

ПРОГРАМА
сприяння діяльності об'єднань
співвласників багатоквартирних будинків,
житлово-будівельних кооперативів та
органів самоорганізації населення у м.
Володимирі-Волинському
на 2021 - 2023 роки

м. Володимир-Волинський,
2020р.
ЗМІСТ

1. Паспорт програми.
2. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована програма.
3. Визначення мети програми.
4. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування, строки та етапи виконання програми.
5. Перелік завдань і заходів програми та результативні показники.
6. Напрями діяльності та заходи програми.
7. Координація і контроль за ходом виконання програми.

1. Паспорт програми

№ з/п	Параметри	Зміст
1.	Ініціатор розроблення програми	Управління житлово-комунального господарства і будівництва виконавчого комітету міської ради, Рада голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів та ініціативних груп населення при виконавчому комітеті Володимир-Волинської міської ради (далі – Рада Голів)
2.	Розробник програми	Управління житлово-комунального господарства і будівництва виконавчого комітету міської ради
3.	Співрозробники програми	Рада Голів
4.	Відповідальний виконавець	Управління житлово-комунального господарства і будівництва виконавчого комітету міської ради
5.	Учасники програми	Рада Голів, Підприємства, організації, установи, заклади міста, громадськість міста, ОСББ, ЖБК, ОСН, Волинська обласна громадська організація «Асоціація підтримки та розвитку ОСББ та ОСН»
6.	Термін реалізації програми	2021-2023 роки
7.	Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні програми	Міський бюджет.
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, всього, у тому числі:	25 833,6 грн.
8.1.	Коштів місцевого бюджету	17 205,6 грн.
8.2.	Коштів ОСББ, ОСН, ЖБК та інших джерел	8 628,0 грн.

2. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

Термін дії Програми сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у місті Володимирі-Волинському на 2018-2020, затвердженої з послідуочими змінами та доповненнями, внесеними рішеннями міської ради від 21.12.2017 року № 22/10 «Про внесення до Програми сприяння діяльності об'єднань співвласників

багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у м. Володимирі-Волинському на 2018-2020 роки» закінчується 31.12.2020 року.

Водночас, у відповідності до вимог Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”, Закону України “Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки” в редакції від 17.11.2012 року, Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Закону України «Про органи самоорганізації населення», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 „Про реалізацію Закону України „Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” та постанови Кабінету Міністрів України від 31.05.2012 №599 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об’єктів житлово-комунального господарства» проблема підтримки діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів та органів самоорганізації населення, як в комплексі по Україні, так і в місті Володимирі-Волинському, зокрема, лише набуває власної актуальності і є надзвичайно важливим інструментом стимулювання громадян до самоорганізації та об’єднання.

Про цей факт як найвиразніше свідчить аналіз стану реалізації Програми сприяння діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у м. Володимирі-Волинському на 2018 - 2020 роки, а саме:

1. За період реалізації Програми в місті зареєстровано 26 нових ОСББ, 2 ОСН.

2. За період реалізації Програми фінансовою підтримкою з бюджету скористалися 36 юридичних осіб на загальну суму 4 004,094 тис. грн.

3. Вказані кошти спрямовані були на реалізацію таких заходів:

- утеплення фасадів та теплоізоляції підвальних приміщень, горищ, покрівель і фундаментів будинків;
- заміна трубопроводів з їх теплоізоляцією;
- встановлення індивідуальних теплових пунктів з системою автоматизації та погодним регулюванням;
- заміна входних дверей та віконних блоків на сходових клітках та місцях загального користування на енергозберігаючі;
- впровадження енергозберігаючих систем електроосвітлення місць загального користування (датчики руху та енергоощадні лампи);
- капітальний ремонт внутрішніх мереж водопостачання;
- встановлення вузлів обліку води та теплової енергії;
 - проведення капітальних ремонтів дахів;
 - капітальний ремонт ліфтів;
 - проведення благоустрою прибудинкової території.

Співвласники житлових (нежитлових) приміщень, які знаходяться у багатоквартирних житлових будинках, де зареєстровані і функціонують

органи самоорганізації населення, активно співпрацюють з владою і мають і надалі наміри реально покращувати інженерно-технічний стан будинків співвласниками яких являються, тим самим покращувати якість проживання та вартість нерухомого майна в цілому.

Загалом житловий фонд міста на сьогодні це 238 багатоквартирних будинків, з яких: 9-ти і нижче поверхових – 19 будинків; 5-ти і 4-ох поверхових – 68 будинків; 3-ох і нижче поверхових – 151 будинків. П'яти та дев'яти поверхова забудова здана в експлуатацію у 70-90х роках минулого століття. Тобто, з кожним днем збільшується кількість застарілого житлового фонду міста, що не відповідає сучасним вимогам енергозощадження, відповідно у цих будинках низький рівень енергозбереження. Фізичне та матеріальне старіння конструкцій, внутрішніх інженерних систем, призводить до незадовільного стану будинків в цілому і неможливості забезпечити в них комфортне проживання мешканців. Решта – це будинки, які були збудовані МО в період 1900-1980 роках для компактного проживання військовослужбовців. Цей житловий фонд має взагалі низькі за сучасними вимірами теплозахисні властивості і практично всюди потребує капітального ремонту конструкцій та внутрішньо будинкових інженерних мереж.

В той же час, потрібно взяти до уваги проблеми усіх членів територіальної громади. Так, протягом останніх років активно відбувається розподіл земельних масивів під індивідуальне будівництво, особливо учасникам АТО/ООС. На таких новонарізаних масивах – вулицях, зважаючи на місце розташування, немає інфраструктури (мереж водопостачання, водовідведення, електрифікації чи газопостачання, доріг). Для власників (орендарів) земельних ділянок самостійно вирішити дану проблему практично не можливо. Тому єдиним можливим варіантом є самоорганізовуватись – створювати та реєструвати органи самоорганізації населення, здебільшого вуличних комітетів, з подальшою можливістю виконання робіт з капітального будівництва в рамках Програми.

Також потрібно виокремити стан ліфтового господарства міста: у багатоповерхових житлових будинках експлуатується 52 ліфти, з яких значна частина відпрацювала визначені нормативними документами терміни експлуатації – 25 років і більше. Тож вони є морально застарілими, а обладнання та металоконструкції зазнали значного фізичного зносу. Технічний стан більшості таких ліфтів не може у повному обсязі гарантувати їхню безпечність та надійність під час експлуатації. Не всі організації, що здійснюють технічне обслуговування ліфтів, спроможні повністю забезпечити утримання ліфтів у належному технічному стані через відсутність у них відповідної матеріально-технічної бази, необхідної кількості запасних частин, достатньої кваліфікації працівників тощо. Через незадовільний технічний стан ліфтів збільшується ризик травмування користувачів, а також виникають перешкоди утворенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які не можуть взяти відповідальність за утримання у належному стані устаткування підвищеної небезпеки, подальша експлуатація якого потребує значних фінансових зобов'язань.

Відповідно до встановлених вимог періодичність проведення робіт з капітального ремонту ліфтів, які експлуатувалися понад 25р. , становить чотири календарні роки. Зважаючи на цю вимогу, за інформацією директора СРБП Володимирліфт, в період 2021-2022 років відповідні роботи повинні бути виконані по 9 багатоповерхових будинках, а це 28 ліфтів. Єдиним можливим варіантом проведення капітальних ремонтів ліфтів, що дасть можливість в подальшому їх безпечну експлуатацію на сьогоднішній день є залучення коштів міського бюджету через Програму.

У зв'язку з тим, що вже 4 діючі об'єднання міста задекларували намір про участь в Програмі для виконання робіт по капремонті ліфтів.

Більше того, відсутність такої Програми породжує за собою наступні негативні явища у побуті і розвитку міського суспільства:

- відсутність єдиного комплексного підходу в правовому полі на місцевому рівні для вирішення соціально-побутових потреб членів територіальної громади;

- подальше зношення, аж до повної непридатності конструктивних елементів та технічного обладнання житлових будинків та інженерних мереж;

- неможливість здійснювати забудову земельної ділянки на новонарзаній вулиці чи масиві;

- виникнення правових колізій в отриманні дозвільних документів на будівництво у випадку замовника фізичної або юридичної особи, але не органу місцевого самоврядування – на земельну ділянку під забудову в такому випадку необхідно оформляти правостановлюючі документи;

- відсутність необхідного досвіду при виготовленні проектно-технічної документації, оформленні дозвільних документів, введенні в експлуатацію;

- ліквідація існуючих ОСББ, ЖБК та ОСН і відсутність необхідних знань щодо особливостей їх функціонування;

- погіршення фінансової дисципліни здійснення оплати за житлово-комунальні послуги;

- відсутність необхідних коштів для вирішення назрілих соціально-побутових питань;

- байдужість переважної кількості мешканців багатоквартирних житлових будинків, кварталів, житлових вулиць, відсутність з їх сторони ініціативи, лише пострадянський принцип: «ми платимо – нам повинні».

Основними перевагами Програми крім вже набутого позитивного досвіду являються:

- можливість для громади реалізовувати фінансово-обтяжливі проекти на умовах співфінансування;

- звільнення від процедури оформлення дозвільних та декларативних документів;

- право вибору виконавця;

- можливість реально покращити соціально-побутові умови проживання;

- право безпосередньо впливати на якість, черговість і обсяги робіт, забезпечення контролю;

- отримання повного обсягу житлово-комунальних послуг на якісному рівні;

- реальний контроль за використанням спільних внесків та інших платежів;
- зменшення витрат на отримання житлово-комунальних послуг та підвищення їх якості;
- забезпечення контролю за збором, розподілом та витрачанням грошових коштів;
- можливість використання трудового внеску мешканців замість плати або збору додаткових внесків.

Тобто, матеріальне стимулювання поєднане з можливостями влади та бажаннями мешканців, яке реалізовується через приведення існуючих або прийняття на місцевому рівні відповідних нормативно-правових документів у формі відповідної Програми, дозволить реалізувати проекти, які будуть максимально спрямовані на підтримку громадських ініціатив в місті.

3. Визначення мети Програми

Метою Програми є стимулювання громадських ініціатив через створення нових та сприяння діяльності вже утворених ОСББ, ЖБК та ОСН і як наслідок спільна реалізація стратегічно важливих проектів і завдань інфраструктурного розвитку територій та покращення їх технічного стану.

4. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсягів та джерел фінансування, строки та етапи виконання програми.

Головним розпорядником бюджетних коштів і відповідальним виконавцем Програми є управління житлово-комунального господарства і будівництва.

Одержувачами бюджетних коштів є зареєстровані в установленому законом порядку об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) та органи самоорганізації населення (ОСН) – далі - юридичні особи.

Реалізація заходів Програми організовується головами об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів та органів самоорганізації населення шляхом відбору виконавців заходів Програми у відповідності до вимог Закону України "Про публічні закупівлі".

Бюджетні кошти надаються юридичним особам у вигляді співфінансування в розмірі 60% від загальної кошторисної вартості об'єкта у відповідності до зведеного кошторисного розрахунку розробленого ліцензованою проектною організацією при умові співфінансування юридичних осіб в розмірі 40% від загальної кошторисної вартості об'єкта для реалізації проектів у сфері житлово-комунального господарства (далі - проект) за такими напрямками: проведення ремонтно-будівельних робіт на територіях, де утворилися ОСББ, ЖБК і ОСН, встановлення засобів обліку, термомодернізація та утеплення приміщень, встановлення ІТП, утеплення огорожувальних конструкцій, модернізація внутрішньо-будинкових мереж та систем, освітлення

місць загального користування, будівництво інженерних мереж, доріг, капітальний ремонт будинків та інших конструктивних елементів приміщень, в яких виконуються роботи з капітального ремонту або реконструкції.

На заходи, які стосуються, капітальних ремонтів ліфтів бюджетні кошти надаються ОСББ та ЖБК із застосуванням співфінансування в розмірі 90% від загальної кошторисної вартості об'єкта у відповідності до зведеного кошторисного розрахунку розробленого ліцензованою проектною організацією при умові співфінансування юридичних осіб в розмірі 10%

Для отримання бюджетних коштів юридична особа подає управлінню житлово-комунального господарства і будівництва наступні документи: письмове звернення на ім'я міського голови, зобов'язання про співфінансування робіт в розмірі 40% (10% у разі виконання капремонт ліфтів) їх вартості, виготовлену ліцензованою проектною організацією проектно-кошторисну документацію, затверджену в установленому порядку, копію висновку державної експертизи (за необхідності).

За результатами аналізу поданих документів, управління житлово-комунального господарства і будівництва готує пропозиції міському голові щодо фінансування намічених робіт, керуючись фінансовим ресурсом міського бюджету передбаченим на відповідний бюджетний період для виконання заходів Програми..

Відбір поданих документів здійснюється управлінням житлово-комунального господарства і будівництва в порядку їх надходження без конкурсної основи в межах передбачених Програмою коштів.

У відповідності до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності в Україні» юридична особа вживає заходи, пов'язані з отриманням дозволу на початок виконання робіт. Замовником робіт виступає юридична особа.

Власне співфінансування юридичної особи в розмірі 40% (10% у разі виконання капремонт ліфтів) від загальної кошторисної вартості об'єкта вноситься на рахунки підрядної організації, особи, яка здійснює технічний нагляд, організації, яка виготовила проектно-кошторисну документацію та органу, який проводив державну експертизу ПКД, експертної організації, яка розробила технічний висновок, організації, яка видала технічні умови на проектування, організації яка проводила енергоаудит об'єкта.

Витрати юридичної особи, пов'язані з оплатою виконаних робіт підрядною організацією, послуг з технічного нагляду, послуг з виготовлення проектно-кошторисної документації та за необхідності її (документації) державної експертизи експертної організації, яка розробила технічний висновок, організації, яка видала технічні умови на проектування, організації яка проводила енергоаудит об'єкта, в кінцевому результаті не можуть бути меншими ніж 40% вартості робіт згідно зведеного кошторисного розрахунку та висновку державної експертизи, або 10%, у разі виконання капремонт ліфтів.

З метою отримання бюджетних коштів, юридична особа відкриває в органах Казначейства рахунок.

Фінансування бюджетних коштів здійснюється управлінням житлово-комунального господарства і будівництва на Казначейський рахунок юридичної

особи лише за наявності підтверджуючих документів юридичної особи про здійснення власного співфінансування в розмірі не меншому ніж 40% від вартості згідно зведеного кошторисного розрахунку, або 10%, у разі виконання капремонту ліфтів.

Підтверджуючими документами при цьому являються акти виконаних робіт, (форма КБ-5), підписані підрядною організацією, замовником та особою, яка здійснює технічний нагляд, оплачені накладні або рахунки, квитанції про оплату.

Бюджетне фінансування без наявності підтверджуючих документів юридичної особи про здійснення власного співфінансування в розмірі не меншому ніж 40% від вартості згідно зведеного кошторисного розрахунку, або 10%, у разі виконання капремонту ліфтів не допускається.

Програмою дозволяється залучення інвестицій з державного, обласного та районного бюджетів, а також інших інвестицій, кредитних коштів, коштів міжнародних фінансових організацій та інших ресурсів, коштів приватних інвесторів. У випадку залучення коштів з інших джерел, такі кошти вважаються коштами ОСББ, ЖБК та ОСН.

Введення в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється юридичною особою у відповідності до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності в Україні».

Складення і подання фінансової та бюджетної звітності про використання бюджетних коштів, а також контроль за їх цільовим використанням здійснюються в установленому законодавством порядку.

Обсяги та джерела фінансування Програми визначаються виходячи з реальних фінансових можливостей міського бюджету. Фінансування Програми за рахунок бюджету виконується у відповідності з ст.ст.27,28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Обсяг бюджетного фінансування програми уточнюється у процесі формування міського бюджету на відповідний бюджетний період. Програмою не забороняється залучення коштів державного, обласного та районного бюджетів, коштів громадськості, інвестиційних та кредитних коштів, коштів міжнародних фінансових організацій та інших ресурсів, коштів приватних інвесторів та благодійних організацій, залучення яких не заборонено чинним законодавством.

Термін реалізації Програми становить три роки, з 2021 по 2023 роки включно.

4. Перелік завдань і заходів програми та результативні показники

Досягнення мети передбачається через реалізацію заходів програми за наступними напрямками:

- Популяризація діяльності;
- Консультаційно-практична допомога;
- Бюджетне співфінансування.

Ресурсне забезпечення Програми

тис.грн.

Обсяг коштів, які планується залучити на виконання програми	В розрізі років			Усього витрат на виконання програми
	2021	2022	2023	
Обсяг ресурсів усього: у тому числі	8676,8	8328,4	8828,4	25833,6
Міський бюджет	5910,4	5497,6	5797,6	17205,6
Обласний бюджет	0	0	0	0
Державний бюджет	0	0	0	0
Інші джерела	2766,4	2830,8	3030,8	8628,0

Якісні показники Програми:

- Створення нових та підтримка діяльності існуючих ОСББ, ЖБК та ОСН;
- Взаємовигідна співпраця з Радою голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів та ініціативних груп населення при виконавчому комітеті Володимир-Волинської міської ради через залучення ініціативних мешканців до управлінських процесів у місті;
- Виникнення можливості фінансування значно більшого переліку об'єктів з залученням співфінансування громади;
- Виникнення прозорого механізму залучення коштів громади для реалізації капітальних проектів;
- Поліпшення міської інфраструктури, створення сучасного привабливого вигляду територій;
- Поліпшення якості житлово-комунальних послуг;
- Поліпшення платіжної дисципліни споживачів.

Кількісні показники Програми

	Одиниці виміру	Факт 2018	Факт 2019	Факт 2020	Прогноз 2021	Прогноз 2022	Прогноз 2023
Утворено ОСББ	шт.	3	11	12	13	15	20
Утворено ОСН	шт.	0	0	2	2	3	3
Кількість ОСББ, які скористалися Програмою	шт.	2	5	7	13	15	17
Кількість ЖБК, які скористалися Програмою	шт.	2	4	2	3	4	3
Кількість ОСН, які скористалися Програмою	шт.	0	0	0	2	3	3

Реалізовано заходів з енергозбереження	шт.	4	13	10	12	17	18
Реалізовано заходів з капітального ремонту	шт	4	14	11	12	17	18
Реалізовано заходів нового будівництва	шт	0	0	0	1	2	2
Реалізовано заходів з благоустрою	шт	0	1	1	1	2	2
Реалізовано заходів з капітального ремонту ліфтів	шт	2	2	0	5	3	3

6. Напрями діяльності та заходи Програми на 2021-2023 роки

№ з/п	Назва напрямку діяльності (пріоритетні завдання)	Перелік заходів програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис. гривень, у тому числі:		Очікуваний результат
						2021 р.	8676,8	
						2022 р.	8328,4	
						2023 р.	8828,4	
1	2	3	4	5	6	7		8
1.	Популяризація діяльності	Виявлення ініціативних груп мешканців та надання їм консультаційної допомоги у створенні ОСББ і ОСН	2021-2023	УЖКГіБ,	Не потребує бюджетного фінансування		Збільшення кількості ОСББ та ОСН	
		Проведення круглих столів, оперативних нарад, громадських зібрань, засідань Ради Голів, виїзних ознайомчих зустрічей з метою обміну досвідом в організації і діяльності ОСББ, ЖБК і ОСН	2021-2023	УЖКГіБ, ВОГО «Асоціація підтримки та розвитку ОСББ та ОСН», Рада Голів	Не потребує бюджетного фінансування		Здобуття кращого досвіду та практик діяльності	
		Підготовка проектів і програм для участі у всеукраїнських та міжнародних конкурсах щодо сприяння розвитку і діяльності ОСББ, ОСН, ЖБК	2021-2023	УЖКГіБ, ВОГО «Асоціація підтримки та розвитку ОСББ та ОСН», Рада Голів	Не потребує бюджетного фінансування		Здобуття кращого досвіду та практик діяльності	
		Проведення конкурсів на кращий будинок, двір, тощо	2021-2023	Рада Голів	Міський бюджет	10,0	15,0	15,0

1	2	3	4	5	6	7	8
2.	Консультаційно-практична допомога	Проведення оглядів, обстежень з залученням фахових спеціалістів, виготовлення технічних висновків, розробка технічних завдань, видача містобудівних умов та обмежень, видача технічних умов на проектування, проведення енергоаудитів об'єктів, визначення проектної організації, інша консультаційно-практична співпраця	2021-2023	УЖКГіБ, інші, залучені за потребою спеціалісти	Кошти ОСББ, ЖБК, ОСН	За потребою	Виготовлення якісних ПКД
3.	Бюджетне співфінансування	Співфінансування капітальних видатків на реалізацію заходів в будинках ОСББ (60%/40%)	2021-2023	УЖКГіБ	Міський бюджет \ Кошти ОСББ	1500,0\1000,0	36 ОСББ
						1700,0\1133,0	
						2000,0\1333,0	
		Співфінансування капітальних видатків на реалізацію заходів в будинках ЖБК (60%/40%)	2021-2023	УЖКГіБ	Міський бюджет \ Кошти ЖБК	500,0\333,0	8 ЖБК
						500,0\333,0	
						500,0\333,0	
		Співфінансування капітальних видатків на реалізацію заходів органів самоорганізації населення (60%/40%)	2021-2023	УЖКГіБ	Міський бюджет \ Кошти ОСН	1800,0\1200,0	Будівництво інженерних мереж, доріг, інші заходи.
						1800,0\1200,0	
						1800,0\1200,0	
4.	Бюджетне співфінансування	Співфінансування капітальних видатків на реалізацію заходів по ремонту ліфтів в будинках ОСББ, ЖБК (90%/10%)	2021-2023	УЖКГіБ	Міський бюджет \ Кошти ОСББ, ЖБК	2100,4\233,4	11 ОСББ, ЖБК
						1482,6\164,7	
						1482,6\164,7	

7. Координація і контроль за ходом виконання програми.

Безпосередній контроль та координацію виконання заходів і завдань Програми здійснює управління житлово-комунального господарства і будівництва.

Виконавці Програми щокварталу до 5 числа наступного місяця подають інформацію про хід виконання Програми Управлінню житлово-комунального господарства і будівництва.

Управління житлово-комунального господарства і будівництва щоквартально до 10 числа наступного місяця надає інформацію про використання коштів на виконання Програми фінансовому управлінню та щорічно за підсумками року надає звіт про виконання Програми Управлінню економічного розвитку та інвестицій.

Щороку в строки, визначені рішенням Володимир-Волинської міської ради, інформація Управління житлово-комунального господарства і будівництва про виконання Програми заслуховується на засіданні постійної комісії міської ради з питань власності та житлово-комунального господарства.

Начальник управління

Віктор Фіщук