



ВІННИЦЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

Від 26.02.2021 № 252
м. Вінниця

6 сесія 8 скликання

Про внесення змін до рішення міської ради від 26.09.2014 р. № 1825 «Про затвердження програми «Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської об'єднаної територіальної громади на 2014–2021 роки», зі змінами

З метою подальшого розвитку самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримки розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Вінницької міської територіальної громади, відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», рішення міської ради від 30.09.2016 р. № 396 «Про створення відділу по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міської ради», враховуючи Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо впорядкування окремих питань організації та діяльності органів місцевого самоврядування і районних державних адміністрацій», керуючись розпорядженням Кабінету міністрів України від 12.06.2020 р. №707-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Вінницької області» та п. 22 ч. 1 ст. 26, ч. 1 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

- 1.** Внести зміни до рішення міської ради від 26.09.2014 № 1825 «Про затвердження програми «Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської об'єднаної територіальної громади на 2014–2021 роки», зі змінами, а саме:
 - 1.1.** продовжити термін дії програми «Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань

співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської об'єднаної територіальної громади на 2014–2021 роки», зі змінами до 2023 року включно;

- 1.2. викласти назву рішення у новій редакції, а саме:
«Про затвердження програми «Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади на 2014–2023 роки»;
 - 1.3. викласти назву програми у новій редакції, а саме:
програма «Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади на 2014–2023 роки»;
 - 1.4. Викласти додаток до рішення у новій редакції згідно із додатком до даного рішення.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності (П. Бабій).

Міський голова

С. Моргунов

ПРОГРАМА

«Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади на 2014–2023 роки»

1. Передумови прийняття програми

На теперішній час однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України є житлова. Досить актуально стоїть питання технічного стану житлового фонду міста та забезпечення якісних житлово-комунальних послуг. Стратегічним напрямком розвитку житлового фонду Вінницької міської територіальної громади є модернізація інфраструктури та модернізація самої системи надання комунальних послуг, запровадження нових вимог до якості та термінів виконання робіт, а також дієвої системи контролю за їх дотриманням.

Одним із основних напрямків проведення реформи у цій галузі є удосконалення системи управління сферою утримання житлового фонду шляхом утворення сучасних замовників житлово-комунальних послуг у вигляді компаній, керуючих житловим фондом, служб єдиного замовника, а також об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (надалі – ОСББ, об'єднання).

ОСББ – юридична особа, яка створюється власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Одним з пріоритетних завдань розвитку житлового сектору на 2014–2023 роки Вінницької міської територіальної громади є створення та розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, впровадження енергозберігаючих заходів в житловому фонді.

Цільовими групами в процесі реалізації даної програми є:

- співвласники багатоквартирних будинків;
- об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;
- Вінницька міська рада та її виконавчі органи;
- підприємства – надавачі комунальних послуг.

2. Дослідження та аналіз

2.1. Оцінка поточної ситуації

Сьогодні житлове господарство держави переживає значні труднощі. Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, його матеріально-технічна база вкрай зношена, обладнання застаріле та енергоємне. Модель управління житлом недосконала та існує ще з часів радянського періоду. Внаслідок цього спостерігається низька якість надання житлово-комунальних послуг. В Україні підрядним організаціям для обслуговування на конкурсній основі передано менше 15% площі державних і муніципальних житлових

будинків. У переважній більшості функції замовника покладені на існуючі підприємства ЖКГ, які є практично одночасно монопольними замовниками та підрядниками з надання житлово-комунальних послуг. Також частка адміністративних витрат у собівартості обслуговування житлової площі є надзвичайно високою, за приблизними оцінками, близько третини. Як свідчать дослідження, більше половини коштів, які надходять на експлуатацію житлового фонду, житлово-експлуатаційні організації витрачають на зарплату та утримання своїх контор. При цьому ефективність праці працівників у 4–16 разів нижча, ніж у їхніх західних колег, зокрема, з країн з аналогічними кліматичними умовами. Основною проблемою у взаємовідносинах між споживачем та виконавцем житлово-комунальних послуг являється відсутність контролю зі сторони споживача за якістю та обсягом наданих послуг. Розрахунки витрат на утримання багатоквартирного будинку не відповідають реальним потребам для його експлуатації.

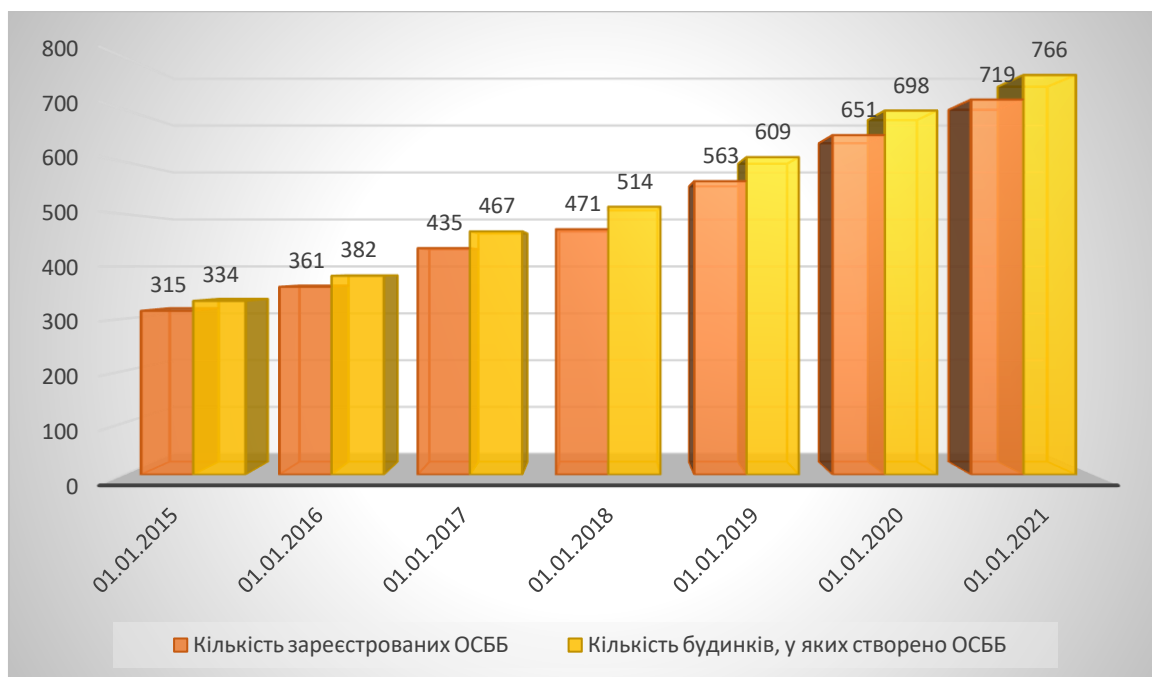
Реформа, яка була проведена у житловій сфері, виявила ще ряд проблем, одною з яких стало проведення приватизації державного та комунального житла без створення відповідного інституту управління приватизованим житлом та вироблення стратегії фінансування капітального ремонту житла тощо. Як наслідок, власниками житла здебільшого стали особи, не готові нести тягар утримання житла, що є обов'язковою умовою будь-якої власності. Безоплатно отримавши житло, вони знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку. На даний час нормативно-правова база взаємовідносин між виконавцями житлово-комунальних послуг та їх споживачами – мешканцями будинків передбачає обов'язкову участь власників житлових та нежитлових приміщень цих будинків в управлінні (менеджменті) своїми житловими комплексами.

Однією з важливих проблем залишається також велике енергоспоживання житла. Тому першочерговими для економії енергоресурсів в житловому фонді мають бути заходи щодо покращення експлуатаційних характеристик будинків, проведення їх теплової санації, модернізації інженерного обладнання тощо.

Житловий фонд Вінницької міської територіальної громади нараховує 2062 багатоквартирні будинки загальною площею 5348229,67 м², в яких розташовано понад 107 тис. квартир. З них приватна форма власності житла становить близько 90% від загальної площі.

Станом на 01 січня 2021 року на території Вінницької міської територіальної громади зареєстровано 719 ОСББ у 766 багатоквартирних будинках, що складає 37,1% від загального житлового фонду ВМТГ. 47,6% ОСББ (342 об'єднання) знаходяться на самообслуговуванні. 20,3% ОСББ (146 об'єднань) мають в оренді або у власності свою прибудинкову територію.

Динаміка створення ОСББ станом на 01 січня 2021 року:



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

- низька поінформованість сусідів в будинку щодо основних засад діяльності ОСББ;
- частково або повністю відсутня документація на будинок;
- невиконання законодавчих умов щодо передачі з балансу на баланс зі сторони колишнього власника будинку – замовника будівництва;
- відсутня постійна система навчання або підвищення кваліфікації діючих управителів-менеджерів житлового комплексу;
- невиконання законодавчих вимог щодо участі колишнього власника (юридичних осіб державної та приватної форм власності) в першому капітальному ремонті при взятті об'єднанням на баланс будинку або житлового комплексу;
- незначна кількість фахових управителів-менеджерів житлового комплексу у місті;
- неоднозначне ставлення до ОСББ зі сторони контролюючих державних органів влади або операторів на ринку житлово-комунальних послуг;
- боязнь відповідальності за незадовільний технічний стан житлового будинку;
- відсутність у більшості мешканців багатоповерхівок відчуття власника свого будинку.

2.2. Аналіз законодавчої бази

Програма розвитку самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримки розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади розроблена на підставі:

- ✚ Житлового Кодексу Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X;
- ✚ Закону України «Про житлово-комунальні послуги»;
- ✚ Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- ✚ Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- ✚ Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку»;
- ✚ Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;
- ✚ 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»;
- ✚ Рішення Вінницької міської ради «Про затвердження Стратегії розвитку «Вінниця 2020» від 30.08.2013 року №1405;
- ✚ Рішення Вінницької міської ради Про затвердження «Концепції інтегрованого розвитку м. Вінниці 2030» від 22.02.2019 року №1542.

2.3. Практика запровадження подібних програм

Ефективним представником власників будинку, який може управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його енергоефективної модернізації, розпоряджатися прибудинковою територією, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги, стає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Такий вид господарювання працює в більшості держав світу та протягом останніх 25 років втілюється на практиці у Польщі та державах Прибалтійського регіону.

Впровадження такої системи дало змогу зменшити витрати мешканців багатоквартирного будинку на 30–35% в порівнянні з комунальним будинкоутриманням і є одним з найбільш вдалих прикладів реформування житлово-комунального господарства в останні роки.

Польський приклад

У країні до 90-х років існували житлові кооперативи – структури, аналогічні нашим ЖЕКам, – а уряд контролював комунальні тарифи. Польща провела реформу в 90-ті роки. З 1994 по 1997 роки було прийнято низку законів, головним з яких був Цивільний кодекс з житлово-комунального господарства. Основна реформа в Польщі пройшла протягом п'яти років.

Створення ринку комунальних послуг стимулювала сама держава. Викуп житла у держави супроводжувався в Польщі широкомасштабною приватизацією прибудинкових територій і землі під житловими будинками. Розвитку реформи у взаєминах у ЖКГ сприяла не тільки законодавча діяльність

держави. Існувала зацікавленість і з боку комерційних і державних банків, які надавали кредити житловим товариствам для модернізації житлового фонду з низьким відсотком (2–10%) під гарантію повернення через тарифну політику. Крім того, товариство мало можливість виграти грант і отримати від держави фінансування на покриття відсотків по кредиту.

За п'ять перших років реформи поляки чітко відрегулювали взаємини у сфері ЖКГ. Після цього в країні різко збільшилася кількість житлових товариств. Станом на 2005 рік їх було близько 107 тис. Сьогодні в Польщі в житлових товариствах перебуває приблизно 98% багатоквартирних будинків, і про глобальні проблеми в сфері ЖКГ поступово забувають.

Досвід Прибалтики

На пострадянському просторі успіху в реалізації реформ, з управління житловим фондом та створення системи ефективного власника, вдалося досягти тільки прибалтійським країнам. На думку фахівців, завершеною реформою відносин у сфері ЖКГ можна вважати лише в Естонії.

Реформа ЖКГ Естонії, яка зайняла близько десяти років, мало чим відрізнялася від польського сценарію. Перші квартирні товариства (аналог ОСББ) стали з'являтися там в 1996 році. Організовувалися вони за підтримки держави і мали статус колективного власника.

Стрімко приватизувалися ЖЕКи. Цього уряду вдалося досягти, поставивши ультиматум: або збиткові ЖЕКи приватизуються, або будуть знищені. Тому приватні ЖЕКи вже незабаром стали активними гравцями на ринку нерухомості та комунальних послуг і досить швидко витіснили державу зі сфери ЖКГ.

Незабаром до підприємств комунального господарства Естонії стали виявляти інтерес закордонні інвестори. І наразі ЖКГ країни працює за правилами конкурентного ринку, на якому можуть працювати тільки ті, хто може працювати краще, швидше, дешевше.

3. Мета і завдання програми

3.1. Мета програми

Кожен громадянин має право, яке закріплене законодавством України, скористатися вибором форми обслуговування свого помешкання.

Головною метою програми є зміна підсвідомості мешканця багатоквартирного будинку щодо ефективного власника та колективного управління будинком, також якості життя мешканців багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади шляхом високого рівня забезпечення соціально-правових гарантій та значне підвищення активності мешканців населених пунктів Вінницької міської територіальної громади що дасть можливість залучати їх до розвитку житлового фонду за місцем їх проживання.

Програма спрямована на подолання стереотипу мешканця-споживача багатоповерхового будинку, який не відчуває себе власником житла та не може вплинути на обсяг і якість отриманих комунальних послуг, оплачених з його кишені.

Програма забезпечить впровадження наступних пріоритетів:

- ❖ надання комунальних послуг на рівні європейських стандартів;

- ❖ впровадження якісно нового рівня взаємовідносин у житлово-комунальній сфері, шляхом допомоги мешканцям в питаннях створення та діяльності ОСББ;
- ❖ залучення додаткових інвестицій в утримання та ремонт житлового фонду;
- ❖ забезпечення кваліфікованими спеціалістами та керівниками ОСББ для кращого управління своїми будинками;
- ❖ забезпечення прозорості, відкритості в діяльності органів самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади та підприємств – надавачів послуг.

3.2. Основні завдання програми

Програма спрямована на виконання наступних завдань:

- розбудова дієвої та ефективної інженерної інфраструктури для забезпечення населення міста комунальними послугами високого рівня;
- створення сприятливих умов для активного формування і розвитку ОСББ, для забезпечення необхідного рівня якості робіт і надання послуг;
- допомога ОСББ в організації заходів із застосуванням енергозберігаючих технологій в будинках та залучення інвестицій на ці заходи;
- стимулювання ініціативи серед суб'єктів органів самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади та підвищення їх ролі у житті громади;
- максимальному поєднанню інтересів органів самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади з інтересами міської влади;
- залучення населення до більш активної участі у реформуванні житлово-комунального комплексу Вінницької міської територіальної громади;
- досягнення максимальної поінформованості населення про форму обслуговування своїх багатоквартирних будинків, яка дозволяє їх співвласникам реалізувати право самим здійснювати контроль за якістю і обсягом комунальних послуг а також обирати обслуговуючу організацію;
- підтримка та допомога в роботі з підприємствами та постачальниками щодо якості послуг які вони надають;
- організація навчальних семінарів для керівників ОСББ з питань управління житловим будинком та ведення фінансово-господарської діяльності;
- підтримка роботи спеціалізованих Інтернет ресурсів та розміщення на них відповідної інформації.

4. Організації-партнери, співвиконавці програми

Виконавчий комітет Вінницької міської ради, Відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міської ради, Департамент житлового господарства міської ради, громадська організація «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ» (ГО «РЦ ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»), МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій».

5. Заходи програми

План реалізації заходів програми

№ з/п	Захід	Організація-виконавець	Термін виконання	Джерела фінансування
1.	Робота ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ» з надання практичної допомоги громадянам, які бажають створити ОСББ та самостійно вести фінансово-господарську діяльність свого будинку			
1.1	Організація роботи ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади
1.2	Консультації громадян з питань створення та фінансово-господарської діяльності ОСББ	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»		
2.	Впровадження енергозберігаючих технологій у житловому комплексі Вінницької міської територіальної громади			
2.1	Надання фінансової підтримки ОСББ на впровадження енергозберігаючих заходів у житлових будинках	Департамент житлового господарства, департамент фінансів, ОСББ	2015–2023 рр.	Бюджет Вінницької міської територіальної громади та інші джерела фінансування
2.2	Проведення капітального ремонту одного із видів конструктивних елементів будинку з моменту реєстрації ОСББ (відповідно до Порядку, затвердженого міською радою)			
2.3	Проведення капітального ремонту двох видів конструктивних елементів в будинках, введених в експлуатацію до 1970 року, та в яких створено ОСББ з 1 січня 2019 року (відповідно до Порядку, затвердженого міською радою)	Департамент житлового господарства, департамент фінансів, ОСББ	2019–2023 рр.	
2.4	Надання ОСББ кредитів (позик) на пільгових умовах для реалізації заходів з енергоефективності в рамках	МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій», ОСББ	2021–2023 рр.	Позикові кошти МКП «Вінницький фонд

	Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім» Державної установи «Фонд енергоефективності»			муніципальних інвестицій»
3.	Організація та участь у семінарах для навчання голів правлінь ОСББ, майбутніх керівників та ініціативних мешканців Вінницької міської територіальної громади			
3.1	Організація навчальних семінарів з підготовки спеціалістів для ОСББ з питань управління та ведення фінансово-господарської діяльності	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади
3.2	Участь голів правлінь ОСББ, начальника, заступника начальника відділу по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міської ради у лекціях, семінарах, тренінгах, конференціях, форумах, навчальних поїздках до інших міст України та до інших країн з метою підвищення їх кваліфікаційного рівня, ознайомлення з іншими передовими практиками у сфері надання житлово-комунальних послуг, обміну досвідом з питань діяльності ОСББ, впровадження енергоефективних рішень у багатоквартирних будинках, альтернативних джерел енергії, управління відходами тощо	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади
4.	Проведення заходів із залученням фахівців з метою розробки та обговорення проектів нормативно-правових актів, сприяння з боку виконавчих органів місцевого самоврядування, організації та розвитку об'єднань власників житла, які будуть винесені на розгляд Вінницької міської ради	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади та інші джерела фінансування
5.	Збір, обробка та розповсюдження нормативно-правової та іншої спеціалізованої інформації. Створення та розповсюдження інформаційних та методичних матеріалів (буклетів, посібників, плакатів, теле-, радіопрограм та іншої електронної продукції). Вивчення досвіду інших міст України, які досягли успіхів у цьому напрямку з метою подальшого впровадження його на території Вінницької міської територіальної громади			

5.1	Збір, обробка та розповсюдження нормативно-правової та іншої спеціалізованої інформації	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ», департамент правової політики та якості, департамент інформаційних технологій, департамент у справах засобів масової інформації та зв'язків з громадськістю	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади
5.2	Виготовлення та розповсюдження методичних посібників з питань управління та ведення фінансово-господарської діяльності ОСББ та інших інформаційних матеріалів			
5.3	Інформаційна та технічна підтримка спеціалізованих WEB-ресурсів	департамент правової політики та якості, департамент інформаційних технологій, департамент у справах засобів масової інформації та зв'язків з громадськістю	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади
5.4	Інформаційна кампанія з інформування громадськості про можливість використання ресурсів ГО «РЦ ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ» – прес-конференції, статті в газетах, виступи, програми на радіо та телебаченні, виготовлення, розміщення на місцевому телебаченні та радіо інформаційних роликів			
6.	Надання інформації ініціативним групам по створенню ОСББ щодо власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків	Виконавчий комітет міської ради, відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, КП «ВМБТІ»	Постійно	Бюджет Вінницької міської територіальної громади

7	Залучення додаткових інвестицій в утримання та ремонт житлового фонду міста	Відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, департамент житлового господарства, ГО «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ»	Постійно	Інші джерела фінансування, зокрема міжнародні фонди та організацій-грантодавці
8	Консолідація усіх учасників, які задіяні на ринку послуг з управління та утримання будинків у Вінницькій міській територіальній громаді	Відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, Департамент житлового господарства	Постійно	Не потребує фінансування

6. Фінансове забезпечення

Фінансове забезпечення програми здійснюється за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади та інших джерел фінансування, не заборонених законом, зокрема міжнародних фондів та організацій-грантодавців.

Кошти бюджету Вінницької міської територіальної громади можуть бути направлені на реалізацію вищевикладених у розділі 5 заходів програми, а також:

- утримання громадської організації «РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР ПІДТРИМКИ ОСББ МІСТА ВІННИЦЯ» включаючи заробітну плату, нарахування на оплату праці, придбання предметів, матеріалів, обладнання та інвентарю, оплату послуг, оплату теплопостачання, оплату водопостачання і водовідведення, оплату електроенергії, придбання обладнання і предметів довгострокового користування, капітальний ремонт займаного приміщення та інші видатки;
- проведення навчання, семінарів, лекцій, конференцій для ініціативних груп, голів правління та бухгалтерів ОСББ з питань управління та ведення фінансово-господарської діяльності, забезпечення методичною літературою та друкованою продукцією.

7. Очікувані результати реалізації програми

- ✓ забезпечення комфортних умов для мешканців Вінницької міської територіальної громади, завдяки високим стандартам якості і доступності комунальних послуг;
- ✓ впровадження інвестиційних програм для залучення приватних інвесторів у житлову сферу;

- ✓ надання якісних житлово-комунальних послуг у відповідності до договірних умов між мешканцями Вінницької міської територіальної громади та підприємств-надавачів послуг;
- ✓ збільшення кількості будинків з застосуванням енергозберігаючих технологій;
- ✓ розробка проектів нормативно-правових актів Вінницької міської ради, які регламентують дії органів місцевого самоврядування у напрямку розвитку ОСББ та стимулювання мешканців щодо самоорганізації;
- ✓ зростання поінформованості громадян про переваги об'єднань власників житла, створених для утримання своїх помешкань, та формування відповідального власника;
- ✓ проведення навчальних семінарів з питань управління житловими комплексами та ведення фінансово-господарської діяльності в будинках Вінницької міської територіальної громади що дозволить покращити фаховий рівень утримання будинків та оптимізації витрат;
- ✓ зменшення енергоспоживання в житловому секторі. Фахове господарювання об'єднань власників квартир призведе до економії енергоресурсів, своєчасного ремонту багатоповерхових будинків, утримання їх в належному стані та покращення благоустрою прилеглої території. В результаті на території Вінницької міської територіальної громади збільшиться привабливість такої форми управління багатоквартирним будинком як ОСББ.

8. Зв'язок між програмою та Концепцією інтегрованого розвитку м. Вінниці 2030

Реалізація заходів програми відповідає візії Концепції інтегрованого розвитку м. Вінниці 2030 «Місто збалансованого просторового розвитку».

Стратегічний намір «Формування збалансованого житлового фонду», зокрема цілі «Формування системи комплексного обліку житла» і «Впровадження заходів з енергоефективності житла», передбачає позитивні зміни у Вінницькій міській територіальній громаді, адже спільне із громадськістю втілення проектів підвищить активність мешканців, сприятиме створенню нових осередків самоорганізації населення, що дозволить заручитися підтримкою громадян у питаннях реконструкції (модернізації) й оновленні житлового фонду часів масової забудови.

Розвиток галузі життєдіяльності Вінницької міської територіальної громади «Житло», окрім всього, відбуватиметься завдяки інформуванню та залученню громадян у сфері комфортного, надійного й енергоефективного житла. Впровадження заходів зі співфінансування проектів з реновації та термомодернізації наявного житлового фонду, а також пропагування відповідальності мешканців за власне житло та прибудинкові території (популяризація створення ОСББ), стимулюватиме розвитку інституцій громадянського суспільства та розширення їх участі у соціально-економічному розвитку сучасної, європейської Вінницької міської територіальної громади.

Таким чином, запровадження даної програми цілком відповідає візіям, стратегічним намірам і цілям Концепції інтегрованого розвитку м. Вінниці 2030

і дасть можливість ефективно вирішувати значну кількість місцевих проблем, зокрема, у сфері житлового господарства.

9. Впровадження, моніторинг та перегляд програми

Виконання програми здійснюється шляхом реалізації її заходів і завдань.

Узагальнення матеріалів від виконавців програми здійснює департамент житлового господарства міської ради. Відповідальні за виконання заходів програми щоквартально до 10 числа, наступного за звітним періодом, інформують департамент житлового господарства про стан виконання заходів.

Узагальнена інформація щодо виконання заходів програми аналізується розробником.

Крім цього, з метою забезпечення контролю за досягненням поставлених цілей визначено перелік показників моніторингу реалізації програми. Для визначення необхідності коригування документу щорічно проводитиметься аналіз ефективності дії програми, виходячи з фактичних показників моніторингу.

Внесення змін до програми здійснюватиметься за процедурою внесення змін до місцевих нормативних актів.

Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання програми, здійснюється в порядку, встановленому бюджетним законодавством України.

Показники моніторингу реалізації програми:

Показники \ Роки	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Кількість щорічно створених ОСББ	34	36	40	44	48	52	56	60
Кількість будинків ОСББ, в яких проведено капітальні ремонти	15	18	20	22	24	26	28	30
Кількість об'єднань, які приватизували прибудинкову територію	2	2	2	3	3	3	4	4

Додаток
до Програми «Розвиток
самоорганізації мешканців
багатоквартирних будинків та
підтримка розвитку об'єднань
співвласників багатоквартирних
будинків Вінницької міської
територіальної громади на 2014–2023
роки»

Порядок надання фінансової підтримки ОСББ на впровадження енергозберігаючих заходів в житлових будинках

I. Загальні положення

Порядок надання фінансової підтримки ОСББ на впровадження енергозберігаючих заходів в житлових будинках (далі – Порядок) розроблений на виконання постанови Кабінету Міністрів України № 231 від 08.04.2015 року «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 01.03.2010 р. № 243 і від 17.10.2011 р. № 1056», Меморандуму про партнерство у сфері енергоефективності житлових будинків від 22.05.2015 року та з метою підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (надалі – ОСББ) при проведенні енергоефективної модернізації багатоквартирних будівель для забезпечення комфортних умов проживання та економії енергоресурсів.

II. Опис проблеми, на розв'язання якої спрямований Порядок.

Тривалий час існувало переконання, що найбільш енергозатратною є сфера індустрії і в першу чергу там варто запроваджувати економію енергоресурсів. Але науково доведено, що майже 40 % вироблених енергоресурсів використовується на створення комфортних умов життя людини. Отже насправді необхідно економити в першу чергу енергоносії, що витрачаються, зокрема, на опалення, забезпечення гарячою водою, електроенергією житла, тобто там де людина створює собі комфортні умови проживання.

Найбільш проблемною сферою щодо реалізації політики енергозбереження є житлові багатоквартирні будинки. Така ситуація є досить типовою для всієї країни:

✓ більша частина будівель побудована в період, коли необґрунтовано низькі ціни на енергоносії поєднувалися з вимогами прискорення будівельних робіт, зменшення вартості, скорочення матеріалоємності і трудоемкості будівництва, тому зовсім не дивно, що багато з цих будівель на сьогодні не відповідають сучасним вимогам енергозбереження, комфорту та в цілому кліматичній ситуації;

✓ неналежна експлуатація будинків, а саме низька якість та несвоєчасність капітальних і поточних ремонтів, призвела до погіршення стану багатоповерхівок та підвищення рівня енергозатрат, який майже в 5 разів перевищує європейські стандарти.

Якщо ситуація не зміниться (наші будинки не стануть енергоефективними, а мешканці не почнуть ощадливо споживати ресурси) обсяги споживання газу та електроенергії будуть зростати з року в рік.

Окрім того на ріст споживання будуть впливати і інші фактори такі як: збільшення потреби в побутових приладах які споживають електроенергію, значне коливання температур в зимовий період, а також на перший погляд не помітна – низька якість природного газу, що збільшує обсяги його споживання. Все разом призводить до необґрунтовано великих обсягів споживання енергоресурсів в багатоквартирних будинках.

З цього випливає, що на сьогоднішній день впровадження енергозберігаючих заходів у будинках має найвищий потенціал зменшення споживання теплової енергії, а отже і газу. Як в Україні, так і у Вінницькій міській територіальній громаді – це є одним з головних пріоритетів державної політики на сучасному етапі розвитку економіки.

Також слід зазначити, що рівень теплового комфорту є одним із основних факторів забезпечення життєво необхідних санітарно-гігієнічних умов перебування людини у приміщенні і забезпечення таких умов неможливо без витрат енергії, отримання якої не може бути безкоштовним.

Тому, в умовах постійно зростаючих цін на основні види енергоресурсів та значної зовнішньоекономічної залежності нашої країни від постачальників енергоносіїв, питання покращення показників енергоефективності та зменшення споживання енергоресурсів у житлових будинках набувають особливої актуальності у зв'язку із нагальною необхідністю економії коштів на їх утримання.

Одночасне зростання цін та обсягів споживання енергоресурсів не зможе витримати бюджет більшості мешканців Вінницької міської територіальної громади, проживаючих у багатоквартирних будинках.

Для того щоб ситуація не стала катастрофічною необхідно вже сьогодні розпочинати діяльність по зменшенню енергозатратності житлових будівель.

Основними проблемами, які перешкоджають приведенню житлового фонду до нормального, з точки зору енергоефективності, стану є такі:

- невизначеність щодо бюджетної підтримки енергозбереження в житловому секторі;
- відсутність механізмів залучення коштів на енергозберігаючі заходи в будинках;
- низький рівень забезпечення приладами побудинкового обліку та регулювання тепла і води;
- низька культура економного використання енергоресурсів;
- тарифна політика у сфері житлово-комунального господарства, яка не стимулює енергозбереження в будинках.

В умовах, коли ні держава, ні населення не спроможні нести тягар відповідальності за утримання житлового фонду і впровадження політики енергоощадності у цьому секторі економіки, формування «організованого» власника в рамках ОСББ дає можливість реалізувати права власників житла. Мешканці житлових будинків, які об'єднані в ОСББ, мають шанс власноруч і на свій розсуд вирішувати зазначені вище завдання. На жаль ні у громадян ні у влади не має достатньо ресурсів для того щоб комплексно впровадити енергозберігаючі заходи і досягти такого рівня енергоспоживання при якому

жити в будинку буде економічно вигідно та комфортно. Тому для вирішення проблеми необхідно об'єднати зусилля та ресурси всіх зацікавлених сторін з метою вироблення єдиної стратегії з урахуванням інтересів і можливостей всіх партнерів.

III. Мета Порядку

Метою даного Порядку є стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів для зменшення споживання паливно-енергетичних ресурсів споживачами через проведення робіт з:

- утеплення зовнішніх фасадів будинків;
- ремонту стиків в панельних житлових будинках;
- ремонту теплової ізоляції покрівель та підвалів житлових будинків;
- заміни трубопроводів з їх теплоізоляцією;
- влаштування індивідуальних теплових пунктів з системою автоматизації та погодним регулюванням;
- заміни входних дверей та віконних блоків на сходових клітках та місцях загального користування на енергозберігаючі;
- впровадження енергозберігаючих систем електроосвітлення на сходових клітках та місцях загального користування.

IV. Фінансування енергозберігаючих заходів в житлових будинках ОСББ

Джерелами фінансування є кошти ОСББ (мешканців), бюджету Вінницької міської територіальної громади в межах асигнувань на відповідний рік, Уповноважених чинним законодавством банківських установ та інші надходження, не заборонені законодавством України.

V. Механізм реалізації впровадження енергозбереження і енергоефективності в будинках ОСББ Вінницької міської територіальної громади

Заходи з енергозбереження і енергоефективності в будинках ОСББ реалізуються за рахунок залучення власних коштів ОСББ, кредитних коштів та бюджетного фінансування (фінансова підтримка) згідно з Алгоритмом реалізації проекту (Додаток № 1 до Порядку) шляхом придбання матеріалів, обладнання та виконання робіт:

1. За рахунок кредитних ресурсів Уповноважених банківських установ:

1.1. На загальних зборах співвласників ОСББ приймає рішення («за» – не менше як 75 % співвласників будинку) про обрання одного або кілька заходів з енергозбереження зазначених в Розділі 3 даного Порядку та шляхи їх виконання.

1.2. ОСББ за власні кошти замовляє (виготовляє) проектно-кошторисну документацію та державну експертизу кошторисної частини проекту з впровадження заходів з енергозбереження.

1.3. ОСББ подає пакет документів до Уповноваженого банку згідно з умовами банку для отримання кредитних коштів на придбання матеріалів та виконання робіт з впровадження енергозберігаючих заходів.

1.4. ОСББ здійснює замовлення та виконання робіт з впровадження енергозберігаючих заходів.

1.5. ОСББ надає до Уповноваженого банку згідно з умовами останнього документи, що підтверджують цільове використання коштів, для подальшого отримання від Держенергоефективності відшкодування до 40 % суми кредитних коштів, залучених на придбання енергоефективного обладнання та матеріалів, але не більш як 10000 гривень в розрахунку на одну квартиру багатоквартирного будинку за одним кредитним договором.

1.6. ОСББ подає відповідний пакет документів до департаменту житлово-комунального господарства, енергетики та інфраструктури Вінницької облдержадміністрації для можливого отримання компенсації частини відсоткової ставки з обласного бюджету.

1.7. Для отримання з бюджету Вінницької міської територіальної громади фінансової підтримки (у розмірі до 30 відсотків від загальної вартості виконаних робіт, але не більше як 10000 грн. в розрахунку на одну квартиру багатоквартирного будинку) з проведення робіт на виконання заходів з енергозбереження ОСББ надає наступні документи:

- заява на ім'я міського голови;
- проектно-кошторисну документацію з експертним звітом щодо розгляду кошторисної частини проектної документації по робочому проекту;
- акт виконаних робіт (або рахунок-фактура);
- копію кредитного договору з Уповноваженим банком.

2. За рахунок кредитних ресурсів МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій» у рамках Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім» Державної установи «Фонд енергоефективності»:

2.1. Основні вимоги до ОСББ для отримання кредиту (позики) від МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»:

- ✓ ОСББ є учасником проєкту Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім», що підтверджується письмовим повідомленням від Фонду енергоефективності;
- ✓ наявність в ОСББ власних коштів у сумі не менше 10% від вартості заходів з енергоефективності (на дату укладення кредитного договору (договору позики), що підтверджується випискою по поточному рахунку в банку).

2.2. Ключові умови кредитування ОСББ на пільгових умовах:

- максимальна сума кредиту: по пакету «А» – 10 000 грн., по пакету «Б» – 30 000 грн. (із розрахунку на одну квартиру в багатоквартирному будинку);
- максимальний строк кредиту: 5 років (по пакету «А»), 10 років (по пакету «Б»);
- відсоткова ставка: 3% річних (строк кредиту – до 5 років), 5% річних (строк кредиту – до 10 років).

2.3. Порядок отримання кредиту (позики):

- ✚ надання пільгових кредитів здійснюється відповідно до Порядку надання кредитів (позик) МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій», затвердженого рішенням ВМР № 694 від 28.04.2017 р.;
- ✚ для отримання кредиту ОСББ надає відповідний перелік документів до МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»;

- ✚ рішення щодо надання кредиту (позики) приймається кредитним комітетом МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій» протягом одного місяця з дня отримання повного пакету документів.
- 2.4. Обов'язкові умови кредитного договору (договору позики):
- ❖ надання кредиту (позики) здійснюється поетапно у вигляді траншів, загальна сума яких не може перевищувати розміру ліміту кредитування (обов'язковою умовою надання кожного наступного траншу є подання ОСББ документів, що підтверджують цільове використання попереднього траншу);
 - ❖ подання ОСББ (не пізніше дати укладення кредитного договору (договору позики)):
 - документів, що підтверджують наявність в ОСББ власних коштів у сумі не менше 10% вартості заходів з енергоефективності;
 - договору підряду на проведення заходів з енергоефективності із зазначенням графіку виконання та фінансування робіт (із щомісячною деталізацією);
 - договору про здійснення технічного нагляду за будівельними роботами, укладеного з комунальним підприємством Вінницької міської територіальної громади;
 - ❖ ОСББ зобов'язане направити всю суму компенсації вартості виконаних заходів із енергоефективності на погашення кредиту (позики) протягом 3-х робочих днів від дати отримання компенсації від Фонду енергоефективності, але не більше залишку заборгованості за кредитом (позикою) на дату погашення».

3. Без залучення кредитних ресурсів:

3.1. На загальних зборах співвласників ОСББ приймає рішення («за» – не менше як 75 % співвласників будинку) про обрання одного або кілька заходів з енергозбереження зазначених в Розділі 3 даного Порядку та шляхи їх виконання.

3.2. ОСББ за власні кошти замовляє (виготовляє) проектно-кошторисну документацію та державну експертизу кошторисної частини проекту з впровадження заходів з енергозбереження.

3.3. ОСББ здійснює замовлення та виконання робіт з впровадження енергозберігаючих заходів.

3.4. Для отримання з бюджету Вінницької міської територіальної громади фінансової підтримки (у розмірі до 30 відсотків від загальної вартості виконаних робіт, але не більше як 10000 грн. в розрахунку на одну квартиру багатоквартирного будинку) з проведення робіт на виконання заходів з енергозбереження ОСББ надає наступні документи:

- заява на ім'я міського голови;
- проектно-кошторисну документацію з експертним звітом щодо розгляду кошторисної частини проектної документації по робочому проекту;
- акт виконаних робіт (або рахунок-фактура).

Департамент житлового господарства, як головний розпорядник бюджетних коштів, опрацьовує документи направлені на ім'я міського голови з метою можливого надання ОСББ фінансової підтримки з бюджету Вінницької міської територіальної громади за фактично виконанні заходи з енергозбереження та готує свої пропозиції.

Фінансування зазначених видатків з бюджету Вінницької міської територіальної громади проводиться відповідно до Порядку використання бюджетних коштів, затвердженого рішенням міської ради та на підставі заявки головного розпорядника коштів в межах сум, передбачених бюджетом Вінницької міської територіальної громади на відповідний рік.

Фінансова підтримка для проведення робіт на виконання заходів з енергозбереження перераховується головним розпорядником коштів ОСББ на рахунок, який відкривається в Управлінні державної казначейської служби України у м. Вінниці Вінницької області (далі УДКСУ м. Вінниці Вінницької області).

VI. Очікувані результати Порядку

Зменшення споживання багатоквартирними житловими будинками теплової енергії та природного газу на опалення до 40% відповідно до діючого рівня споживання.

Покращення технічного стану будинків та підвищення комфортності проживання у них.

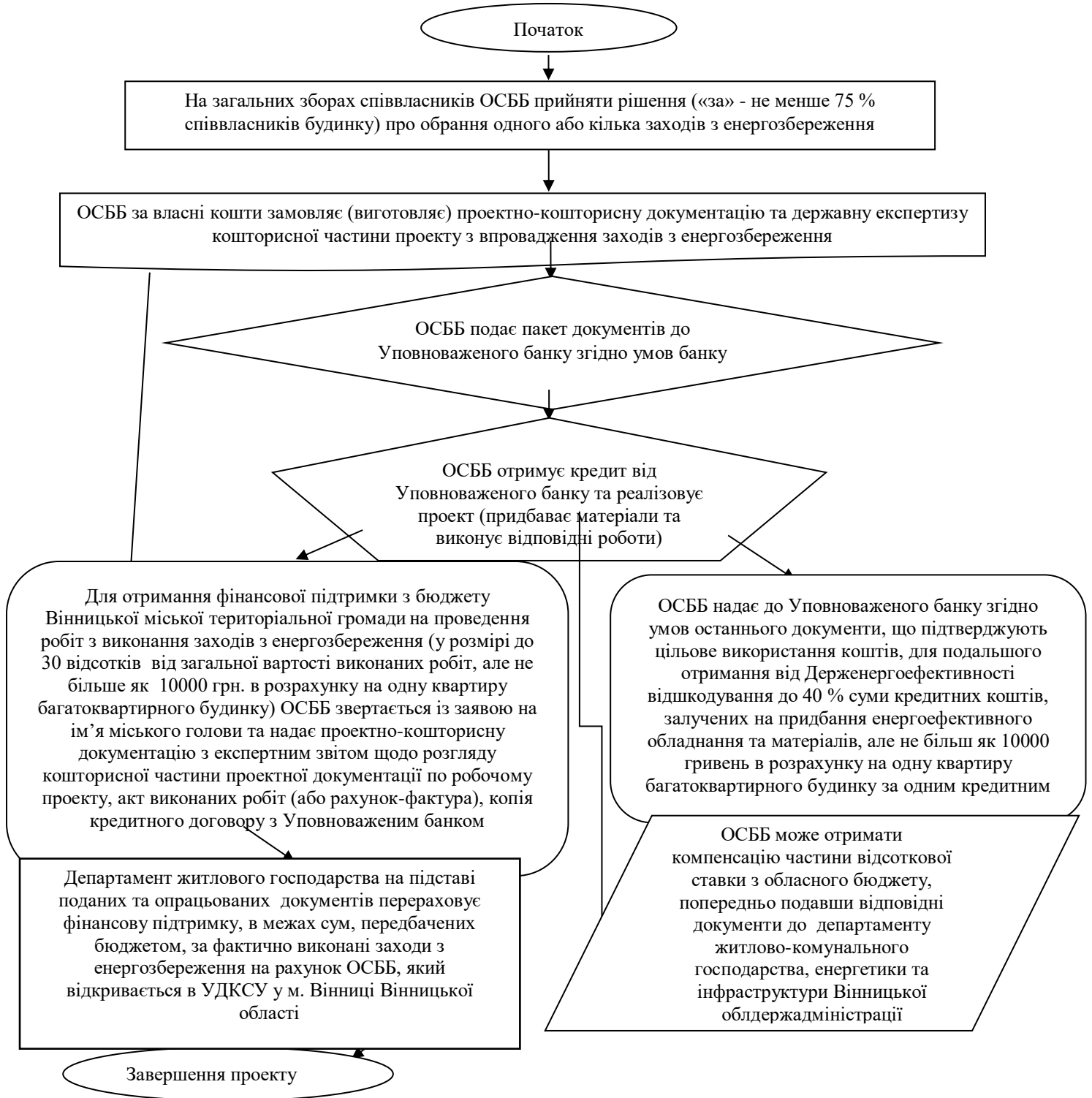
Сприяння ОСББ в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Стимулювання створення ОСББ для пошуку реального власника житла.

Створення сприятливих умов для розвитку суспільних відносин між міською владою та власниками багатоквартирних будинків – ОСББ.

Додаток до п. 1, 3 Порядку надання фінансової підтримки ОСББ на впровадження енергозберігаючих заходів у житлових будинках

Алгоритм реалізації проекту



Міський голова

С.Моргунов

Відділ по розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків
Іванов Ігор Іванович
Начальник відділу