територіальної громади зареєстровано 160 ОСББ, що складає 73 % від загального житлового багатоквартирного фонду.

Існує ряд проблемних питань у сфері реформування житлового господарства громади та створення ОСББ, на подолання яких спрямована дана Програма, а саме:

- ✓ небажання мешканців багатопверхівок брати відповідальність за власний будинок, його функціонування, нести тягар утримання свого майна;
- ✓ відсутність достатньої кількості ініціативних співвласників, які бажають увійти в керівний склад правління ОСББ;
- ✓ страх мешканців міста залишитись наодинці з проблемами щодо утримання та реконструкції багатоквартирних будинків;
- ✓ недостатня кількість кваліфікованих та дипломованих фахівців за спеціальністю «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» серед кандидатів на посаду голови правління ОСББ;
- ✓ хибне переконання мешканців, що в будинках, які обслуговують КП «Чортків дім» питання поліпшення стану житлового будинку, в тому числі, проведення капітального ремонту чи реконструкції конструктивних елементів є зоною відповідальності міської влади;
- ✓ необхідність подальшого проведення інформаційно-роз'яснювальної кампанії серед мешканців Чортківської МТГ щодо переваг та особливостей фінансово-господарської діяльності ОСББ.

2. МЕТА ПРОГРАМИ

Метою програми є покращення динаміки створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Чортківської міської територіальної громади та сприяння їх ефективному розвитку і функціонуванню, подолання стереотипу мешканця-споживача багатоквартирного будинку, який не відчуває себе власником житла та не може вплинути на обсяг і якість отриманих житлово-комунальних послуг.

3. ПРІОРИТЕТНІ ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ

Основними завданнями даної Програми є:

- ✓ створення, функціонування, ефективний розвиток ОСББ;
- ✓ їх заохочення жителів багатоквартирних житлових будинків на проведення ремонтних робіт у на території Чортківської міської територіальної громади;

- ✓ залучення ОСББ до участі у державних програмах шляхом спільного фінансування, що підвищить рівень комфортного проживання мешканців у будинках;
- ✓ проведення заходів (зокрема ремонтних робіт) з усунення аварій в багатоквартирних житлових будинках, у яких створено ОСББ, що забезпечить надійність та безпечність експлуатації житлового фонду міста, суттєво покращить якість житла для членів територіальної громади міста.

4. ПРІОРІТЕТНІ НАПРЯМИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Реалізація Програми передбачає:

5.1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка ОСББ.

Надання інформації щодо порядку створення та роботи ОСББ. Проведення навчань, семінарів, форумів за участю кваліфікованих спеціалістів, щодо ролі ОСББ у реформуванні відносин у житловій сфері. Допомога при розробці необхідного набору установчих документів для реєстрації об'єднання.

5.2. Допомога ОСББ при їх створенні.

Важливим стимулом до створення та повноцінного функціонування ОСББ має стати допомога при створенні ОСББ, розробка документації, статуту підприємства, надання фінансової підтримки для розвитку ОСББ.

5.3. Поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства. Створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг.

5.4. Забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ. Співвласники багатоквартирного будинку, об'єднуючись в організацію, беруть на себе повний комплекс зобов'язань щодо управління багатоквартирним житловим фондом. Отже, керівник об'єднання повинен мати хоча б мінімальний обсяг знань щодо управління будинком. Проте значна кількість мешканців, які хочуть створити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, такими знаннями володіють недостатньо і це є однією з перешкод на шляху створення ОСББ.

5.5. 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 провести перший кваліфікований технічний огляд будинку.

5.6. Фінансування робіт на проведення енергоефективних заходів в будинках, де утворено ОСББ.

Найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога об'єднанням через надання коштів при створенні ОСББ, залучення коштів з державного бюджету та бюджету територіальної громади на умовах співфінансування з ОСББ для проведення робіт по поточному та капітальному

ремонту будинку, заміну інженерних мереж у будинку, виконання робіт з енергоефективних заходів.

5.7. Забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з бюджету Чортківської міської територіальної громади.

5.8. Підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом.

5.9. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів.

5.10. Сприяння щодо оплати частини тіла кредиту залученого на придбання обладнання та матеріалів для проведення енергозберігаючих заходів.

При утворенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, з бюджету Чортківської міської територіальної громади може надаватись одноразова фінансова допомога. Розмір фінансової допомоги, що надається, вирішується постійно діючою комісією з розгляду заявок від ОСББ на отримання фінансової допомоги (далі – Комісія), яка утворюється згідно розпорядження міського голови. Комісія створюється для ефективного розподілу коштів, передбачених бюджетом Чортківської міської територіальної громади для реалізації заходів Програми.

До складу комісії входять представники виконавчих органів міської ради, члени виконавчого комітету, депутати ради, можуть входити за їх згодою представники громадських організацій, що сприяють діяльності об'єднань співвласників. Кількісний склад комісії становить 6-10 осіб.

Повноваження комісії:

- розгляд документації, що надійшла від діючих ОСББ, яка відповідає вимогам Програми;
- вирішення на засіданні комісії суми фінансової допомоги при утворенні нового ОСББ;
 - погодження суми співфінансування проектів ОСББ згідно поданих документів;
 - у разі потреби проведення оглядового візиту потенційних місць впровадження проектів та спілкування з громадами, які є претендентами на отримання фінансової підтримки.

Роботу комісії спрямовує її голова. Підготовку матеріалів для розгляду на засіданнях комісії покладено на управління комунального господарства міської ради. Питання, що належать до повноважень комісії, розглядаються на її засіданнях. Засідання комісії вважається правочинним, якщо у ньому бере участь не менше половини членів від її загального складу. Засідання комісії проводяться у міру потреби. Порядок денний засідання комісії формує голова комісії. На засіданнях можуть бути присутні представники громадських організацій та інші запрошені особи. Особи, запрошені на засідання, можуть брати участь в обговоренні питань, вносити пропозиції, робити застереження, давати пояснення. Рішення комісії ухвалюються більшістю голосів членів

комісії, присутніх на засіданні. За умови рівного розподілу голосів вирішальним є голос голови комісії. За рішенням комісії складається протокол, який підписується головою комісії та її членами.

Одноразову фінансову допомогу може отримати кожне ОСББ Чортківської міської територіальної громади, якщо від здачі будинку в експлуатацію пройшло не менш ніж 10 років. Розмір одноразової фінансової допомоги затверджується комісією, але не може перевищувати 500 тис. грн. Також, при створенні ОСББ розглядається можливість встановлення дитячого ігрового майданчика. Допомога для новоствореного ОСББ може бути виділена за умови звернення голови (представників) ОСББ протягом двох року від моменту створення об'єднання.

Для отримання допомоги новоутворене ОСББ подає на розгляд комісії наступні документи:

- ✓ звернення з підписами членів органу управління ОСББ чи усіх співвласників будинку, де вказано на які потреби ОСББ буде витрачено кошти, отримані як одноразова фінансова допомога новоствореному ОСББ;
- ✓ витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
- ✓ копію технічної документації на будинок (за наявності).

При розгляді документації Комісія вивчає технічний стан будинку, фінансову потребу для вирішення нагальних проблемних питань щодо технічного стану будинку. Після прийняття рішення Комісією, складається протокол засідання комісії в якому вказується сума фінансової допомоги для ОСББ та цільове призначення коштів. Кошти виділені з бюджету Чортківської міської територіальної громади як фінансова допомога для новоутвореного об'єднання можуть бути використані для виготовлення технічної документації на будинок або проведення ремонтних робіт в будинку, заміну вікон та дверей, заміну інженерних мереж будинку(надається перевага з-поміж інших, у зв'язку з безпековою складовою). Голова ОСББ повинен прозвітувати про виконані роботи, шляхом представлення відповідних документів (актів виконаних робіт, накладних на закупівлю матеріалів або кошторисної документації складеної підрядною організацією).

Для одержання коштів з міського бюджету на умовах співфінансування у об'єднання співвласників багатоквартирного будинку повинна бути на рахунку у банку сума коштів, яка гарантовано буде залучена до співфінансування зі сторони ОСББ, не менша як:

1. 50 % від загальної суми вартості робіт згідно з кошторисом (проектом) на проведення енергозберігаючих заходів (заміну вікон та дверей та утеплення фасаду будинку);
2. 50% від загальної суми вартості робіт згідно з кошторисом (проектом) на

проведення ремонту покрівлі, благоустрою прибудинкової території, ремонту електромереж, водопровідно-каналізаційних мереж, мереж газопостачання та інших мереж будинку.

Кошти на умовах співфінансування може отримати кожне ОСББ, що розташоване на території Чортківської МТГ, проте не більше 300 тис. грн. один раз у 5 років (в залежності від технічних характеристик будинку, стану внутрішньо-будинкових мереж, кількості квартир та стану допоміжних приміщень будівлі).

Якщо багатоквартирний будинок розміщений в межах історичного ареалу міста Чорткова та співвласники здійснюють заходи з енергоефективності в рамках участі у програмах державної установи «Фонд енергоефективності», зокрема у Програмі «ЕНЕРГОДІМ», ОСББ може отримати відшкодування за рахунок коштів бюджету Чортківської МТГ у розмірі 10 % тіла кредиту.

При умові, якщо ОСББ здійснює заходи з енергоефективності в рамках участі у програмах державної установи «Фонд енергоефективності», зокрема Програми «ЕНЕРГОДІМ», отримуючи кредитні кошти з банківських установ, за кошти бюджету Чортківської міської територіальної громади погашається 70% відсоткової ставки щомісячно протягом двох років кредитування.

Для отримання фінансової допомоги ОСББ, які взяли участь у Програмі «ЕНЕРГОДІМ» голові правління ОСББ необхідно звернутися із заявою на ім'я міського голови та подати усі підтверджуючі документи щодо здійснення заходів з енергоефективності в рамках участі у програмах державної установи «Фонд енергоефективності».

При умові, якщо ОСББ здійснює заходи з енергоефективності в рамках участі у програмах державної установи «Фонд енергоефективності», зокрема Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» - ОСББ надається фінансова підтримка на безповоротній основі в розмірі не більше ніж 50% від суми договору підряду. Розмір відсотку затверджує Комісія.

Для отримання даної фінансової підтримки в рамках програми «ЕНЕРГОДАМ» голова ОСББ, або інша уповноважена особа ОСББ, зобов'язана подати заяву у міську раду, до якої додати завірені копії наступних документів:

- ✓ повідомлення про схвалення заявки на участь від державної установи «Фонд енергоефективності»;
- ✓ експертний звіт щодо розгляду проектної документації;
- ✓ договір між ОСББ та підрядною організацією на виконання робіт із термомодернізації;
- ✓ договір на предмет здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт.

Управління комунального господарства міської ради готує та подає на розгляд виконавчого комітету міської ради проєкт рішення про виділення

коштів для фінансової підтримки ОСББ. ОСББ в свою чергу звітує про використання коштів згідно вимог чинного законодавства.

При співфінансуванні або виплаті винагороди, розіграшу на суму до 50 тис. грн. виділення коштів із бюджету Чортківської міської територіальної громади можливо здійснювати шляхом підписання тристоронньої угоди між управлінням комунального господарства міської ради, ОСББ та суб'єктами підприємницької діяльності.

Після виконання робіт, голова ОСББ зобов'язаний надати комісії документи які підтверджують факт виконання робіт (акти виконаних робіт, накладні на закупівлю матеріалів або копію проектно-кошторисної документації складеної підрядною організацією).

Для отримання компенсацій, коштів при створенні або співфінансуванні з міського бюджету ОСББ повинно погасити усі заборгованості перед комунальними підприємствами Чортківської міської ради.

Програма передбачає заходи з самоорганізації та соціальної активізації громад, розроблення та впровадження громадських ініціатив для покращення якості життя мешканців Чортківської міської територіальної громади.

Відтак, міська рада може надавати підтримку тим громадам, які самі ініціюють вирішення соціально-економічних та екологічних проблем. Допомогу в реалізації проектів може отримати кожне ОСББ міста, якщо від здачі будинку в експлуатацію пройшло 10 років, а також об'єднання готове робити фінансовий внесок і забезпечити подальше самостійне утримання проекту.

ОСББ, що зазнало руйнувань та пошкоджень внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією російської федерації на території Чортківської МТГ може отримати фінансову допомогу для виконання будівельних робіт (будівництво, реконструкція, капітальний поточний ремонт) з відновлення пошкодженого спільного майна багатоквартирного будинку та/або придбання будівельних матеріалів. Комісія визначає розмір фінансової допомоги, яка залежить від технічних характеристик будинку та кількості отриманих руйнувань будинку. Кошти, виділені з бюджету Чортківської МТГ, як фінансова допомога для такого ОСББ, можуть бути використані для придбання будівельних матеріалів та інших допоміжних господарських товарів для проведення будівельних робіт з відновлення пошкодженого спільного майна багатоквартирного будинку, оплати послуг з ремонту будинку. Для отримання вказаної фінансової допомоги, голові ОСББ необхідно подати заяву в міську раду усі підтверджуючі документи щодо отриманих руйнувань будинку та заходів, які будуть проведені для їх відбудови. Заява подається під час дії воєнного стану та протягом 90 календарних днів з дати його закінчення на території, на якій знаходиться пошкоджений або знищений об'єкт нерухомого майна.

Для того, щоб отримати підтримку, в тому числі і фінансову, ОСББ необхідно визначити основну проблему та звернутися з листом на ім'я міського голови й подати проектну заявку та необхідний перелік документів (додаток 3 та додаток 4) до міської ради .

Також Програма передбачає запровадження конкурсу серед ОСББ міста, щодо реалізації підготовлених ними проектів шляхом спільного фінансування, що реалізовуватиметься за кошти бюджету територіальної громади або державного бюджету. Під час подачі заявок буде формуватися рейтинговий список. Те ОСББ яке запропонує найвищий відсоток співфінансування проекту за рахунок власних коштів – автоматично потрапляє на першочергове фінансування запропонованого свого проекту.

Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих ОСББ з боку міської ради та виконавчого комітету планується:

- 1.Надавати фінансову допомогу при утворенні ОСББ для вирішення першочергових проблемних питань стосовно технічного стану будинку.
- 2.Активно проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ.
- 3.Надавати всебічну допомогу ініціативним мешканцям будинків на стадії створення ОСББ.
- 4.Щорічно передбачати виділення коштів на умовах співфінансування з мешканцями, необхідних для ремонту будинків ОСББ та забезпечити прозорий механізм їх використання.
5. Надавати грошову допомогу створеним ОСББ на виготовлення технічної документації.
6. Співпрацювати з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку ОСББ міста.
7. Сприяти впровадженню розвитку ринку управляючих компаній і надавачів послуг та підготовки професійних кадрів інституту управителів будинками.
- 8.Створити постійно діючу комісію з розгляду заявок від ОСББ на співфінансування та надання матеріальної допомоги.
9. За рахунок коштів Чортківської міської територіальної громади проводити заохочувальні заходи для жителів багатоквартирних будинків, де створено ОСББ а саме навчання, семінари, конкурси, розігрування заохочуючих призів та грошових сертифікатів для проведення енергозберігаючих заходів та впорядкування.

Напрями діяльності та заходи Програми зазначено в додатку 2.

6. ФІНАНСУВАННЯ ПРОГРАМИ

Фінансове забезпечення реалізації заходів, передбачених Програмою, базується на основі чинного законодавства з залученням коштів бюджету

Чортківської міської територіальної громади. Розрахунок суми на фінансування програми наведено у додатку 1.

7. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Від виконання Програми очікуються такі результати:

- ✓ поліпшення якості житлово-комунального обслуговування;
- ✓ раціональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку, залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання;
- ✓ можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків;
- ✓ поліпшення фізичного стану будинків та умов проживання у них;
- ✓ цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;
- ✓ контроль за якістю ремонтних робіт у будинках;
- ✓ поліпшення фізичного стану житлового фонду громади у цілому;
- ✓ впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання енергоносіїв;
- ✓ реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- ✓ налагодження партнерських стосунків з міжнародними фондами допомоги;
- ✓ створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Фахове господарювання об'єднань власників квартир призведе до економії енергоресурсів, своєчасного ремонту багатоповерхових будинків та утримання їх у належному стані, поліпшення благоустрою прилеглої території. У результаті збільшиться привабливість саме цієї форми господарювання у багатоповерхових будинках Чортківської міської територіальної громади.

Секретар міської ради

Ярослав ДЗИНДРА

Додаток
до Програми ефективного розвитку та
підтримки ОСББ Чортківської міської
територіальної громади на 2024-2026р

Ресурсне забезпечення Програми

тис. грн.

Орієнтовані обсяги фінансування Програми	2024 рік	2025 рік	2026 рік	Усього витрат
Обсяг ресурсів, усього: в тому числі	5 000,00	5 000,00	5 000,00	15 000,00
Бюджет Чортківської міської територіальної громади	5 000,00	5 000,00	5 000,00	15 000,00

Секретар міської ради

Ярослав ДЗИНДРА

Додаток 2
до Програми ефективного розвитку та підтримки
ОСББ Чортківської міської територіальної громади
на 2024-2026р

Напрями діяльності та заходи Програми

тис. грн.

№	Назва напрямку діяльності (пріоритетні завдання)	Перелік заходів/проектів Програми)	Термін виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Фінансування, всього	Фінансування в розрізі років реалізації Програми			Очікуваний результат
							2024	2025	2026	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Сприяння створенню нових ОСББ	-проведення навчань, семінарів; -розроблення буклетів та інформаційних матеріалів; -фінансова допомога при створенні ОСББ	2024-2026	Управління комунального господарства міської ради, ОСББ	Бюджет Чортківської міської територіальної громади	1 500	500	500	500	Збільшення кількості нових ОСББ
2.	Підтримка та ефективний розвиток ОСББ	-співфінансування енергоефективних заходів; -співфінансування заходів щодо покращення умов проживання у будинку; -співфінансування чи виплата винагород та	2024-2026	Управління комунального господарства міської ради, ОСББ	Бюджет Чортківської міської територіальної громади	4500	1 500	1 500	1 500	Покращення умов проживання населення, економія енергоресурсів

		розіграшів; -співфінансування заходів щодо управління майном								
	Фінансова допомога ОСББ, які беруть участь у програмі «ЕНЕРГОДІМ»	-оплата тіла кредиту; -погашення відсоткової ставки по кредиту; -фінансова підтримка на проведення заходів з термомодернізації	2024- 2026	Управлін ня комуналь ного господарс тва міської ради, ОСББ	Бюджет Чортківської територіальн ої громади	9 000	3 000	3 000	3 000	Зменшення фінансового навантаження для співвласників будинку, економія енергоресурсів
	РАЗОМ:					15 000	5 000	5 000	5 000	

Секретар міської ради

Ярослав ДЗИНДРА