



**ЛУБЕНЬСКА МІСЬКА РАДА  
ЛУБЕНЬСЬКОГО РАЙОНУ  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
(чотирнадцята сесія восьмого скликання)**

**Р І Ш Е Н Н Я**

16 грудня 2021 року

**Про затвердження Програми фінансової  
підтримки об'єднань співвласників  
багатоквартирних будинків та  
житлово-будівельних кооперативів  
на 2021-2022 роки у новій редакції**

Розглянувши клопотання Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області щодо надання фінансової допомоги ОСББ та ЖБК, відповідно до Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», керуючись ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

**міська рада в и р і ш и л а :**

1. Затвердити Програму фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів на 2021-2022 роки у новій редакції (додається).
2. Фінансовому управлінню виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області (начальник Романенко Т.О.) передбачити кошти в бюджеті Лубенської територіальної громади для реалізації Програми.
3. Організацію виконання цього рішення покласти на Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області (начальник Князєв О.В.).
4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника Лубенського міського голови Діденка О.Г. та постійну депутатську комісію з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та екології та постійну депутатську комісію з питань планування бюджету та фінансів.

Лубенський міський голова

Олександр ГРИЦАЄНКО

Додаток  
до рішення Лубенської  
міської ради Лубенського  
району Полтавської області  
від 16 грудня 2021 року

**Програма  
фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних  
будинків та житлово-будівельних кооперативів  
на 2021-2022 роки у новій редакції**

## ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

1	Ініціатор розроблення Програми	Лубенська міська рада Лубенського району Полтавської області
2	Розробник Програми	Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області
3	Відповідальний виконавець Програми	Виконавчий комітет Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області. Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області
4	Учасники Програми	Лубенська міська рада Лубенського району Полтавської області. Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області . Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області. Спеціалісти по самоорганізації населення
5	Термін реалізації Програми	2021-2022 роки
6	Загальний орієнтовний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього	1 500 000,00 грн.

## 1. Вступ

Програма фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів на 2021-2022 роки (далі 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», «Про приватизацію державного житлового фонду».

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на органи місцевого самоврядування 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 на території Лубенської територіальної громади.

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

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження - одна з найважливіших проблем, що постають перед Лубенською територіальною громадою. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На даний час на території Лубенської територіальної громади зареєстровані 60 ОСББ та 13 ЖБК.

Потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ, виділення допомоги ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, де таке обслуговування вже ведеться ними самостійно. Також осторонь не залишаються будинки, в яких створені житлово-будинкові кооперативи (ЖБК), такі будинки не менш потребують підтримки в наданні допомоги по капітальному ремонту житлового фонду.

Допомога з бюджету Лубенської територіальної громади необхідна як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту, так і у випадку участі ОСББ та ЖБК у впровадженні проєктів за рахунок коштів державного бюджету, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки на умовах співфінансування.

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

Сьогодні житлове господарство Лубенської територіальної громади переживає значні труднощі. Збільшується частина житлового фонду, який можна віднести до застарілої забудови. Матеріально-технічна база житлового господарства громади вкрай зношена, обладнання застаріле та енергоємне. Внаслідок цього спостерігається недостатня якість надання житлово-комунальних послуг. Відсутність реальної можливості у населення здійснювати контроль за розподілом і використанням коштів, які вони сплачують за житлово-комунальні послуги, та низька поінформованість щодо захисту своїх прав за неповне і неякісне забезпечення цими послугами сприяють зростанню соціальної напруги серед мешканців громади.

Обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів, незадовільний стан житлового фонду та недоліки у системі надання комунальних послуг свідчать, 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, розпоряджатися прибудинковою територією, 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 східноєвропейських країн.

Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;

## **3. Необхідність прийняття**

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів на 2021-2022 роки у новій редакції полягає у визначенні шляхів максимального сприяння органів влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів.

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.

Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій міста і вже не будуть псувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян у нашій громаді, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони органів влади треба лише допомогти їм подолати інертність мислення, звичку чекати і сподіватися на те, що комунальні підприємства зможуть і надалі нести весь тягар проблем щодо утримання і модернізації житлового фонду.

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 державного бюджету та бюджету Лубенської територіальної громади;
- організація навчань керівників ОСББ, забезпечення постійних консультацій з питань створення і діяльності об'єднань;
- сприяння у підготовці проєктів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ та ЖБК до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

Крім матеріального стимулювання проблема створення ОСББ потребує координації зусиль виконавчих органів влади з громадськістю та громадськими організаціями Лубенської територіальної громади. Взаємодія об'єднань мешканців з органами влади є найважливішою передумовою для соціального партнерства на місцевому рівні, залучення мешканців до розв'язання проблем громади, зокрема, найактуальніших сьогодні проблем житлово-комунального господарства.

**4. Метою Програми** є суттєве поліпшення якості житла та житлово-комунальних послуг для мешканців Лубенської територіальної громади, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду, вирішення проблем з реалізації права власності у багатоквартирному будинку.

#### **5. Завдання Програми:**

- створення моделі ефективного управління багатоквартирними будинками в Лубенській територіальній громаді;
- створення ефективної системи надання житлово-комунальних послуг та сплати за них;
- залучення ОСББ та ЖБК до участі в проведенні капітальних ремонтів будинків і подальшого їх утримання;

- створення умов для підтримки та розвитку підприємництва у сфері житлово-комунального господарства, сприяння формуванню умов для розвитку конкуренції;

- сприяння діяльності ОСББ та 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 у багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь у зборах із визначення пріоритетних видів робіт капітального ремонту;

- поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг. За існуючої системи управління житловим фондом переважна більшість послуг з експлуатації і утримання житла надається комунальними підприємствами, робота яких не завжди відповідає сучасним вимогам.

- 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. Керівник об'єднання мусить мати хоча б мінімальний обсяг знань щодо управління будинком. 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;

- реальною допомогою є співфінансування з бюджету Лубенської територіальної громади робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку, у яких створено ОСББ та ЖБК;

- надання фінансової допомоги з бюджету Лубенської територіальної громади в розмірі не більше 100 тисяч гривень, але за обов'язкової фінансової участі мешканців ОСББ та ЖБК в розмірі не менше 10 відсотків кошторисної суми будівельних робіт. У разі виникнення надзвичайної ситуації – порушення нормальних умов життя та діяльності людей на окремій території чи об'єкті на ній або на водному об'єкті, спричинене аварією, катастрофою, стихійним лихом чи іншою небезпечною подією, зокрема епідемією, епізоотією, епіфітотією, пожежею, що призвело (може призвести) до виникнення великої кількості постраждалих, загрози життю та здоров'ю людей, їх загибелі, значних матеріальних утрат, а також до неможливості проживання населення на території чи об'єкті, ведення там господарської діяльності, надання фінансової допомоги з бюджету Лубенської територіальної громади в розмірі не більше 350 тисяч гривень, але за обов'язкової фінансової участі мешканців ОСББ та ЖБК в розмірі не менше 10 відсотків кошторисної суми будівельних робіт;

- сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів (для бажаючих створити ОСББ, навести лад у будинку необхідно вивчати та популяризувати просвітницькі програми, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і

громадських організацій, до яких будуть долучатись органи влади; необхідно допомогти об'єднанням в їх намаганнях залучати кредитні та грантові кошти міжнародних фінансових установ (якщо такі працюватимуть на території громади) на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проєктів з бюджету Лубенської територіальної громади.

## **6. Основні комплексні заходи реалізації Програми фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2021-2022 роки**

Напрямки реалізації Програми:

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

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

№ з/п	Назва заходу	Відповідальний виконавець
1	Проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи серед мешканців громади щодо позитивного досвіду ОСББ: - консультативна допомога в проведенні загальних зборів мешканців будинку; - телевізійні, радіо передачі; - друкування статей в засобах масової інформації.	Управління з питань комунального майна та земельних відносин Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області
2	Участь у державних, обласних програмах створення навчальних систем і ресурсних центрів для підвищення підготовки управлінських кадрів для ОСББ	Спеціалісти виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області .
3	Заходи з самоорганізації та соціальної активізації громад, розроблення та впровадження громадських ініціатив для покращення якості життя мешканців громади	Спеціалісти сектору по роботі з органами самоорганізації населення , органи самоорганізації населення

### **6.2. Фінансово-господарський напрямок Програми**

Заходи, передбачені у цьому напрямку, покликані забезпечити ефективне управління у сфері виробництва та надання житлово-комунальних послуг, створення конкурентного середовища, сприяння технічному переоснащенню житлово-комунального господарства.

## **7. Джерела фінансування заходів**

Бюджет Програми на 2021-2022 роки становить 1 500 000,00 гривень.

Фінансування Програми за напрямками забезпечуватиметься за кошти бюджету Лубенської територіальної громади, а також кошти підприємств житлово-комунального господарства міста відповідно до програм їх розвитку, благодійних внесків та коштів фізичних і юридичних осіб. Принцип



співфінансування проєктів ОСББ та ЖБК відбуватиметься на конкурентних засадах відбору соціально-технічних проєктів.

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

## **8.Очікувані результати від виконання Програми**

1. Для громади міста:

1.1 забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального господарства про переваги об'єднань власників житла;

1.2 покращання технічного стану будинків та умов проживання в них;

1.3 цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;

1.4 можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;

1.5 створення ефективного власника;

1.6 забезпечення умов комфортного проживання мешканців багатоквартирних будинків.

2. Для Лубенської територіальної громади:

2.1 реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

2.2 зменшення обсягу витрат із бюджету Лубенської територіальної громади на утримання будинків;

2.3 поліпшення фізичного стану житлового фонду Лубенської територіальної громади в цілому;

2.4 створення прозорого механізму взаємодії органів влади з об'єднаннями громадян, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Реалізація цієї Програми сприятиме відродженню свідомості мешканців громади, спрямованої на поліпшення життєдіяльності ОСББ та ЖБК.

Секретар Лубенської міської ради

Маргарита КОМАРОВА

**Пояснювальна записка**  
**до проекту рішення Про затвердження програми фінансової підтримки**  
**об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-**  
**будівельних кооперативів на 2021-2022 роки у новій редакції**

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 громаді.

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 органами влади. Всі, хто працює над реформуванням житлово-комунального господарства, розуміють, що така довгоочікувана реформа можлива лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ як нової організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

На даний час на території Лубенської територіальної громади зареєстровані 60 ОСББ та 13 ЖБК.

Сума по Програмі на два роки становить 1,5 млн. грн., Лубенська міська рада бере участь в співфінансуванні при проведенні капітального ремонту в будинку в розмірі не більше 100 тис.грн., у разі виникнення надзвичайної ситуації не більше 350 тисяч гривень при умові співфінансування ОСББ та ЖБК не менше 10 відсотків.

Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій територіальної громади і вже не будуть псувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян у нашій громаді, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони органів влади треба лише допомогти їм подолати інертність мислення, звичку чекати і сподіватися на те, що комунальні підприємства зможуть і надалі нести весь тягар проблем щодо утримання і модернізації житлового фонду.

Начальник Управління

Олександр КНЯЗЄВ