

ПРОГРАМА
підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
(ОСББ, асоціацій ОСББ) у м. Черкаси
«Формування відповідального власника житла»
на 2019-2020 роки

Вступ

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ, асоціацій ОСББ) у м. Черкаси «Формування відповідального власника житла» на 2019-2020 роки (скорочено - Програма) розроблена на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Цивільного кодексу України, Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001р. № 2866-III, Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017р. №2189-VIII, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015р. № 417-VIII.

**1. Характеристика розвитку самоуправління
житловими будинками**

Станом на 01.08.2018р. у м. Черкаси зареєстровано 318 ОСББ, що об'єднують співвласників 322 багатоквартирних будинків.

За весь період дії міських Програм підтримки ОСББ з 2008 року у місті Черкаси утворено 275 нових об'єднань. Для виконання заходів цих Програм з міського бюджету здійснено видатки на загальну суму понад 26 млн. грн. Можливістю отримати фінансову допомогу з міського бюджету для виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирних будинків скористалось 147 ОСББ.

Залучення коштів міського бюджету для виконання капітальних ремонтів у житлових будинках ОСББ дало змогу співвласникам забезпечити надійну та безперебійну роботу ліфтів, підтримати, відновити або поліпшити експлуатаційні показники багатоквартирних житлових будинків. Внаслідок впровадження енергозберігаючих заходів - утеплення будинків, заміни вікон та дверей, модернізації систем теплопостачання і електропостачання, встановлення систем енергоощадного освітлення, лічильників обліку теплової енергії з регуляторами температури, міні-ІТП, - у будинках ОСББ енергоресурси споживаються економніше.

Проблематика модернізації житлового фонду міста є актуальною з двох основних причин:

- необхідно постійно підтримувати, відновлювати та поліпшувати експлуатаційні показники багатоквартирних житлових будинків. В той же час, змінами до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку» вилучено статтю 24, що передбачала обов'язок колишнього балансоутримувача здійснити капітальний ремонт будинку перед переданням будинку на баланс ОСББ. Таким чином, тягар витрат на капремонт будинку, незалежно від його стану, покладається на мешканців;

- абсолютна більшість житлового фонду була введена в експлуатацію понад 20 років тому, у часи, коли ніхто не переймався вартістю енергоносіїв. Тому помешкання українців було зведено з тонкими панельними стінами, холодними дахами та вікнами з сантиметровими щілинами. На сьогодні, коли вартість енергоносіїв зростає в рази, існує єдиний шлях розв'язання проблеми, це – термомодернізація.

Продовження дії програм у 2019-2020 роках та уточнення переліку видів капітального ремонту сприятиме покращенню стану багатоквартирних будинків міста, подальшому зменшенню використання енергоресурсів у будинках ОСББ.

2. Мета та стратегічні завдання програми

2.1. Мета, структура завдань та цілей програми

Метою Програми підтримки ОСББ, асоціацій ОСББ у м. Черкаси «Формування відповідального власника житла» на 2019-2020 роки є покращення стану та підтримання, відновлення або поліпшення експлуатаційних показників багатоквартирних житлових будинків ОСББ, асоціацій ОСББ, модернізація житлового фонду, підвищення енергоефективності багатоквартирних будинків ОСББ. Виконання заходів Програми передбачають максимальне залучення коштів співвласників житлових будинків до утримання власного майна у поєднанні з механізмами співфінансування вартісних робіт коштом міського бюджету через:

- співфінансування капітальних ремонтів житлового фонду об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- відшкодування суми відсотків за користування кредитними коштами, залученими ОСББ, асоціаціями ОСББ на здійснення енергозберігаючих заходів;
- організацію співпраці між міською владою, громадськими організаціями та об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків

для того, щоб:

- покращити технічний стан житлових будинків ОСББ, асоціацій ОСББ;
- призвичаїти співвласників до управління своїми будинками;
- впровадити енергозберігаючі заходи у житловому фонді.

Для досягнення мети програми були визначені стратегічну ціль та сформовано операційні цілі для її досягнення.

Стратегічна та операційні цілі реалізації програми

Стратегічна ціль	А. Сприяння виконанню капітальних ремонтів житлових будинків ОСББ, асоціацій ОСББ
Операційні цілі	А.1. Співфінансування робіт з капітального ремонту в будинках ОСББ, асоціацій ОСББ

А.2. Відшкодування суми відсотків за користування кредитними коштами, залученими ОСББ, асоціаціями ОСББ на здійснення енергозберігаючих заходів та термомодернізації житлових будинків

А.3 Фінансування заміни або модернізації пасажирських ліфтів, які не експлуатувались п'ять і більше років в будинках ОСББ, асоціацій ОСББ

А.4 Фінансування облаштування пандусів, встановлення підйомників для осіб з інвалідністю, що мешкають в будинках ОСББ, асоціацій ОСББ

2.2. Реалізація Стратегічної цілі «А. Сприяння виконанню капітальних ремонтів житлових будинків ОСББ, асоціацій ОСББ»

Реалізація стратегічної цілі А проводиться з метою підтримання, відновлення або поліпшення експлуатаційних показників багатоквартирних житлових будинків, підвищення енергоефективності житлових будинків, зменшення обсягів використання населенням енергетичних ресурсів, максимального залучення коштів співвласників житлових будинків до утримання власного майна у поєднанні з механізмами співфінансування вартісних робіт коштом міського бюджету, стимулювання об'єднань співвласників до залучення коштів з інших можливих джерел.

2.2.1. Операційна ціль «А.1. Співфінансування робіт з капітального ремонту в будинках ОСББ, асоціацій ОСББ»

Реалізація операційної цілі А.1. полягає у сприянні виконанню капітального ремонту житлового фонду ОСББ, асоціацій ОСББ шляхом залучення коштів співвласників житлових будинків до утримання власного майна у поєднанні з механізмами співфінансування вартісних робіт коштом міського бюджету, стимулювання об'єднань співвласників до залучення коштів з інших можливих джерел.

Протягом одного бюджетного періоду розглядається та може бути задоволене одне звернення ОСББ, асоціації ОСББ щодо виділення коштів для співфінансування капітального ремонту у кожному будинку ОСББ, асоціації ОСББ (це обмеження не стосується звернень щодо капремонтів ліфтів, облаштування пандусів, встановлення підйомників для осіб з інвалідністю). Звернення може містити рішення ОСББ провести кілька видів капітального ремонту будинку в поточному році.

Капітальний ремонт багатоквартирних житлових будинків за зверненням ОСББ, асоціацій ОСББ може бути здійснено за дольовою участю коштів ОСББ, асоціацій ОСББ, міського бюджету та можливістю залучення коштів з інших

джерел фінансування, в тому числі державної установи «Фонд енергоефективності», кредитів банків, державних, обласних та міжнародних програм, ЕСКО- контрактів, тощо.

Виділення коштів з міського бюджету на: встановлення індивідуальних теплових пунктів; приладів автоматичного погодного регулювання; ремонт покрівлі; ремонт міжпанельних швів; модернізацію, реконструкцію та капітальний ремонт мереж тепlopостачання, мереж електропостачання; реконструкцію систем холодного водопостачання (для будинків, через які проходять транзитні мережі); улаштування електроощадного освітлення місць загального користування, - проводиться на умовах співфінансування, а саме:

- для ОСББ, асоціацій ОСББ, які звернулися вперше:
60% від загальної вартості робіт – кошти міського бюджету,
40% - кошти ОСББ, асоціації ОСББ, інші залучені кошти;
- для решти звернень:
40% - від загальної вартості робіт – кошти міського бюджету,
60% - кошти ОСББ, асоціації ОСББ, інші залучені кошти.

Для отримання фінансової підтримки з міського бюджету на встановлення індивідуальних теплових пунктів, приладів автоматичного погодного регулювання, ремонт покрівлі, ремонт міжпанельних швів, модернізацію, реконструкцію та капітальний ремонт мереж тепlopостачання, мереж електропостачання, реконструкцію систем холодного водопостачання (для будинків, через які проходять транзитні мережі), улаштування електроощадного освітлення місць загального користування ОСББ, асоціації ОСББ необхідно за власні кошти виготовити проектно-кошторисну документацію та у встановленому порядку провести експертизу її кошторисної частини. Вартість здійснення технічного нагляду, що входить до загальної вартості робіт, підлягає співфінансуванню.

Виділення коштів з міського бюджету на утеплення фасаду, утеплення, гідроізоляцію цоколю, влаштування вимощення, встановлення та заміну вікон, вхідних дверей та віконно-балконних конструкцій в місцях загального користування проводиться на умовах співфінансування, а саме:
40 % від загальної вартості робіт – кошти міського бюджету,
60 % - кошти ОСББ, асоціації ОСББ, інші залучені кошти.

Виділення коштів з міського бюджету на утеплення фасаду, утеплення, гідроізоляцію цоколю проводиться для ОСББ, асоціацій ОСББ за умови залучення кредитів державних банків чи участі в інших державних програмах.

Для отримання фінансової підтримки з міського бюджету на проведення утеплення фасаду та цоколю, утеплення, гідроізоляцію цоколю, влаштування вимощення, встановлення та заміну вікон, вхідних дверей та віконно-балконних конструкцій в місцях загального користування ОСББ, асоціації ОСББ необхідно за власні кошти виготовити проектно-кошторисну документацію та у встановленому порядку провести експертизу її кошторисної частини. Вартість здійснення технічного нагляду, що входить до загальної вартості робіт, підлягає співфінансуванню.

Виділення коштів з міського бюджету на капітальний ремонт ліфтів у будинках ОСББ, асоціацій ОСББ проводиться на умовах співфінансування, а

саме:

70% від загальної вартості робіт – кошти міського бюджету,

30% - кошти ОСББ, асоціації ОСББ, інші залучені кошти.

Вартість здійснення технічного нагляду, позачергового технічного огляду, експертного обстеження, технічного діагностування ліфтів входить до загальної вартості робіт та підлягає співфінансуванню.

Кількість звернень щодо капітального ремонту ліфтів не обмежується.

Звернення щодо капітального ремонту ліфтів не позбавляє ОСББ, асоціації ОСББ права скористатися умовами співфінансування, передбаченими для першого звернення на виконання інших видів капітального ремонту житлових будинків, згідно цієї Програми.

В разі, коли за період дії програм підтримки ОСББ (з 2008 року) ОСББ отримувало в чотирьох і більше бюджетних роках кошти співфінансування з міського бюджету на проведення капітального ремонту (за виключенням капітального ремонту ліфтів, облаштування пандусів, встановлення підйомників для осіб з інвалідністю), заявка на співфінансування таких ОСББ, асоціацій ОСББ не розглядається та не задовольняється.

Сума коштів співфінансування для ОСББ, асоціації ОСББ визначається рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради на підставі кошторисного розрахунку вартості робіт.

Перелік документів, що подаються ОСББ, асоціацією ОСББ, визначається наказами головного розпорядника коштів у відповідності до Порядку використання бюджетних коштів, передбачених на реалізацію міських програм. Терміни подачі заявок, документів ОСББ, асоціаціями ОСББ та, за необхідності, інші умови подання заявок та оформлення відповідних документів для вчасного фінансування ОСББ, визначаються наказами головного розпорядника коштів.

2.2.2. Операційна ціль «А.2. Відшкодування суми відсотків за користування кредитними коштами, залученими ОСББ, асоціацією ОСББ на здійснення енергозберігаючих заходів у житлових будинках»

Відшкодування суми відсотків здійснюється відповідно до затвердженого рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради Порядку відшкодування суми відсотків за користування кредитними коштами, залученими ОСББ, асоціацією ОСББ на здійснення енергозберігаючих заходів житлових будинків.

Розмір відшкодування відсотків за надані ОСББ, асоціації ОСББ кредитно-фінансовими установами кредити становить 100% відсоткової ставки, передбаченої кредитною угодою.

Незалежно від терміну дії Програми, реалізація операційної цілі А.2. здійснюється строком не більше 1-го року з початку дії кредитного договору.

2.2.3. Операційна ціль «А.3. Фінансування заміни або модернізації пасажирських ліфтів, які не експлуатувались п'ять і більше років в будинках ОСББ, асоціацій ОСББ»

Виділення коштів з міського бюджету на заміну або модернізацію пасажирських ліфтів у будинках, де вони не експлуатувались п'ять і більше років, проводиться на умовах співфінансування, а саме: 70% від загальної

вартості проекту – це кошти міського бюджету, решта 30% - власні кошти ОСББ, асоціації ОСББ, і визначається рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради на кожний окремих будинок, на підставі кошторисного розрахунку вартості робіт. Вартість здійснення технічного нагляду, позачергового технічного огляду, експертного обстеження, технічного діагностування ліфтів входить до загальної вартості робіт та підлягає співфінансуванню.

Механізм впровадження операційної цілі А.3. визначається Порядком співфінансування заміни або модернізації пасажирських ліфтів у будинках, де вони не експлуатувались п'ять і більше років, затвердженим рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради.

2.2.4. Операційна ціль «А.4. Фінансування облаштування пандусів, встановлення підйомників для осіб з інвалідністю, що мешкають в будинках ОСББ, асоціацій ОСББ»

Реалізація операційної цілі А.4. полягає у забезпеченні на умовах співфінансування облаштування пандусів, встановлення підйомників у житлових будинках ОСББ, асоціацій ОСББ з метою утворення для маломобільних груп населення доступного середовища, усунення комунікаційних та будівельних перешкод.

Здійснення облаштування пандусів, встановлення підйомників у житлових будинках ОСББ, асоціацій ОСББ, за умови звернення ОСББ, асоціацій ОСББ, та подання ними необхідних документів, передбачає дольову участь ОСББ, асоціацій ОСББ, міського бюджету та можливість залучення інших джерел фінансування, в тому числі кредитів банків, участі у державних, обласних та міжнародних програмах соціального спрямування.

Виділення коштів з міського бюджету на облаштування пандусів, встановлення підйомників у житлових будинках ОСББ, асоціацій ОСББ проводиться на умовах співфінансування, а саме:

90% від загальної вартості робіт – кошти міського бюджету,

10% - кошти ОСББ, асоціації ОСББ, інші залучені кошти.

Для отримання фінансової підтримки з міського бюджету для облаштування пандусів чи встановлення підйомників у житлових будинках, ОСББ, асоціації ОСББ необхідно:

1. Отримати у особи з інвалідністю висновки МСЕК, дані про занесення особи до бази даних обліку осіб з інвалідністю в органах соціального захисту населення.
2. Підготувати та подати пропозиції щодо потреби забезпечення житла засобами доступності і черговості вжиття заходів, здійснити із залученням уповноважених органів містобудування, комітетів доступності (громадських організацій осіб з інвалідністю), правління ОСББ обстеження на місцевості, оцінку умов проживання, підготовку пропозицій щодо забезпечення житлового будинку умовами доступності.
3. Визначити підрядника на виконання будівельних (монтажних) робіт, розробника проектної документації, особу, що буде здійснювати технічний

нагляд, вирішити питання у сфері земельного законодавства (за потреби).

4. Отримати дозволи на виконання будівельних робіт, а після їх виконання - висновки про готовність до експлуатації.

Сума коштів співфінансування визначається рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради на підставі кошторисного розрахунку вартості робіт. Вартість виготовлення проектно-кошторисної документації, проведення її експертизи та здійснення технічного нагляду входить до загальної вартості робіт та підлягає співфінансуванню. Кількість звернень щодо облаштування пандусів чи встановлення підйомників у одному житловому будинку обмежується до одного звернення на рік.

Звернення щодо облаштування пандусів чи встановлення підйомників не позбавляє ОСББ, асоціації ОСББ права скористатися умовами співфінансування, передбаченими для першого звернення на виконання капітального ремонту житлових будинків, згідно цієї Програми.

Механізм впровадження операційної цілі А.4. визначається Порядком співфінансування облаштування пандусів чи встановлення підйомників у житлових будинках ОСББ, асоціацій ОСББ, затвердженим рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради.

3. Джерела фінансування, розпорядники коштів програми та загальна потреба у видатках на реалізацію Програми

Джерелом фінансування заходів, передбачених цією Програмою, можуть бути надходження загального та спеціального фондів (в тому числі бюджету розвитку та міських цільових фондів) міського бюджету, кошти державної установи «Фонд енергоефективності», кошти Державного бюджету України, обласного та інших місцевих бюджетів у вигляді цільових та інших трансфертів (субвенцій, дотацій, тощо).

Також заходи Програми в межах чинного законодавства можуть фінансуватись за рахунок залучених (на умовах повернення) коштів, в тому числі кредитів, запозичень, тощо.

Крім того, фінансовим ресурсом реалізації заходів по Програмі можуть бути інвестиційні ресурси ЕСКО-інвесторів – добровільні внески підприємств, установ, організацій та фізичних осіб, в тому числі шляхом створення відповідних цільових фондів, а також інші джерела, що не заборонені нормами діючих нормативно-правових актів.

Фінансування Програми проводиться в межах асигнувань, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік, по загальному та спеціальному фондах і здійснюється в межах діючого бюджетного законодавства по кодах програмної класифікації видатків та кредитування міського бюджету.

Головним розпорядником коштів з виконання заходів Програми визначити департамент житлово-комунального комплексу Черкаської міської ради.

4. Участь ОСББ, асоціацій ОСББ у міжнародних, державних, обласних програмах

Виконавчий орган Черкаської міської ради, на який покладено повноваження сприяння ОСББ, інформує керівників самоуправних будинків

міста про наявність та умови участі у міжнародних, державних, обласних Програмах, що передбачають різні форми підтримки/фінансування ОСББ, асоціацій ОСББ.

Участь у міжнародних, державних, обласних програмах, що передбачають різні форми підтримки/фінансування ОСББ, асоціацій ОСББ, не позбавляє ОСББ, асоціацію ОСББ права участі у цій Програмі.

5. Очікувані результати дії Програми:

- покращення стану багатоквартирних будинків у м. Черкаси;
- підтримання, відновлення та поліпшення експлуатаційних показників багатоквартирних житлових будинків;
- підвищення ефективності управління спільною власністю в будинках;
- зменшення витрат на утримання будинку за рахунок впровадження енергозберігаючих технологій;
- залучення у 2019 році коштів співвласників, державного бюджету та кредитних установ на суму не менше 30 000,0 тис. грн. для реалізації заходів Програми;
- виконання у 2019 році робіт з капітального ремонту багатоквартирних будинків на суму не менше 60 000,0 тис. грн.;
- залучення у 2020 році коштів співвласників, державного бюджету та кредитних установ на суму не менше 40 000,0 тис. грн. для реалізації заходів Програми;
- виконання у 2020 році капремонтів багатоквартирних будинків на суму понад 80 000,0 тис. грн.
- активізація взаємодії міської влади та громадських організацій міста, які опікуються справами ОСББ.

Результативні показники програми:

Показники	Од. виміру	2019 рік (план)	2020 рік (прогноз)
Співфінансування капітального ремонту житлових будинків ОСББ			
трат			
Обсяг видатків на співфінансування капітальних ремонтів житлового фонду ОСББ	тис. грн.	30 000,00	40 000,00
Загальна кількість створених ОСББ	од.	350	400
Кількість багатоквартирних будинків ОСББ, які потребують капітального ремонту	од.	150	150
Продукту			
Кількість ОСББ, які звернуться щодо співфінансування	од.	150	150

Ефективності			
Відсоток виконання капітальних ремонтів житлового фонду ОСББ до запланованого обсягу	%	100	100
Якості			
Питома вага ОСББ, що планують отримати кошти співфінансування до загальної кількості ОСББ	%	42,8	37,5
Відшкодування суми відсотків за користування кредитними коштами, залученими ОСББ, асоціаціями ОСББ на здійснення енергозберігаючих заходів та термомодернізації житлових будинків			
Трат			
Обсяг коштів на відшкодування суми відсотків за 1 рік користування кредитними коштами, залученими ОСББ на здійснення енергозберігаючих заходів та термомодернізації житлових будинків	тис. грн.	3 000,0	4 000,0
Продукту			
Кількість ОСББ, яким планується відшкодувати суму відсотків	од.	48	60
Ефективності			
Середні витрати на відшкодування відсотків за одним договором	тис. грн.	62,5	66,7
Обсяг додатково залучених кредитних коштів на здійснення енергозберігаючих заходів та термомодернізації житлових будинків	тис. грн.	33 970,0	45 290,0
Якості			
Темп зростання кількості ОСББ, яким здійснюється відшкодування відсотків, порівняно з 2018 роком(довідково: в 2018 році відшкодування відсотків здійснене 23 ОСББ)	раз	2,09	2,61
Темп зростання обсягу залучених			

кредитів, порівняно з попереднім роком (довідково: в 2018 році ОСББ залучено 13 535,2 тис. грн.)	раз	2,51	3,35
--	-----	------	------

6. Контроль за ходом реалізації Програми

Головний розпорядник коштів в межах своїх повноважень здійснює контроль за цільовим використанням бюджетних коштів, аналізує ефективність програми з точки зору задоволення попиту на підставі аналізу результативних показників, а також іншої інформації, що він отримує від ОСББ, асоціації ОСББ, банків, інших джерел.

Моніторинг виконання Програми здійснює департамент житлово-комунального комплексу Черкаської міської ради. Один раз у півроку департамент житлово-комунального комплексу надає результати моніторингу департаменту фінансової політики до 20 числа місяця, наступного за звітним періодом.

7. Прикінцеві положення

Виділити кошти з міського бюджету ОСББ «МЖК-РОТОР» на роботи з капітального ремонту в межах об'ємів і видів робіт, заявлених в 2018 році (утеплення фасаду та заміну дверних блоків в місцях загального користування) в будинках №№25,27 по вул. Руставі на умовах співфінансування, а саме: - 70% від загальної вартості проекту – кошти міського бюджету, решта 30% - кошти об'єднання.

Для виділення коштів з міського бюджету ОСББ «МЖК-РОТОР» умова залучення кредитів державних банків чи участі в інших державних програмах не застосовується.

В.о. директора департаменту
житлово-комунального комплексу

Ю.В. Панченко