****

Україна

**МЕНСЬКА МІСЬКА РАДА**

**Менського району Чернігівської області**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

25 листопада 2020 року м. Мена № 279

**Про погодження Програми**

**підтримки ОСББ Менської міської територіальної громади на 2021-2022 роки**

Враховуючи звернення Об’єднань співвласників багатоквартирних будинків міста Мена Менського району Чернігівської області щодо виділення з бюджету громади коштів для придбання та встановлення вузлів комерційного обліку водопостачання, відповідно до п. 8 ст. 3 розділу ІІ Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», згідно зі ст. 26, 27 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет Менської міської ради

ВИРІШИВ:

1. Погодити проєкт Програми підтримки ОСББ Менської міської територіальної громади на 2021-2022 роки» (далі – Програма) згідно додатку до даного рішення – додається.

2. Подати на сесію Менської міської ради проєкт даної програми для розгляду та затвердження в новій редакції.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку та постійну комісію з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності**.**

**Заступник міського голови з**

**питань діяльності виконкому**

**Менської міської ради Т.С. Вишняк**

Додаток 1 до рішення виконавчого комітету Менської міської ради від 25.11.2020 ради № 279 «Про погодження Програми підтримки ОСББ Менської міської територіальної громади на 2021-2022 роки»

**ПРОГРАМА**

**Підтримки ОСББ Менської міської територіальної громади на 2021-2022 роки**

**1.1. Загальна характеристика Програми**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Ініціатор розроблення Програми | Менська міська рада |
| 2. | Розробник Програми | Відділ архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства Менської міської ради |
| 4. | Співрозробники Програми | Фінансове управління Менської міської ради |
| 5. | Відповідальний виконавець Програми | Виконавчий комітет Менської міської ради, відділ архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства Менської міської ради, відділ бухгалтерського обліку та звітності Менської міської ради |
| 6. | Учасники Програми | ОСББ, Підприємство – надавач послуг з централізованого водопостачання та водовідведення на території Менської міської ТГ  Менська міська рада, Державний фонд енергоефективності, Міністерство регіонального розвитку України |
| 7. | Терміни реалізації Програми | 2021-2022 рік |
| 8. | Перелік місцевих бюджетів, які приймають участь у виконанні Програми | Бюджет Менської міської ТГ, Державний бюджет, обласний бюджет |
| 9. | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації  Програми, тис.грн. | 3 200,0 |
| 9.1 | В тому числі бюджетних коштів, тис.грн., з них: | 3 200,0 |
|  | коштів бюджету ТГ, тис.грн. | 200,0 |
|  | коштів державного бюджету, тис.грн. | 3 000,0 |
| 10. | Основні джерела фінансування Програми | Місцевий бюджет, Державний бюджет |

**1.2. Визначення проблеми, на розв’язання якої спрямовані заходи Програми**

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до незадовільного стану житла. Матеріально-технічна база житлового господарства міста вкрай зношена, обладнання застаріле та енергоємне.

Необхідність прийняття Програми підтримки ОСББ Менської міської територіальної громади на 2021-2022 роки (далі Програми) обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків та зумовлена першочергово набранням чинності 1 липня 2015 року Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Удосконалення управління та збереження житлового фонду, його модернізація є однією з найважливіших завдань сьогодення. Програма спрямована на формування нової системи управління житлом, що базується на системі договірних відносин, та на підвищення свідомості квартиронаймачів та власників квартир, як співвласників будинку, залучення населення до управління своєю власністю.

В місті Мена зареєстровано 22 ОСББ, які утворені на базі 61 житлових будинків. На території всієї Менської ТГ знаходиться 110 багатоквартирних будинків, в жодному населеному пункті, окрім м. Мена, об’єднання співвласників багатоквартирних будинків не створені. На території ТГ немає жодного підприємства, яке б надавало житлово-комунальні послуги в сфері управління багатоквартирними будинками. Власники квартир не тільки не мають навичок самостійного управління власним житлом, але навіть і не усвідомлюють себе співвласниками багатоквартирних будинків, та, відповідно, не визнають своїх обов’язків щодо утримання спільного майна в належному стані.

Стан житлових будинків без капітальних ремонтів погіршується, реновація будівель не проводилась десятиліттями. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному, ні у місцевих бюджетах. 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). Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Створення ОСББ – ефективного власника будинку – це шлях, яким пішли у свій час більшість східноєвропейських країн. Основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном, належне утримання будинку і прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов’язань, пов’язаних з діяльністю об’єднання.

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;
* оптимізація витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;
* забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та 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;
* можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість плати за утримання будинку або збору додаткових внесків.

Серед проблем, що перешкоджали створенню ОСББ є відсутність зацікавленості всіх мешканців будинку у створенні ОСББ, складні процедури реєстрації та неврегульованість окремих питань їх діяльності, недостатнє інформування мешканців про переваги ОСББ, відсутність конкуренції на ринку.

Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

* організація навчань керівників ОСББ, забезпечення постійних консультацій з питань створення і діяльності об’єднань;
* надання їм фінансової допомоги у здійсненні ремонтних робіт будинку та на інші потреби, що реалізується виділенням коштів з державного і місцевого бюджетів;
* сприяння у підготовці проектів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

Необхідність прийняття цієї Програми полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

**Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» визначає, що до серпня 2019 року всі житлові та нежитлові будівлі повинні бути обладнані вузлами комерційного обліку теплової енергії, гарячої води, централізованого водопостачання.**

Жоден багатоповерховий будинок громади не обладнано комерційними вузлами обліку, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення. На території інших населених пунктів громади на сьогоднішній день не створено жодного ОСББ. На сьогоднішній день послуги з централізованого водопостачання та водовідведення по місту Мена Чернігівської області надає ТОВ «Менський комунальник». Підприємство створено 07.04.2011 року. Основними видами діяльності є надання житлово-комунальних послуг з водопостачання та водовідведення. Власником споруд водопостачання та водовідведення є Менська міська рада.

Підприємство ТОВ «Менський комунальник» згідно закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» повинно всі приватні та багатоквартирні будинки обладнати засобами комерційного обліку в місці підключення до центрального водопроводу в місці розмежування. встановити лічильники за власний рахунок, оскільки за порушення законодавства у сфері забезпечення оснащення будівель вузлами обліку теплової енергії, гарячої чи питної води, а також періодичної повірки вузлів комерційного обліку на суб’єктів господарювання – операторів, інженерних мереж накладаються штрафні санкції. Органи місцевого самоврядування затвердженими відповідно до законодавства програми можуть приймати рішення про виділення коштів з місцевого бюджету на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, які на день набрання чинності цим законом були приєднані до зовнішніх інженерних мереж, а також на забезпечення охорони вузлів комерційного обліку. На такі вузли після їх встановлення поширюється дія законодавства про спільне майно багатоквартирного будинку. Внесок за встановлення вузла комерційного обліку, встановленого відповідно до цієї частини,(пункт 8 закону) споживачами не сплачується.

На сьогоднішній  день відсутність  відшкодовування витрат  щодооснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення на 2021-2022 роки може призвести до**:**

- порушення законодавства в сфері забезпечення оснащення будівель вузлами комерційного обліку;

- припинення або суттєвого обмеження надання цих послуг;

- збільшення заборгованості за спожиту електроенергію і інші товаро-матеріальні цінності;

- виникнення  заборгованості із заробітної плати;

- нарахування підприємствам штрафних санкцій і пені за несвоєчасні і неповні розрахунки за енергоносії та несвоєчасну оплату податкових зобов’язань.

Дана ситуація має сферу негативного впливу на державу, в особі органів місцевого самоврядування, підприємств – надавачів послуг з централізованого водопостачання та водовідведення на території населених пунктів Менської міської територіальної громади, споживачів послуг.

Таким чином, виділення коштів наоснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення на 2021-2022 роки є найбільш реальним джерелом забезпечення фінансової діяльності підприємств.

Згідно із Законом України від 28.12.2014 №79-VIII «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо реформи міжбюджетних відносин» у статті 91 Бюджетного кодексу України (далі – Кодекс) виключено пункт 4 частини першої.

За таких умов Міністерство фінансів зауважує, що згідно із статтею   
7 Кодексу та статті 61 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон) органи місцевого самоврядування мають право самостійно визначати напрями використання бюджетних коштів відповідно до законодавства України.

Відповідно до статті 91 Кодексу, у місцевих бюджетах можуть передбачатися кошти на фінансування інших програм, пов’язаних з виконанням повноважень, затверджених відповідною місцевою радою.

Враховуючи зазначене, відшкодування видатків на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення органами місцевого самоврядування можливе за умови прийняття відповідної Програми.

Дана Програма розроблена на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11 вересня 2003 р. № 1160-IV, Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308, Законів «Про житлово-комунальні послуги.»

**1.3. Мета Програми**

Прийняття даної Програми має за мету:

- прогнозування та виділення з бюджету Менської міської ТГ коштівщодо оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення на 2021-2022 роки;

- забезпечення умов створення і сталого, ефективного функціонування ОСББ;

- покращання фізичного стану багатоквартирних будинків та умов проживання в них;

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

- стимулювання створення нових ОСББ на території населених пунктів громади;

- збереження кількості і якості надання послуг з централізованого водопостачання та водовідведення на нормативному рівні;

- створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

**1.4. Завдання Програми**

Досягнення мети Програми здійснюється шляхом виконання основних завдань:

- сприяння утворенню ОСББ, підтримка на всіх етапах їх функціонування;

- проведення необхідної інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо механізму створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних тренінгів та семінарів;

- надання фінансової допомоги новоствореним ОСББ;

- відшкодування видатків на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення;

- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь членів комісії сприяння роботі ОСББ в роботі установчих зборів;

- створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг;

- вдосконалення системи управління житловим фондом;

- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

**1.5. Шляхи і засоби розв’язання проблеми, обсяги та джерела фінансування**

Серед альтернативних способів досягнення цілей даної Програми є:

***1)******Збереження існуючого стану   без надання фінансової підтримки ОСББ у проведенні капітального ремонту та/або термомодернізації конструктивних елементів багатоквартирного будинку та на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення***

Ця альтернатива є неприйнятною, оскільки порушує діюче законодавство і  потребує негайного вирішення. У разі збереження існуючого стану може порушитися режим та якість надання послуг.

***2)*** ***Виділення з бюджету ТГ коштів для надання фінансової підтримки ОСББ у проведенні капітального ремонту та/або термомодернізації конструктивних елементів багатоквартирного будинку та оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення на 2021-2022 роки***

Ця альтернатива є прийнятною, тому що  запропоноване рішення є найбільш збалансованим.

З метою врахування інтересів як споживачів послуг, так і підприємств – надавачів послуг з централізованого водопостачання та водовідведення по Менській міській ТГ, вирішення проблеми, зазначеної в пункті 1 цього Аналізу, пропонується здійснити шляхом прийняття рішення  Менської міської ради « Про затвердження Програми підтримки ОСББ Менської міської територіальної громади на 2021-2022 роки», розробленого на підставі:

-   законів України;

-   гласності (відкритості та загальнодоступності);

-   колегіальності;

-   урахування проблем життєдіяльності комунальних підприємств;

-   економічної та юридичної обґрунтованості тощо.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Заходи Програми | Джерела фінансування | Фінансування, тис.грн. | | | Очікуваний результат |
| 2021 р. | 2022 р. | всього |
| 1 | Відшкодування видатків на оснащення вузлами комерційного обліку будівель,що приєднанідозовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення, та в яких створені ОСББ,в розмірі 50 % понесених витрат на встановлення вузлів комерційного обліку | Бюджет Менської міської ТГ | 200,0 | - | 200,0 | - забезпечення беззбиткової діяльності підприємств  в частині надання послуг з водопостачання та водовідведення  - створення нових ОСББ на території населених пунктів Менської ТГ  -   дотримання вимог діючого законодавства  - отримання стабільних та якісних житлово – комунальних послуг |
| 2 | Надання фінансової підтримки ОСББ у проведенні капітального ремонту та/або термомодернізації конструктивних елементів багатоквартирного будинку | Державний бюджет, обласний бюджет | 1500 | 1500 | 3000 | -поліпшення стану житлового фонду громади в цілому;  - покращання фізичного стану будинків та умов проживання в них;  - забезпечення умов безпечного проживання населення громади;  - створення нових ОСББ на території населених пунктів Менської ТГ |
|  | Проведення інформаційно-роз'яснювальної з ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо механізму створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних тренінгів та семінарів | - | - |  | - | -забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального комплексу про переваги об'єднань власників житла;  - можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків;  - соціальна мобілізація мешканців;  -створення сприятливих умов для залучення позабюджетних коштів у розвиток об'єктів житлово-комунального господарства та ефективного механізму подальшого його реформування із залученням іноземних інвестицій, кредитів, коштів фізичних і юридичних осіб |

**1.6. Механізм реалізації Програми**

Умови для організації та сталого функціонування ОСББ будуть створюватися через реалізацію таких заходів:

* проведення інформаційно-роз’яснювальної роботи серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ, в тому числі із залученням представників підприємств, установ та організацій, які мають досвід такої роботи;
* забезпечення надання всебічної допомоги ініціативним мешканцям будинків на стадії створення ОСББ;
* виділення фінансової допомоги новоствореним ОСББ на потреби об’єднання;
* Відшкодування видатків на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення та в яких створені ОСББ, в розмірі 50 % понесених витрат на встановлення вузлів комерційного обліку;
* співпраця з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку ОСББ міста;
* організація надання методичної допомоги та навчання керівникам ОСББ;
* сприяння впровадженню розвитку ринку управляючих компаній, управителів та виконавців житлово-комунальних послуг.

Для отримання фінансової підтримки ОСББ у проведенні капітального ремонту та/або термомодернізації конструктивних елементів багатоквартирного будинку необхідно надати до Менської міської ради заявку на участь у Програмі за підписом керівника ОСББ (іншої уповноваженої рішенням загальних зборів особи) та належним чином завірені копії наступних документів:

1. Статут ОСББ;

2. Свідоцтво про державну реєстрацію ОСББ, а у разі, якщо воно не видавалося, – витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

3. Рішення загальних зборів ОСББ про участь у Програмі;

4. Документи, що посвідчують особу та повноваження керівника ОСББ (рішення установчих зборів про утворення органів управління та обрання керівника), або іншого представника (рішення загальних зборів ОСББ, довіреність на представництво інтересів).

5. Довідку з фінансової установи щодо наявності відкритого рахунку ОСББ та його реквізити.

6. Кошторис витрат на роботи, які заплановано виконати в межах суми підтримки ОСББ.

***Кошти фінансової підтримки ОСББ спрямовуються виключно для здійснення реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку та не підлягають розподілу між співвласниками.***

Один багатоквартирний будинок має право отримати коштів підтримки ОСББ лише один раз.

Для отримання відшкодування видатків на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення та в яких створені ОСББ, в розмірі 50 % понесених витрат на встановлення вузлів комерційного обліку необхідно надати до Менської міської ради заявку на участь у Програмі за підписом керівника ОСББ (іншої уповноваженої рішенням загальних зборів особи) та належним чином завірені копії наступних документів:

1. Статут ОСББ;

2. Свідоцтво про державну реєстрацію ОСББ, а у разі, якщо воно не видавалося, – витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

3. Рішення загальних зборів ОСББ про участь у Програмі;

4. Документи, що посвідчують особу та повноваження керівника ОСББ (рішення установчих зборів про утворення органів управління та обрання керівника), або іншого представника (рішення загальних зборів ОСББ, довіреність на представництво інтересів).

5. Довідку з фінансової установи щодо наявності відкритого рахунку ОСББ та його реквізити.

6. Акти виконаних робіт та розрахунки понесених витрат на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення.

Виконавчі органи Менської міської ради в порядку черговості розглядають наданий пакет документів.

**1.7. Фінансування Програми**

Фінансування Програми здійснюється порядком:

1. Для відшкодування 50% вартостіоснащення вузлами комерційного обліку будівель, що приєднані до зовнішніх інженерних мереж з водопостачання та водовідведення відділ бухгалтерського обліку та звітності Менської міської ради перераховує кошти з бюджету Менської міської ТГ на рахунок об’єднання співвласників багатоквартирних будинків, в межах затверджених в місцевому бюджеті призначень на цю мету.

2. Кошти для підтримки ОСББ та/або відшкодування 50% вартостіоснащення вузлами комерційного обліку будівель надаються за обов’язкової умови функціонування відкритого рахунку в Управлінні державної казначейської служби України. Після використання коштів ОСББ повинні відзвітувати (в письмовому вигляді або усно на засіданні сесії міської ради) щодо їх використання.

В разі наявності відповідних кошторисних призначень, відділ бухгалтерського обліку та звітності міської ради перераховує кошти згідно чинного законодавства.

**1.8.** **Система управління та контролю за ходом виконання Програми**

Координацію і контроль за виконанням Програми здійснюють постійні комісії з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку та з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності Менської міської ради.

Звіт про виконання Програми відповідальні виконавці надають міській раді за підсумками бюджетного року. Дані про хід виконання Програми розміщується на сайті Менської міської ради для ознайомлення громадськості.