

**ГО «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків»**



[WWW.OSBB.COM.UA](http://WWW.OSBB.COM.UA)

**СЕРІЯ ПУБЛІКАЦІЙ ДЛЯ ОСББ.  
ВИПУСК 3:**

**«Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України»**

**ЛЬВІВ 2013**

Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України/ГО «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків». – Львів. - с.62

Західні та Східні області України мають різну динаміку кількості створених ОСББ. Однією із причин цього є відсутність обмінів кращими практиками діяльності щодо вирішення актуальних проблем ОСББ. В рамках реалізації проекту «Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України» здійснено виїзд групи Львівських експертів до Східного регіону України та проведено дводенне навчання. Також здійснено виїзд експертів із східних областей у західні (Львівська, Тернопільська, Івано-Франківська та Закарпатська) і проведення навчання для голів ОСББ та для громадських організацій щодо досвіду вирішення самих актуальних практичних аспектів діяльності ОСББ. В рамках реалізації проекту підготовлено посібник «Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України».

Інформація, яку вміщує цей посібник, буде корисною для тих, хто зацікавлений у запозиченні досвіду Західних областей України щодо: створення та успішного функціонування Асоціацій ОСББ, проведення навчання для управителів ОСББ на базі Політехнічного університету, створення та діяльність асоціації управителів ОСББ та власне діяльність самих приватних управителів та управляючих компаній, оформлення прибудинкових територій для ОСББ, а також розробкою програм енергозбереження та кредитування багатоквартирних будинків.

Автори: Васюта Михайло – керівник ГО Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; Бурій Андрій – директор департаменту з правової роботи ГО «Ресурсний центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; Климко Стефанія – голова АОСББ «Оберіг»; Володимир Бригілевич - голова ЛГО «Центр досліджень місцевого самоврядування»; Урбан Іванна – фінансовий менеджер ГО «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків»; Руслан Володарчик – Голова Асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко»; Микола Яцков – КАПЛ «Вестед».

**Даний посібник виданий за підтримки МФ «Відродження» в рамках реалізації проекту «Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України» №47617**



<b>Зміст</b>		Стор.
1.	Вступ. Інформація про проект «Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України».....	4
2.	Історії успіху АОСББ «Містечко». Руслан Володарчик, Карпус Борис.....	6
3.	Досвід управління АОСББ «Оберіг». Стефанія Климко.....	17
4.	Життя диктує свої правила і вимоги. Валентина Савчук.....	19
5.	Загальний огляд ведення фінансової діяльності ОСББ у м.Львові. Іванна Урбан.....	23
6.	Історія АОСББ «Містечко». Руслан Володарчик.....	26
7.	Можливості для ОСББ по залученню джерел фінансування ремонтних робіт та заходів з енергетичної модернізації будинків. Андрій Бурий.....	29
8.	Об'єдналися, щоб досягти результату. Олександр Павлюк.....	32
9.	Підтримка ОСББ з боку державної і місцевої влади. Стефанія Климко.....	37
10.	Плюси і мінуси – тепловий лічильник чи вигідно його встановлювати? Руслан Влодарчик.....	39
11.	Практика діяльності ГО «Ресурсний центр для ОСББ». Михайло Васюта.....	44
12.	Прийняття будинку на баланс ОСББ: сучасний стан та перспективи процесу в майбутньому. Михайло Васюта.....	48
13.	Оформлення земельних ділянок за ОСББ. Михайло Васюта.....	52
14.	Співфінансування проектів ОСББ м. Ужгород. Микола Яцков.....	61
15.	Управління житловим фондом: стан справ і проблеми галузі. <i>Володимир Бригілевич</i> .....	63
16.	Чи варто створювати ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) в Ужгороді? Микола Яцков.....	67
17.	Контакти та інформація про ГО «Ресурсний центр для ОСББ».....	68

## **Вступ. Інформація про проект «Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України»**

Протягом 1 липня 2013 – 31 жовтня 2013 ГО «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» реалізовував проект «Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України». Актуальність проектної пропозиції полягає у продовженні та розширенні обмінів кращими практиками функціонування ОСББ між Західними та Східними областями України. Оскільки Західні та Східні області України мають різну динаміку кількості створених ОСББ можна вважати що однією із причин цього є відсутність обмінів кращими практиками діяльності щодо вирішення актуальних проблем ОСББ. Реалізація даної проектної пропозиції разом із реалізацією проектної пропозиції Луганського ресурсного центру для ОСББ «Господарюємо разом!» дасть можливість встановити контакти між ОСББ та тематичними ГО Західних та Східних областей України, вперше здійснити широкомасштабний обмін кращим досвідом вирішення актуальних проблем в діяльності ОСББ, запланувати спільну діяльність на майбутнє.

Проектною пропозицією передбачається обмін досвідом між Західною та Східною Україною щодо тематики відстоювання прав у стосунках із монополістами, які надають житлово-комунальні послуги, представлення й відстоювання прав і групових інтересів у відносинах із місцевими органами державної виконавчої влади й органами місцевого самоврядування, постачальниками соціальних, житлово-комунальних та інших послуг та ін. Реалізація даної проектної пропозиції разом із реалізацією проекту Луганського ресурсного центру для ОСББ «Господарюємо разом!» дасть можливість здійснити: а) розробка та **видання аналітичного посібника** «Кращі практики функціонування ОСББ Західної та Східної України»; б) **виїзд Львівських** експертів до Східного регіону України та **проведення дводенного навчання**; в) **виїзд експертів** із східних областей у західні (Львівська, Тернопільська, Івано-Франківська та Закарпатська) і **проведення навчання для голів** ОСББ та для громадських організацій щодо досвіду вирішення самих актуальних практичних аспектів діяльності ОСББ; г) за результатами проведення навчання буде **проведений аналіз** з метою вдосконалення кращих практик вирішення актуальних проблем ОСББ. Даний аналіз буде покладений в основу **рекомендацій**, які будуть розповсюджені серед ОСББ Луганської області та Західними областями України; е) протягом всієї реалізації проекту буде проведена **інформаційна компанія** з метою висвітлення ходу реалізації проекту в мережі Інтернет та місцевих ЗМІ. Дана проектна пропозиція є частиною проекту і виконання її завдань є можливим разом із виконанням завдань Луганського ресурсного центру для ОСББ «Господарюємо разом!»

У реалізації проекту беруть участь: Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів), Луганський ресурсний центр для ОСББ «Господарюємо разом!», Асоціація ОСББ «Сихівчани» (Львів), Асоціація управителів та власників житла (Львів), КАПЛ «Вестед» (м. Ужгород), ІФОГО «Станіславська правозахисна група (м. Івано-Франківськ), ГО «Асоціація «прав і свобод

Дружба»(м.Тернопіль), ТОМГО «Молодь(м.Тернопіль) БФ«Закарпатський центр розвитку та консультацій «Едванс» (м.Берегове).

Адреса ГО «Ресурсний центр для ОСББ»:

79019, м.Львів, вул. Смерекова, 2 (вхід з вулиці).

Телефони: (032)298-73-85, (098)584-73-89

Електронна пошта [forym@osbb.com.ua](mailto:forym@osbb.com.ua)

[www.osbb.com.ua](http://www.osbb.com.ua)

## **Історії успіху АОСББ «Містечко».**

В успішних справах завжди багато «батьків». Але ця справа має одного! Про нього в окрузі говорять ще й досі: «Хазяїн на всі руки!». Це депутат Нововолинської міської ради голова АОСББ «Містечко» - Руслан Влодарчик. З 2002 року він проживає на п'ятому мікрорайоні міста Нововолинська. Будинки, де мешкає, знаходився у дуже проблемному районі. Під'їзна дорога була ґрунтова і в зимово-весняний період перетворювалась на непрохідне болото, у кварталі не було освітлення та стояли недобудовані будинки, які справляли гнітюче враження. Прибудинкова територія була невпорядкована. Сам будинок знаходився у незадовільному стані – протікала покрівля, були занедбані і брудні під'їзди та підвали. Завжди невдоволені і пасивні сусіди. Уже не можливо було чекати поки хтось прийде і почне покращувати умови життя, вирішувати спільні проблеми. І, він сам захотів докласти до цього зусиль.

Ним була проведена велика роз'яснювальна робота, неодноразово відбувались загальні збори жителів будинків і на початку 2007 року було створено три об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

А у серпні 2007 року, за активної підтримки Управління економічної політики та інвестицій, його начальника - Карпуса Бориса Сергійовича, була створена асоціація співвласників будинків. Основна задача організації - захист прав та інтересів ОСББ «Граніт», «Хутірець», «Містечко», які функціонують на базі будинків 5 го мікрорайону № 25, 26 та 27. За період функціонування асоціації (2007-2008 роки) на покращення умов проживання мешканців було залучено 700 330 гривень, з них - 271430- кошти громади (крім оплати за комунальні платежі).

Першочергово громада об'єднань хотіла відремонтувати дахи у будинках та влаштувати тверде покриття дороги, що веде до їхніх помешкань. Також, актуальними проблемами були ремонти під'їздів, заміна стояків та встановлення лічильників на теплопостачання, побудова дитячих майданчиків, побудова міні-котельні, благоустрій прибудинкових територій, внутрішньоквартальне освітлення. Не чекаючи допомоги, мешканці згуртувались та робили реальні покращення своїми силами. Зокрема були проведені суботники по благоустрою двору, наведений порядок в підвальних приміщеннях будинків, реконструйовані внутрішньо-дворові доріжки.

В середині 2007 року у місті Нововолинську був оголошений конкурс проектів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Керівництво АОСББ чітко прийняло рішення брати участь в ньому. Після консультацій отриманих від спеціалістів Управління економічної політики та інвестицій, була написана заявка на участь у Конкурсі проектів ОСББ. Експертна комісія конкурсу врахувавши кількість мешканців, унікальність місця розташування об'єднань, підтримала ініціативу людей і затвердила виділення 212 000 грн. на реконструкцію житлового фонду. Вагомим результатом який вдалося досягнути керівництву

АОСББ є сума власного внеску жителів. Громада розуміючи суть створення об'єднань зробила фінансовий внесок на загальну суму більш як 68 000 грн. І, до середини 2008 року у трьох будинках був повністю відремонтований дах.

### **Перші кроки**

Багато роботи було проведено для покращення життя мешканців - членів асоціації, а саме: проведений капітальний ремонт м'якої покрівлі (2600м. кв.), відремонтовані козирки над входами у під'їзди та під'їздні клітки (13 шт), побудована шатрова покрівля з металочерепиці та засклені вікна на сушарках, встановлені броньовані двері у під'їздах (13 шт.) і на горища (17 шт), квартири обладнали домофонами, замінили вимикачі у під'їздах на нові з таймерами, налагодили внутрішньоквартальне освітлення для семи будинків. Також, силами мешканців побудований дитячий майданчик та придбано спортивне знаряддя для нього. Реконструйовано електромережі у під'їздах, підвалах та 4 електрощитові у будинках, які були у аварійному стані. Встановлено загальнобудинкові лічильники теплопостачання у всіх будинках, була проведена повна заміна запірної арматури на холодне та гаряче водопостачання та ревізія запірної арматури на теплопостачання в трьох будинках. Проведені роботи з благоустрою у дворах будинків, а саме перекритий проїзд для автотранспорту через двори, встановлені лавочки та смітники біля під'їздів, висаджені молоді дерева, впорядковані квітники та газони, проводиться косіння трави навколо будинків в літній період, доглядаємо за дитячими спортивними майданчиками.

### **Історії успіху**

#### **Дорога**

Уже 16 років тисячі мешканців 5 мікрорайону щоденно прямують жахливою, розбитою автівками та розмитою дощем, дорогою, яка веде від магазину «Куба» до будинків № 25,26,27. Батьки ведуть дітей до садочків, робітники прямують на роботу, люди похилого віку ідуть до аптеки та за хлібом. Щоразу після дощу мешканці цього району уже знають, що добиратись до цивілізації їм доведеться через багнюку та болото. Слизько, брудно й вогко - усе це відразу виникає в уяві коли виходиш на двір і прямо до ніг в'ючись спускається сіре зміїне черево дороги. А вночі ні в кого навіть гадки не має ходити навпростець – просто можна поламати ноги.

В ході передвиборчої кампанії у двір будинків № 25,26,27, що на 5 мікрорайоні завітали Кандидат у народні депутати від Мегаблоку «Наша Україна – Народна Самооборона» Борис Юхимович Загрева та його однопартієць, депутат обласної ради Юрій Єлева. Вони не збирали людей у великих залах та на майданах. Вони просто прийшли до громади в двір. Їх питання було просте та складне одночасно: «Які у вас наболілі проблеми?». Відповідей було багато,

проте одна лунала найчастіше – потрібна дорога. Завдання надзвичайно складне. Зважаючи на те, що коштів міського бюджету ледве вистачає на латання внутрішньо кварталних доріг. А будівництво одного кілометра дороги складає близько мільйона гривень. Проте Борис Юхимович, як досвідчений господарник пообіцяв людям, що вирішить це питання на протязі року.

І, хоча у кандидата в народні депутати був надзвичайно напружений графік, він все ж таки знайшов час донести проблему мешканців 5 мікрорайону до Голови облдержадміністрації Володимира Бондаря. Пропозиція, щодо влаштування дороги кошторисною вартістю понад сто тисяч гривень, була підтримана. У це же час перший заступник міського голови Єлева Юрій Володимирович тримав руку на пульсі ситуації. Чіткі задачі підрядчикам та відповідальним структурним підрозділам і робота закипіла.

Сьогодні мешканці 5-го мікрорайону і десятка вулиць приватного сектору користуються цією доброю справою: батьки ведуть дітей до садочків, робітники прямують на роботу, люди похилого віку ідуть до аптеки та за хлібом уже новою сучасною дорогою.

### **Дитячий майданчик**

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко» одним із пріоритетом власної діяльності визначає підтримку і розвиток спорту та молодіжного дозвілля. В радіусі 150-200 метрів від будинків 25,26 та 27, що на 5 мікрорайоні знаходяться 19 будинків в яких проживає 2390 людей (з них 428 дітей) та 5 незавершених багатоповерхівок. В основному там проживають близько 320 дітей віком від 7 до 17 років, які навчаються в школах на 15-му та 6-му мікрорайонах, решта - дошкільного віку, яким просто ніде проводити своє дозвілля. Тому часто вони граються на недобудованих об'єктах, а це призводить до травматичних випадків.

І, ось на передодні Великодних свят Борис Карпус (Начальник управління економічної політики та інвестицій) зателефонував до Руслана Влодарчика та розповів про новий конкурс. Фонд братів Кличків та компанія Кока-Кола оголосили конкурс «Клич друзів – граймо разом» на встановлення спортивних майданчиків по всій території України. І ось закипіла робота. Діти написали листи, сфотографувалися на фоні місця, де б вони хотіли гратись. Описавши ситуацію обидва депутати відіслали в останній момент необхідний пакет документів в м. Київ. Через півтора місяці прийшла радісна звістка – один з 14 майданчиків, вартістю 35 тисяч гривень, буде встановлено у місті Нововолинську.

Підготовка до монтажу майданчика велася протягом цілого місяця. І ось, 7 серпня 2008, в річницю створення Асоціації, цілий день дітей розважав київський колектив від Фонду братів Кличків та компанії Кока-Кола – спортивний майданчик офіційно відкрито. Новий подвійний баскетбольний щит, тенісний стіл, спортивно-альпіністський комплекс, легкоатлетичні знаряддя – стали окрасою нашого мікрорайону.



## «Лічильники» (Вузли обліку теплової енергії)

Асоціація «Містечко» на даний момент, надає консультаційно-інформаційні послуги для населення міста та допомагає у створенні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, а саме: проводить роз'яснювальну роботу, допомагає в підготовці документів та у встановленні загальнобудинкових лічильників на тепlopостачання.

Голова Асоціації, Руслан Влодарчик, суттєву увагу приділив енергозбереженню у будинках. У трьох будинках було встановлено енергозберігаючі вимикачі і на зекономлені гроші зараз оплачується електроенергія, яка витрачається на освітлення двору (7 ліхтарів – потужністю 300 Вт). Міська влада побачивши таку активність громади та спів фінансування з боку мешканців задовольнила ще одне прохання громади – сприяла встановленню 3 вузлів обліку теплової енергії (в народі «теплові лічильники»). За активної допомоги першого заступника міського голови Юрія Єлеви в кінці 2007 року в трьох будинків ОСББ «Містечко», «Хутірець», «Граніт» були встановлені лічильники обліку теплової енергії. Довгий час люди не розуміли, своєї вигоди, усі думали, що будуть платити більше. Проте нині мешканці платять за реально надані послуги, а у неопалювальний період не сплячуть взагалі!

Досвід АОССБ «Містечко»: середня економія по Асоціації (будинки № 25,26,27, що на 5 мікрорайоні)– за не опалювальний період 2008 року склала 47 000 грн., тобто, 3 лічильника (вартістю близько 15 000 грн. кожен) окупилися за рік! Середня економія за шість неопалювальних місяців склала близько 5-7 грн. з квадратного метру, тобто людина, яка живе у 2-кімнатній квартирі площею 50 кв.м. зекономила за літо – 50 кв.м x 7грн= 350 грн. Проте необхідно розуміти, що мешканці будинків Асоціації будуть економити й надалі тобто, платити за реально надані послуги – за отримане тепло і не оплачують понаднормові витрати в тепломережах, які ведуть до будинку і є морально та технологічно застарілими і втратили теплоізоляційні властивості.

Опалювальний період у 2008 році почався дуже складно, із затримкою угод на ліміти газу. Проте, люди в будинках, що не обладнанні лічильниками обліку, за жовтень все одно заплатили близько 120-130 грн. (з розрахунку 2-кімнатна квартира, 50 кв.м.). Натомість, члени об'єднань розраховувались за реально надану теплову енергію заплативши 15 – 20 гривень. Різниця в оплаті помешкання будинку без «теплого лічильника» і мешкання будинку де такий лічильник є - склала близько 100 грн. (!!!) з квартири. Якщо сьогодні 150 -ти квартирний будинок вирішив би зекономити , то за зібрані кошти протягом **жовтня** можна було б встановити «тепловий лічильник». І, за листопад власник квартири загальною площею 50 кв.м. заплатив би 165 грн (а не 293 грн).

За сприяння працівників асоціації у місті було встановлено 19 лічильників на тепlopостачання у будинках (при тому КП «Нововолинськтеплокомуненерго» встановив тільки– 5 лічильників). Надалі й проводиться співпраця та активізація людей. На черзі для встановлення ще 8 «лічильників».

Загальна схема співпраці відбувалась наступним чином: мешканці будинку збирали загально будинкові збори на які запрошували Руслана Влодарчика. Керівник АОСББ «Містечко» доносив максимум інформації та розповідав про усі тонкощі робіт зі встановлення та подальшого догляду, обслуговування за цим приладом. Після прийняття рішення про встановлення будинкового приладу обліку теплової енергії, ініціативна група займалась створенням ОСББ. Усю документальну волокиту допомагали мешканцям робити АОСББ «Містечко», Житлово-комунальне об'єднання та управління економічної політики та інвестицій. Далі Руслан Влодарчик забезпечував будинок технічною документацією, комплектуючими, приладом обліку та допомагав встановити його.

### **Сьогодні**

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко», була створена в серпні 2007 року, проте офіційній реєстрації передувала півторарічна робота з громадою. Асоціація спрямовує свою діяльність на представництво та захист інтересів членів 15-ми об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – «Містечко», «Хутірець», «Граніт», «Затишок-1», «Затишок-2», «Затишок-2 НВ», «Затишок-3», «Затишок-3 НВ», «Затишок-5», «Затишок-8НВ», «Затишок-11», «Затишок-12», «Мрія», «Лідер 2009» та «Ювілейний» які ввійшло в асоціацію з серпня 2008 по червень 2009 року Загальна кількість квартир у цих будинках – 895, в яких проживає близько 3 500 мешканців. Загальна кількість площі, що знаходиться на обслуговуванні в Асоціації 54 000 кв. м. Це складає близько 7,1 % житлового фонду міста. З перших днів Асоціація плідно працювала із залученням додаткових ресурсів, як на покращення умов проживання, так і на розвиток людських ресурсів організації та навчання керівного складу об'єднань.

На сьогодні в Асоціації відкритий офіс, де працюють залучені спеціалісти, ведеться база даних на всіх жителів будинків. Працює секретар-паспортист, який надає довідкову інформацію та приймає заявки на усунення аварійних пошкоджень внутрішньобудинкових мереж. Ведеться бухгалтерський облік по розрахунках, нарахуваннях та боргах населення, платежах за утримання будинку та прибудинкової території. АОСББ «Містечко» володіє повною інформацією про мешканців будинків та надаються послуги паспортного столу, а саме – видача довідок для пред'явлення у всі інстанції та установи міста. Обладнана Інтернет мережа та налагоджений Інтернет зв'язок у 20 квартирах. Залучено до роботи юрисконсульта, який консультує членів асоціації з юридичних питань. Прибирання при будинкової території здійснює 4 працівники, які працюють щоденно. Для повного надання послуг з утримання будинків АОСББ «Містечко» залучає цілий штат працівників, які надають послуги із зварювання, столярних, електричних, сантехнічних, слюсарних робіт; всього – 5 чоловік. Також для оперативного реагування на аварійні ситуації цілодобово Асоціація утримує аварійну службу, з числа тих же технічних працівників. З метою оптимізації витрат Асоціації усі залучені спеціалісти, окрім голови АОСББ «Містечко», є підприємцями що надають послуги юридичній особі – АОСББ «Містечко».

## Схема роботи, особливості функціонування системи. Функціонування схеми

Асоціація ОСББ «Містечко» пройшла не легкий та доволі тривалий до налагодження оптимально функціонуючої схеми: від надструктури до реально працюючої організації. Статус не прибутковості дозволяє підприємству акумулювати певні кошти та спрямовувати їх на розвиток та покращення умов проживання мешканців. Але, почнемо все з початку. Першим «суб'єктом житлово комунального процесу» є звичайно власники квартир – споживачі послуг. АОСББ «Містечко» заключає з ними договір на управління та утримання житла. Кошти від людей потрапляють на рахунки кожного з 15 ОСББ, що входять до Асоціації. Натомість далі уже асоціація керується річним Планом діяльності ОСББ, рішеннями прийнятими правлінням ОСББ та Асоціації, а, також, здоровим глуздом розпоряджається ними. Другий «суб'єкт жк-процесу» - виробник та постачальник послуг. Усі роботи виконують за цивільно правовими договорами. Асоціація укладає угоди з юридичними особами чи приватними підприємцями на надання тих чи інших послуг. Розраховується з ними після прийому робіт та відповідних документів (актів виконаних робіт тощо). Спочатку в Асоціації був штат працівників, проте на даному етапі було прийнято рішення оптимізувати витратну частину господарської діяльності Асоціації. Так, з метою ефективного та ощадливого використання коштів громади, почали укладати угоди з підприємцями на прибирання при будинкової території, обслуговування, ремонт та технічний нагляд за будинками тощо.

З метою оптимізації управлінських процесів, швидкого проходження інформації по управлінських щаблях Асоціації та швидкого прийняття рішення і його реалізації, ОСББ делегували управлінські функції Асоціації (протоколи зборів кожного ОСББ) та надали керівнику Асоціації здійснювати діяльність від імені ОСББ (нотаріально завірене доручення). Можливо, це дещо автократизована схема, проте вона має ряд суттєвих переваг. Ця потреба виникла із самої соціально економічної ситуації людей, що проживають в будинках – низька суспільна активність; незнання ні законодавчої, ні технічної бази щодо управління та обслуговування спільного та неподільного майна, висока зайнятість працездатного населення. Концентрація на собі керівником Асоціації владних повноважень дає швидко реагувати на нестабільні обставини – вирішувати питання з поривами, неполадками, аварійними ситуаціями, де доводиться звертатись за допомогою до посадових осіб, писати офіційні листи. З іншої сторони розуміння того, що контроль за кожною копійкою ведуть 3100 співвласників, членів 15 ОСББ, додає логічності в прийнятті рішень та керування не лише економічними показниками ефективності, а ще й врахування соціальної складової.

Розподіл обов'язків в управлінській та виконавчій структурі Асоціації є таким:

№ з/п	Посада	Перелік службових обов'язків	Примітка

	Голова АОСББ	Контроль за виконанням робіт підрядчиків, підписання договорів, вибір підрядної організації, покупка матеріалів та матеріало-технічної бази, підготовка та проведення звітів на зборах громадян	В штаті
	Бухгалтер	Здійснює бухгалтерський супровід діяльності ОСББ та асоціації, інформує мешканців про витрати ОСББ на утримання та управління спільного майна, здійснює нарахування внесків громадян (квартирна плата)	Договір з суб'єктом підприємницької діяльності (СПД)
	Секретар-діловод, паспортист	Організовує документообіг – прийом звернень, підготовка відповідей, підготовка документів для реєстрації ОСББ, підготовка протоколів зборів, оголошень та іншої інформації. Здійснює видачу довідок для пред'явлення у всі інстанції та установи міста.	Договір з СПД
	Юрист	Надає консультації членам ОСББ з питань господарської діяльності ОСББ та Асоціації. Здійснює підготовку договорів, між Асоціацією та мешканцями, підприємцями та юридичними особами, що надають різні послуги. Представляє інтереси Асоціації в суді. На окремих договірних засадах консулює та представляє інтереси в суді окремих мешканців будинків.	Договір з СПД
	Технічні персонал (електрики, сантехніки, столяри, зварювальники, слюсарі, будівельники)	Забезпечують надання послуг з утримання будинку, внутрішньо будинкових мереж тепло, водо, електропостачання та каналізації.	Договір з СПД
	Прибиральники	Здійснюють прибирання при будинкової території та під'їздів.	Договір з СПД

Питання погашення боргів стоїть дуже гостро. Перспектива подавати людей до суду є не дуже оптимістичною. Особливо, коли відомий результат та відписочка виконавчої служби.

Тому керівництво Асоціації перебуває в постійному пошуку вирішення проблеми. Одним з таких рішень - є купівля та використання системи «СПРУТ», що блокує каналізаційну трубу будь-якого квартирновласника чи квартиронаймача. Після такого заходу зазвичай кошти на сплату боргу за тепло, воду та утримання будинку знаходяться дуже швидко.

Воістину керівник ОСББ чи Асоціації повинен бути частково юристом, частково сантехніком, управлінцем та психологом, одним словом – фанатом власної справи та патріотом свого будинку. В іншому випадку ОСББ не буде нормально працювати, або буде витратити багато коштів не зовсім ефективно.

### **Заходи з активізації громади**

Оглядаючись на увесь пройдений шлях та аналізуючи усю пророблену роботу, мимоволі дивуєшся чому люди такі деколи пасивні та неадекватні. Деколи просто вражений їх добротою розумінням та щирою допомогою.

Чотири рази збирались на початку 2007 року, щоб створити перші три ОСББ – «Граніт», «Хутірець» і «Містечко». Деколи просто завершувались аргументи. Часто люди були проти, бо їм страшно створювати щось нове, брати на себе обов'язки та відповідальність. Їм комфортно залишатись в ситуації коли вони платять, а ЖЕКи не достатньо якісно надають послуги. Але, ніхто ні до кого ніяких претензій не має... Тим паче, що люди часто не сплачували за житлово-комунальні послуги взагалі. Були й такі, які дійсно рахували кожна копійку, хотіли б жити в прибраному під'їзді, повертатись додому освітленим подвір'ям, та не турбуватись про те, що завтра може протікати дах. Отже, зараз можна виокремити ряд заходів, для активізації громадян:

1. Особисті зустрічі з активними та авторитетними громадянами. В основному ту необхідно просто щиро та аргументовано пояснити ту чи іншу ситуацію. А, також, попросити у них поради чи навіть допомоги у чомусь не значному, проте важливому. При розмовах з іншими громадянами можна буде спиратись на думку та позицію авторитетних та поважних людей – Ваших сусідів.
2. Збори громадян. Обов'язково розносяться запрошення в кожную квартиру, також повідомляється в особистих зустрічах мешканцям про те, що відбудуться збори і двома-трьома реченнями окреслюється основні питання та що в наслідок цього зміниться. Безпосередньо самі виступи необхідно логічно продумати, вибудувати логічні ланцюжки (проблема-заходи-результат). Попередньо варто переговорити з ініціативною групою, що підтримує Вас та ваші ідеї. Також, необхідним є володіти ситуацією чи не має таких мешканців чи груп, які виступають проти чи завідома будуть Вам заважати проводити збори. З цими людьми необхідно діяти відповідно до ситуації. Зустріньтеся з найактивнішими з них (особно), визнайте основну причину їх невдоволення чи окремої позиції та спробуйте їх переконати. Деколи буває так, що люди не відчують себе причетними до процесу і починають шукати різні недоліки у Вашій роботі. Тут просто необхідно визначити яку ділянку роботи ця людина чи група могла б координувати і коректно їм делегувати повноваження (бажано із звітністю на загальних зборах)

3. Інформаційні дошки. Біля кожного під'їзду була облаштована дошка з написом «Інформація». Варто пам'ятати, що сам факт наявності дошки ще не означає поінформування населення. Періодично керівництво Асоціації вивішувало туди різноманітну інформацію що стосується функціонування ОСББ (Оголошення про чергові збори, рішення правління, запрошення на проведення «суботників», інформація про фінансово – господарську діяльність Асоціації та ОСББ за квартал, півроку, рік).
4. Співфінансування. Якщо, Ви добилися з якихось джерел коштів на проведення ремонтних та інших робіт. Варто звертатись до людей щодо спів фінансування цих робіт. Це і буде привчати людей до розуміння того, що все необхідно платити. А, також дасть змогу виконати більший об'єм робіт та здійснити покращення умов проживання. Залучення власних коштів співвласників має великий виховний ефект. Як свідчить досвід люди які вкладають власні кошти вони бережуть це майно та ставляться до нього з відповідальністю. Дехто ще й контролює, що інші не нарobili якоїсь шкоди.
5. Розвиток людських ресурсів. Варто пам'ятати, що людей треба виховувати та постійно навчати. Зараз можна знайти та запросити цікавих людей та кваліфікованих тренерів. І організувати для правління навчальні семінари. Ще одним стимулюючим фактором є нагородження та введення системи преференцій для найбільш активних членів ОСББ та найсумлінніших платників внесків. Це можуть бути грамоти, дошка пошани, безкоштовне обслуговування при виникненні аварійних ситуацій в помешканнях, включення їх до керівних органів ОСББ.

### **Основні підходи до залучення ресурсів**

Тут порада дуже проста: Хто володіє інформацією, той володіє... **капремонтом**. На сьогодні чітко можна сказати, що спасіння утопаючих справа рук самих утопаючих. Міська влада чітко розуміє, що закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» чітко вказує на набуття прав та обов'язків мешканцями утримувати спільне та неподільне майно. Тому і не дуже спішать закладати кошти в місцеві бюджеті для капітальних ремонтів будинків. Тут, голова, керівник чи ініціативна група повинні бути озброєні інформацією про потенційні додаткові джерела фінансування. Як показує діяльність Асоціації ОСББ «Містечко» це можуть бути наступні джерела чи ресурси:

#### **1. Міський бюджет.**

Як правило в міському бюджеті (Дод№7 «Бюджет розвитку») передбачаються певні кошти на проведення капітальних ремонтів житлового фонду міста. Вам просто необхідно написати лист чи звернення на міського голову та в ньому описати проблему Вашого будинку. Обов'язково проінформувати про певні особисті досягнення Вашого ОСББ та про потребу в тому чи іншому ремонті, а також дуже бажаним є задекларувати готовність зібрати певні кошти для співфінансування ремонту (в середньому від 10 до 50 %). Зазвичай графіки ремонтів на об'єктах житлового фонду складаються до початку нового бюджетного року, тому відразу не дивуйтесь різним відписочкам. Головне отримати підтвердження того, що ваш будинок був включений до такого переліку фінансування на ступний рік. Дуже позитивно впливає на рішення управлінців та

керівників вищої ланки колективна заява чи звернення, що підписане усіма мешканцями. Тому не полінуйтесь пройтись по усіх квартирах та зібрати підписи. З однієї сторони це буде свідчити про серйозність намірів вашого ОСББ для прийняття рішення керівниками міста. З іншого боку люди теж побачать реальну Вашу управлінську роботу.

## 2. Участь у міжнародних проектах.

Необхідно пам'ятати, що ви неприбуткова організація зі статусом неприбутковості 0015. А це дає вам можливість брати участь у міжнародних та вітчизняних конкурсах проектах та програмах. Звичайно відразу отримати якийсь грант на капіталовкладення не є просто. Проте тут необхідно бути дуже активним. Шляхів є безліч і ї можна застосовувати паралельно і одночасно. Наведу тільки декілька:

- Декілька ОСББ об'єднуються в Асоціацію і уже та в статусі громадської організації приймає участь у конкурсах – така схема дає більше шансів виграти, бо грантодавець бачить, що ви є коаліції об'єднань громадян
- Співпраця ОСББ з Агенціями регіонального розвитку та подібними організаціями. На даному етапі розвитку дуже багато організацій зацікавилось проблематикою реформування Житлово-комунального господарства. Тому співпраця з ними не гарантує вам реальних коштів на покращення умов проживання проте досить суттєво може посприяти розвитку та підвищенню інституційної сталості Вашої організації. Навчання, тренінги, семінари, оглядові візити, тематичні зустрічі, нові контакти та знайомства, доступ до інформації та ресурсів – ось невеликий перелік того, що можна отримати від такої співпраці
- Участь у цільових програмах Програми Розвитку ООН в Україні. Зараз в нашій країні з успіхом впроваджують власні заходи різні програми та проекти міжнародної технічної допомоги. Приймаючи участь в яких можна отримати спів фінансування та вирішення проблем в Ваших будинках. Доволі успішно працюють такі підпрограми ПРООН, як Муніципальна програма врядування та сталого розвитку, Місцевий розвиток орієнтований на громаду, Програма розвитку та інтеграції Криму тощо. В обласних центрах, або в містах партнерах цих програм працюють спеціалісти, які нададуть Вам усю інформацію про можливість участі в їх заходах.

## 3. Благодійники та підприємці.

Пам'ятайте також і за людей з більшим достатком та заробітками, що проживають у Вашому будинку, про підприємців, що мають об'єкти торгівлі чи надання послуг у будинку, де створене Ваше ОСББ. На сам кінець, проаналізуйте, може десь серед знайомих знайомих є діаспора. Ці всі людські ресурси Ви вміло можете використати. Пропрацюйте з цими людьми. Може виявиться, що вони готові навіть інвестувати більше ніж пересічний член ОСББ в ремонті та покращення. В свою чергу Вам необхідно мати аргументи, що Ви їм можете запропонувати натомість (Позитивна соціальна реклама, місце в правлінні ОСББ, якесь підвальне приміщення під склад, допомога на виборах в місцеву раду тощо )

## 4. Кошти самих громадян – мешканців будинків.

Думаю цей варіант є найбільш вживаним, проте, найбільш психологічно важким. З власного досвіду: тут необхідна чітка схема управління, можливо навіть авторитарна.

Визріває проблема, яку треба вирішити. Ви реально оцінивши ситуацію, розумієте, що тут Вам ніхто не допоможе. Отже, діяти можна так:

1. Чітко окреслити проблему та шлях її вирішення.
2. Підрахувати бюджет та час за який ця проблема ліквідується, або виправиться
3. Винести це на обговорення зборів із зазначенням строків виконання робіт та сум (загальної вартості робіт та скільки необхідно зібрати з кожного мешканця). Якщо громада приймає більшістю голосів реалізувати «проект», то
4. Розподіляються відповідальні за збір коштів (бажано 2-3 людини на під'їзд) та відповідальні за технічну реалізацію покращень (людей які будуть займатись пошуком матеріалів, підрядчиків, здійснюватимуть нагляд за виконаними роботами)
5. Обов'язково після виконання робіт необхідно прозвітуватись і подякувати активним учасникам процесу.

Тут необхідно розуміти, що відповідальність за те, що у них, щось не вийшло (гроші не всі здали; когось просто не було дома, або на зборах; хтось, щось поцупив тощо) несуть власне мешканці, а ви (як голова чи правління) лише продукуєте простір для варіантів вирішення їх проблем. І тільки після прийняття ними рішення – ви починаєте виконувати.

### **Плани на майбутнє**

Асоціація ОСББ «Містечко» - ми не стоїмо на місці. У нас є багато різних планів та ідей. Найнеобхідніші та короткотермінові роботи у всіх будинках це: заміна запірної арматури на холодне, гаряче водопостачання, теплостачання; ремонт під'їздів; заміна та встановлення вікон на сушарках у під'їздах ,заміна електрощитових; встановлення у всіх будинках вузлів обліку теплової енергії.

Також перед собою ми ставимо і амбітні цілі: утеплення будинків пінопластом, будівництво двох міні котелень на альтернативному (твердому) паливі, влаштування рекреаційної зони чи парку.

**Руслан Влодарчик,**

Голова правління Асоціації ОСББ «Містечко».

**Карпус Борис,**

Начальник Управління економічної політики та інвестицій

Нововолинської міської ради



## **Досвід управління АОСББ «Оберіг»**

АОСББ «Оберіг» була створена в лютому 2009р. До її складу входило чотири ОСББ,п"ята ОСББ приєдналося в червні 2010р.

Переваги в роботі асоціацій над окремим ОСББ полягають в тому ,що при такому занедбаному стані ЖКГ, є більше можливостей ліквідувати аварійні ситуації в будинках. Адже є можливість якусь частину членських внесків (за згодою правління) перекинути на ті будинки,де виникли аварійні ситуації.

Між правлінням АОСББ і правліннями ОСББ укладено договір на бухгалтерське, банківське,паспортне і технічне обслуговування.

Адже одному ОСББ важко найняти на роботу сантехніка чи електрика через невеликий розмір «фонду зарплати».

Асоціація має укладені угоди з ПП на бухгалтерське обслуговування і управління нерухомим майном,на ремонтні роботи з сантехніком і електриком,юристом. Практикується розрахунок по факту виконаних робіт.

За 2012рік на кожний будинок було витрачено в середньому на ремонт від 20 до 30 тис.грн.

Асоціація працює на єдиному р/р. Розрахунки ведуться згідно площ будинків. На даний момент тариф на утримання будинку становить 2.05грн.(але тариф плаваючий згідно рахунків за вивіз побутових відходів і електроенергію освітлення і ліфтів),на ремонт будинків відведено 75коп з м.кв. Будинки забудови 1986-1988рр. За три роки в будинках ОСББ було замінено інженерні мережі:

1.заміна каналізаційних труб,труб холодного водопостачання повністю у всіх будинках. В одному будинку замінено повністю систему опалення в інших чотирьох будинках – частково В всіх будинках системи опалення повністю теплоізолювані,а во дному теплоізолювано систему гарячого водопостачання. На всіх стояках водопостачання замінено вентиля.

2. Будинки обладнані ІТП (індивідуальними тепловими пунктами) в комплект яких входять датчики, які регулюють подачу тепла в квартири відносно температури повітря на вулиці. Автоматизоване обладнання ІТП дає змогу застосовувати економний режим опалення і гарячого водопостачання, що дає економію на 20% за опалення.

3. Заміна електромережі освітлення сходових кліток. Обладнання її датчиками руху та економними лампочками дає економію електроенергії до 40%.

4. За внески мешканців в трьох будинках замінено поштові скриньки і плитку на сходових клітках.

5.Полагоджено покрівлю в одному з будинків.

В даний момент проводиться облаштування дитячого спортивного майданчика, використовуються кошти, які поступили на благоустрій території від інтернет компаній.

## **Життя диктує свої правила і вимоги**

Говорять, що краще один раз побачити, ніж сім разів почути. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у Нововолинську говорилося і писалося чимало, в тому числі й у нашому тижневику. Та безпосередньо побувати на місці, подивитися і оцінити все своїми очима, а також поспілкуватися разом з усіма їх господарями, нагоди не випадало. Тому журналісти охоче відгукнулися на пропозицію першого заступника міського голови Юрія Єлеви - відвідати кілька об'єднань співвласників, щоб потім порівняти умови проживання мешканців у будинках, підпорядкованих ЖКП з тими, де створені об'єднання. Варто сказати, що на такі проекти з державного бюджету були виділені кошти в сумі близько 380 тис. грн. Більше 100 тис. грн. було вкладено з міського бюджету.

Першим об'єктом нашої уваги став багатоквартирний будинок на вулиці Нововолинська, який переміг у конкурсі. За рахунок коштів бюджету там були відремонтовані покрівля і стояки, а сучасні поліпропіленові труби внутрішньобудинкових мереж і нові броньовані двері з кодовими замками мешканці вже ставили за власні гроші.

Тепер вони стали більше приділяти уваги внутрішньому і зовнішньому вигляду свого будинку, стали планувати, які роботи з його оновлення вони мають виконати найближчим часом: поставити бордюри і розбити клумби, влаштувати дитячий майданчик, облаштувати місце відпочинку для людей похилого віку, - розповідав Юрій Володимирович. І міська влада всіляко сприятиме їм у цьому, оскільки люди тут стали власниками не тільки власних квартир, а й всього будинку і прибудинкової території, добре дбають про красиве обличчя свого дому. Їм приємно і комфортно тут жити і навіть з економічної сторони вигідно, бо вартість квартир у таких будинках зростатиме. Тепер кожен із мешканців має впевненість, що його не затопить сусід із верхнього поверху.

Біля будинку нас зустрічала голова об'єднання «Оберіг», колишня вчителька, а нинішня пенсіонерка Євгенія Переч.( фото1)

### **- Скільки квартир у вашому будинку, і чи всі вони відразу погодилися увійти у товариство?**

-У нас - 70 квартир і близько 170 мешканців, з яких 50 чоловіків, 35 дітей і більше 70 жінок. Щоб щось відремонтувати, дуже не вистачає чоловічих рук, оскільки майже в 60-ти квартирах живуть пенсіонери. Тому змушені запрошувати слюсарів, сантехніків та інших потрібних спеціалістів зі сторони. Ініціативу у створенні ОСББ проявили мешканці мого п'ятого під'їзду. Далі цю ідею підхопили люди з другого, третього і четвертого під'їздів, а от перший і шостий спочатку з недовірою поставилися до такої пропозиції, шостий під'їзд майже організовано виступив проти. Вони й платити не погоджувалися на наш рахунок. Та коли самі пересвідчилися, що жити в будинку стало зручніше, що їхні гроші не йшли, як раніше, на якогось чужого дядю, а витрачалися для їх же блага, на покращення їх житла, так само організовано стали «за». Лишилися лише окремі індивідууми, які до сих пір не вірять ні в що нове. Як кажуть: «Усі – за, а баба Яга – проти». Та, гадаю, з часом і вони передумають,

потрібно лише набратися терпіння і не тиснути на них: люди багатогранні, і коли до них ставитися по-доброму, то й вони обернуться до вас своєю теплою гранню.

**-До кого звертаєтеся за фінансовою та юридичною допомогою?**

-Поки що стараюся вирішувати всі питання сама: і як голова, і як бухгалтер, надто велика на мені лежить відповідальність. Правда, часто раджуся з колишніми бухгалтерами та економістами, які проживають у нашому будинку.

**- Євгеніє Петрівно, а ви самі за фахом хто?**

-Я- педагог, закінчувала фізик- математичний факультет. 14 років працювала у першому ПТУ, потім – у п'ятій школі, далі - завучем у школі №12.

**-Яким чином плануєте свої витрати?**

Збираємо загальні збори всіх мешканців, і я розповідаю їм, які роботи плануємо виконати і скільки на це потрібно коштів. Крім того, біля входу в кожний під'їзд ми повісили таблички, де записуємо всю інформацію, яка стосується членів об'єднання, а кожних три місяці я вивішую великі аркуші, де повідомляється, скільки грошей отримали з кожної квартири і на що ми їх витратили.

**- У випадку якоїсь аварії, до кого звертаєтеся?**

- Викликаємо потрібних спеціалістів із комунальних організацій, з якими у нас укладені угоди. Спочатку було важко, бо вони не дуже хотіли нас обслуговувати, але тепер з допомогою генерального директора ЖКО все це налагодилося.

На відміну від ОССБ «Оберіг», члени асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко», що на п'ятому мікрорайоні, мають у своєму розпорядженні три будинки на 144 квартири, які обслуговують власними силами, повністю відмовившись від послуг комунальників. Уже з першого погляду представників ЗМІ вразила чистота біля будинків, металеві ящики для сміття біля кожного під'їзду і особливо, сталеві утеплені двері під'їздів з електронними домофонами в кожній квартирі. У цих будинках встановлені 3 загальнобудинкових лічильники обліку теплоенергії, 3 лічильники на воду та електронні таймери, які контролюють освітлення на кожному поверсі, кожних три хвилини вимикаючи включені електролампочки, які освітлюють сходову клітку( коли за освітлення одного будинку минулого року платили 127 грн. в місяць, то тепер - тільки 24 грн., різниця в оплаті тепла - біля 30 %).Оплата за тепло здійснюється тільки в опалювальний період. Правда, й суми на цей проект були виділені чималі. Одних тільки бюджетних коштів сюди спрямували понад 200 тис. грн. Завдяки допомозі депутата Бориса Загреви, за держаним коштом до цих будинків проклали асфальтовану дорогу. Тут повністю відремонтовані всі покрівлі, над кожною сушкою для білизни встановлені покриття з металопластикової черепиці, які не пропускають воду. Основна вимога, яку представники влади ставили перед цим ОССБ,- залучити у цей проект з кожної родини не менше 500 грн. І треба сказати, що з цим завданням голова асоціації Руслан Влодарчик справився блискуче. Він неодноразово

обійшов кожну квартиру і переконав майже всіх їх власників, що так жити їм стане набагато краще. Йому повірили і не помилилися: поступово будинки стали набирати більш охайного і привабливого вигляду, відремонтована вся запірна арматура (засувки і крани), встановлена нова електропроводка. Є тут і свій власний офіс, де встановлені комп'ютери і працює уже бухгалтер та його помічник, які ведуть облік доходів і витрат ОСББ, працює диспетчерська служба.

- Перевага таких об'єднань ще й в тому, що люди стали більш вимогливо й економно ставитися до своїх будинків. У нас не побачиш пописаних стін, поламаних дерев чи порозкиданих паперів і недопалків у дворі, - розповідав сам Руслан.

- Великі плани у нас й на майбутнє. Плануємо навесні встановити дитячий майданчик, у підвалі хочемо створити спортивний атлетичний зал для занять спортом. Міняються менталітет і свідомість людей, які більш активно беруть участь у всіх запланованих заходах. Маємо намір також приєднати до свого об'єднання й будинки, які поки що стоять поруч недобудованими, цим самим створивши своє сучасне зразкове містечко в одному районі.

І міська влада, за словами першого заступника мера Юрія Єлеви, всіляко їм у цьому сприяти.

Задоволені своїми помешканням і власники квартир, в одній з яких ми побували. Вони згодні тепер кожного місяця виділяти зі свого сімейного бюджету певні кошти для подальшого покращення зовнішнього і внутрішнього вигляду власного дому, бо впевнилися, що гроші вони платять не даремно, - запевнила журналістів Алла Харук (фото)

- **Чи вистачить сил і коштів в управлінні економічної політики та інвестицій, якщо мешканці всього міста, перейнявши досвід діючих ОСББ, й собі захочуть мати їх у себе?** - не могли обійтися без каверзних запитань до начальника управління Бориса Карпуса мої колеги.

- На даний час у місті вже створено 35 об'єднань. І на сьогодні вони ще не відчувають себе досить сильними, щоб самостійно справитися зі своїми проблемами. Тільки у половини з них відкриті власні рахунки і є свої печатки. Ми можемо запропонувати їм тільки інформаційну підтримку. Щодо коштів із бюджету, то мета створення ОСББ не в тому, щоб освоювати державні субвенції, а в тому, щоб навести порядок у своєму домі. Грошей ми не даємо нікому. Коли ми писали цей проект на проведення конкурсу проектів об'єднань співвласників, то суть його була в тому, щоб показати людям інноваційну модель залучення сталих джерел фінансування на реконструкцію житлового фонду, що нам і вдалося зробити. З державного бюджету надійшла субвенція, яка була освоєна трьома об'єднаннями, і вони далі продовжують реконструювати власні будинки і залучати сталі кошти. Все залежить від ініціативи людей і не все вимірюється грошима, які можуть надійти на допомогу. Ми працюємо тепер над інформаційним розвитком об'єднань, намагаємось формувати їх як організації, а не просто давати кошти на якісь речі. Не хочу забігати наперед, але в подальших наших планах – написання нових проектів із новими ідеями і співпраця з

волонтером корпусу миру Мері Хюберт, з якою спільно написали проект на навчання учасників ОСББ.

Валентина Савчук

## Загальний огляд ведення фінансової діяльності ОСББ у м.Львові.

Львів-місто мільйонер, в якому тисячі багатоповерхівок і тисячі малих будинків, в яких до п'ятдесяти квартир. Львів займає одне з перших місць за кількістю створених ОСББ. Але незважаючи на це, кожного місяця близько 80% львів'ян сплачують за комунальні послуги в ЛКП. Тариф в ЛКП на послуги з утримання будинку і прибудинкової території за 1 м<sup>2</sup> в середньому 2 грн. і вище, при тому що він не є фіксованим і постійно може змінюватися. 30% львів'ян, які сплачують за комунальні послуги ЖЕКу, не можуть точно сказати, який у них тариф за 1 м<sup>2</sup> і скільки вони платять за утримання будинку і прибудинкової території в цілому. Більшість львів'ян не читаючи складових даного тарифу сплачують за «надані послуги» і не розуміють різниці між ЖЕКом і ОСББ. Ще потрібно врахувати один важливий момент, ЖЕКи є надавачами послуг, відповідно вони сплачують ПДВ, тобто 20% коштів, які ми сплачуємо на утримання будинку і прибудинкової території-це податок. Проблема більшості мешканців м. Львова, в тому, що всі вони хочуть покращити якість послуг, які надають ЖЕКи, але для цього не хочуть нічого робити. Кожен з нас не один раз зустрічався з проблемою, що послуги, за які сплачуються кошти не надаються, або надані не якісно. Не дивлячись на те, що на даний момент є багато організацій, які надають консультації щодо створення і діяльності ОСББ, проводяться навчання, тренінги для ініціативних груп, близько 25% мешканців не знають про ОСББ.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку це юридична особа, яка створюється власниками житлових і нежитлових приміщень для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Першим кроком у створенні ОСББ є створення ініціативної групи та визначення власників житлових та нежитлових приміщень будинку. Наступний етап скликання та проведення установчих зборів об'єднання, підготовка установчих документів для реєстрації. ОСББ має статус неприбуткової організації, для цього необхідно подати заяву до органів ДПІ для включення до Реєстру неприбуткових організацій. Неприбутковість об'єднання обов'язково має бути обумовлено в статуті ОСББ. Тобто, всі кошти, які надходять на рахунок ОСББ у вигляді внесків на утримання будинку звільняються від оподаткування і використовуються для забезпечення належного функціонування будинку та прибудинкової території. Статтею 16 Закону України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту шляхом скликання загальних зборів, встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не є і не може бути виконавцем житлово-комунальних послуг, а тільки колективними споживачем даних послуг.

Основним документом, який регулює діяльність ОСББ є кошторис доходів і витрат, який затверджується загальними зборами ОСББ. Порядок складання та затвердження кошторису визначає статут об'єднання. До компетенції правління належить підготовка

кошторису на наступний фінансовий рік (дата реєстрації – 31 грудня, або календарний: з 1 січня – 31 грудня). Дохідна і витратна частина кошторису повинна бути однаковою. В кошторисі варто зазначати розміри місячних та річних доходів і витрат відповідно.

Незважаючи на те, що ОСББ є неприбутковою організацією, воно може займатись і комерційною діяльністю, тобто можна здавати в оренду приміщення (якщо такі є), отримувати доходи від надавачів послуг кабельного телебачення та інтернет-провайдерів, розміщення зовнішньої реклами а також кошти, що відшкодують ОСББ постачальники комунальних послуг за збирання комунальних платежів та утримання внутрішньобудинкових електричних мереж та ін. При цьому ОСББ має підписати акт виконаних робіт (наданих послуг) з надавачами таких послуг. Ці доходи оподатковуються на загальній системі оподаткування. Дохід до оподаткування визначається як сума доходів, отриманих із джерел, які передбачають оподаткування таких доходів, зменшена на суму витрат, пов'язаних із отриманням цих доходів. Станом на 01.01.2013р. податок на прибуток складає 19% оподатковуваного доходу. Крім того, якщо в ОСББ є нежитлові приміщення, за рішенням загальних зборів членів ОСББ, вони можуть сплачувати внески на утримання будинку, вищі ніж власники житлових приміщень.

Крім цього, при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину)- податок на земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно. (п. 287.6 ст. 287 ПКУ).

Відповідно до пункту 14.1.147 статті 14 ПКУ, плата за землю це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати на земельні ділянки державної і комунальної власності. При цьому, платниками земельного податку є власники земельних ділянок та землекористувачі (ст. 269 ПКУ), а об'єктами оподаткування земельними податком є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні (ст. 270 ПКУ).

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

На даний момент у м. Львові діє ухвала львівської міської ради, згідно з якою платники орендної плати за землю та земельного податку здійснюють сплату орендної плати та земельного податку у 2013 році на підставі діючої грошової оцінки земель м. Львова, затвердженої ухвалою міської ради від 18.06.2009 № 2712 “Про затвердження нормативної грошової оцінки земель м. Львова” (зі змінами), з пільгою у розмірі 60 відсотків від суми нарахованих платежів, що зараховуються до міського бюджету м. Львова.

Бухгалтерський облік в ОСББ треба організувати і вести відповідно до нормативних документів, що регламентують ведення бухгалтерського обліку в Україні: Закону про бухгалтерський облік, положень (стандартів) бухгалтерського обліку, Плану рахунків та Інструкції №291. Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»



від 16.07.1999 № 996-XIV передбачено, що підприємство самостійно обирає форму бухгалтерського обліку з урахуванням особливостей своєї діяльності. Найбільш поширеною формою обліку для неприбуткових установ є журнально-ордерна. Важливим етапом діяльності об'єднання є формування його облікової політики.

Основні проблеми, які виникають у процесі діяльності ОСББ перш за все пов'язані з автоматизацією бухгалтерського обліку для нарахування за послуги опалення, водопостачання та електроенергії а також правильного розрахунку пільг та субсидій для різних категорій населення. На даний момент на ринку є багато компаній, які мають певні програми для ОСББ. Це може бути програма на базі 1С Бухгалтерії, у якій можна повністю вести облік ОСББ. Деякі фірми пропонують програми, які в режимі віддаленого доступу дають можливість нарахування послуг а також розрахунок пільг та субсидій.

На сьогодні існує багато ОСББ, бухгалтерію в яких ведуть голови об'єднання. Попри те, що це є відповідальні люди і мешканці їм довіряють, не можна забувати, що ОСББ є юридичною особою і всі зміни, які відбуваються в законодавстві потрібно враховувати.

Про затвердження форми звітності № 3-ПН „Інформація про попит на робочу силу (вакансії)” та Порядку її подання

Відповідно до пункту 4 частини третьої статті 50 Закону України „Про зайнятість населення” НАКАЗУЮ:

1. Затвердити такі, що додаються:
  - 1.1. Форму звітності № 3-ПН „Інформація про попит на робочу силу (вакансії)”.
  - 1.2. Порядок подання форми звітності № 3-ПН „Інформація про попит на робочу силу (вакансії)”.

## **Історія АОСББ «Містечко».**

**Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко»** була створена для захисту прав та інтересів ОСББ «Граніт», «Хутірець», «Містечко», які створені у будинках 5 мікрорайону № 25,26 та 27. Голова АОСББ «Містечко» депутат міської ради Влодарчик Руслан Іванович.

Першочергово люди хотіли відремонтувати дахи у будинках та влаштувати тверде покриття дороги, що веде до їхнього помешкання. Також актуальними проблемами були ремонти під'їздів, побудова дитячих майданчиків, міні котельні, заміна стояків та встановлення лічильників на гарячу та холодну воду, благоустрій прибудинкових територій. Не чекаючи допомоги, мешканці згуртувались та робили реальні покращення своїми силами. Зокрема були проведені суботники, здійснений благоустрій двору, наведений порядок в підвальних приміщеннях.

В середині 2007 року у місті Нововолинську був оголошений конкурс проектів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Керівництво ОСББ чітко прийняло рішення брати участь в ньому. Після консультацій отриманих від спеціалістів Управління економічної політики та інвестицій, були подані документи на реєстрацію асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, а також була написана заявка на участь у Конкурсі проектів ОСББ. Експертна комісія врахувавши кількість мешканців, унікальність місця розташування та проекту ОСББ підтримала ініціативу мешканців і затвердила виділення 212 000 грн. на реконструкцію житлового фонду для будинків №№ 25,26,27, що на 5-му мікрорайоні міста Нововолинська. Вагомим результатом який вдалося досягнути керівництву АОСББ є сума власного внеску. Громада розуміючи суть створення об'єднань зробила власний внесок на загальну суму більш як 68 000 грн., тобто приблизно по 470 грн. з кожної квартири.

(Багато роботи було проведено для покращення життя мешканців будинків - членів асоціації, а саме: розроблена проектно-кошторисна документація на проведення капітальних ремонтів, проведений капітальний ремонт м'якої покрівлі (2600м. кв.), встановлені козирки над входами у під'їзди (13 шт), шатрова покрівля з металочерепиці на сушарках, броньовані двері у під'їздах і на горища (по 13 шт), домофони, вимикачі з таймерами та енергозберігаючі лампочки у під'їздах, внутрішньоквартальне освітлення для трьох будинків, побудований дитячий майданчик, придбано спортивне знаряддя, збудовано дорогу до будинків з твердим асфальтним покриттям (200 м), реконструйовано електромережі та щитові у під'їздах та підвалах будинків, встановлено внутрібудинкові лічильники на холодне і гаряче водопостачання (по 3 шт.), була проведена повна заміна запірної арматури на холодне водопостачання, встановлені смітники біля під'їздів.)

Зараз на обслуговуванні Асоціації ОСББ «Містечко» перебуває 7 багатоквартирних будинки (23 000 кв.м. житлового фонду), а з наступного місяці їх буде 15 (45 000 кв.м.). Загальна кількість квартир – 900. Тарифи – 1 грн. (з них 0,72 грн. – обслуговування і 0,28 поточні витрати та ремонтні роботи).

## **СИТУАЦІЯ В МІСТІ**

Станом на 01.03.09 року в Нововолинську створено 76 ОСББ.

На мою думку, таких позитивних результатів вдалося досягнути завдяки наступним міським комплексним заходам:

1. Реалізація в місті Муніципальної програми врядування та сталого розвитку та проекту "Залучення місцевих джерел сталого фінансування для реконструкції житлового фонду м. Нововолинська шляхом проведення Конкурсу проектів товариств співвласників житла", що був підтриманий та профінансований Фондом сприяння місцевому самоврядуванню в Україні.
  2. Потужна інформаційна підтримка всіх заходів у засобах масової інформації на всіх рівнях.
  3. Проведення круглих столів навчань та семінарів для ініціативних груп та керівників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.
  4. Зустрічі посадових осіб (першого заступника міського голови, начальника ЖКО, начальника управління економічної політики та інвестицій, менеджерів з житлово-комунального господарства) з громадами, які хотіли б створити ОСББ.
  5. Прийняття в лютому 2007 року міськвиконкомом рішення, про першочергове фінансування ремонтів у будинках де створені ОСББ.
  6. У складі депутатського корпусу Нововолинської міської ради є керівники житлово-комунальних підприємств та ОСББ, а саме: два представники керівного складу КП «Нововолинськтеплокомуненерго», начальник ЖКО, начальник ЖКП №2, голова АОСББ, двоє голів ОСББ, начальник управління економічної політики та інвестицій.
- А, також велика підтримка йде з боку Першого заступника міського голови Юрія Володимировича Єлеви, який курує реформування ЖКГ міста Нововолинська.

Але є багато проблем в місті з підтримкою діяльності ОСББ, а саме:

1. Немає структури, яка б підтримувала розвиток ОСББ та допомагала їм у власній діяльності.
2. Відсутня документація на земельні ділянки, що відносяться до прибудинкової території, що автоматично унеможлиблює передачу будинків на баланс ОСББ.
3. Низький управлінський рівень керівництва ОСББ.
4. Відсутня комплексна програми підтримки розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.
5. Пасивність людей, що проживають у власних будинках (радянська система мислення).

## **МІНІСТЕРСТВО та ПІДТРИМКА**

Хочу також і висловити декілька тез, щодо позиції Міністерства ЖКГ. Працюючи в сфері сталого розвитку міста та залучення позабюджетних ресурсів в економіку міста

Нововолинська та регіону, розумію, що декларація проблеми (як то відсутність ринкових умов в сфері надання житлово-комунальних послуг) далеко не означає факт її вирішення. Насправді влади на місцях потребують комплексної, як фінансової, так і інформаційно-інституційної підтримки. Радую, що Міністерство на усіх рівнях заохочує та декларує підтримку в сфері роботи з ОСББ, проте так і не створений механізм двостороннього зв'язку між місцевими структурами та Міністерством ЖКГ з питань підтримки діяльності об'єднань. Недосконала й лівова частка законодавства, яка регулює відносини між ОСББ та попереднім власником. Хочу також звернути увагу на доцільність впровадження програмно-цільового методу формування бюджету та фінансування програм. Насправді, більшість місцевих та й регіональних програм складені без відповідних показників та індикаторів виконання, тому результати їх реалізації негативно впливають на реалізацію загальнодержавних програм. Тому, варто чіткіше та у більш вимірних показниках відображати результати впровадженні місцевих, регіональних та загальнодержавних програм.

На даному етапі розвитку Управління економічної політики та інвестицій Нововолинської міської ради продовжує в працювати в цьому напрямі. Зокрема на Конкурс проектів та програм розвитку місцевого самоврядування був поданий та виграний проект «Чиста вода: влада і громада – крок назустріч» (бюджет проекту 182 тис грн. - заміна внутрішньобудинкової системи водопостачання та встановлення по будинкових фільтрів на воду).

Шановні колеги! Ми всі маємо подібні проблеми з організацією та підтримкою діяльності об'єднань, які є типовими для всіх міст України. Кожен з нас має свій власний унікальний досвід у їх вирішенні. Кожен намагається не шукати причини, чому цього зробити не можна, а шляхи, як чогось досягти. Тому, місто Нововолинськ дуже зацікавлене перейняти позитивний досвід у вирішенні цієї проблематики у вашому регіоні, а також поділитися власним.

З повагою,

Руслан Влодарчик

## **Можливості для ОСББ по залученню джерел фінансування ремонтних робіт та заходів з енергетичної модернізації будинків.**

На сьогоднішній день на житловий сектор України припадає приблизно 25 відсотків від загальних обсягів електроенергії, спожитої в країні, і 40 відсотків спожитих ресурсів теплової енергії. Житловий фонд країни є старим та неефективним. Враховуючи, що понад дві третини від загальної кількості 70.000 багатоквартирних будинків в Україні потребують капітального ремонту, якнайменше 80 відсотків всіх потреб у ремонті пов'язані або із економією енергії або із її розподілом.

Багатоповерхові (п'ять або більше поверхів) житлові будинки в Україні обігріваються системами центрального опалення. Тепломережі в Україні, як правило, застарілі та погано ізольовані. Втрати тепла під час передачі від пункту вироблення до кінцевого користувача коливаються, залежно від довжини мережі, в межах від 8% до 25%. Якщо говорити про споживання, то за відсутності теплоізоляції будівлі втрачають від 30 до 50 відсотків тепла. Через неефективне використання енергії, поєднане із загальною зношеністю більшої частини житлового фонду, створити комфортабельні та економічно ефективні умови для проживання надзвичайно складно.

Однак незважаючи на те, потенціал для економії енергії в житловому секторі України є великим. Реалізація цього потенціалу призведе до заощадження теплової енергії від 30 до 40 відсотків; при цьому можна досягнути зменшення споживання природного газу на 25-30 відсотків від теперішнього обсягу. Проте до нинішнього моменту інвестицій в житловий сектор України було дуже мало.

Деякі з основних перешкод для проектів з енергоефективності в житловому секторі України пов'язані із недорозвиненим станом об'єднань співвласників житла, відсутністю цільової державної і муніципальної підтримки, недостатнім контролем за використанням енергії, регульованими цінами на енергію, відмовою фінансових установ кредитувати цей сектор через протиріччя у законодавстві, яке стосується об'єднань співвласників житла, а також необізнаністю про вигоди від енергоефективності у житловому секторі. Уряд України, за підтримки міжнародних донорів та міжнародних фінансових інституцій, запроваджує низку реформ, спрямованих на підвищення енергоефективності житлового сектору.

Найефективнішим способом досягнення значущих покращень з огляду на енергоефективність є впровадження покращень на рівні багатоквартирного будинку, а не на рівні окремих квартир. Такого масштабу покращень можна досягти лише через заохочення власників квартир об'єднуватись в ОСББ та здійснювати такі зміни за власною ініціативою завдяки можливості самим залучати зовнішнє фінансування. Як свідчить міжнародний досвід, більшість успішних проектів з підвищення енергоефективності відбуваються саме в тих будинках, в квартирах яких мешкають власники цього житла, і де власники об'єднались в ОСББ. Однак, на сьогодні лише близько 10% багатоквартирних будинків в Україні створили ОСББ. Станом на цей день близько 93 % квартир в Україні уже приватизовано. Однак, самі будинки та прилеглі території залишаються муніципальною власністю (через ЖЕКи). ЖЕКи є майже єдиними юридичними особами (суб'єктами правовідносин з підприємствами, що надають комунальні послуги), що представляють потреби мешканців будинків та піклуються про централізоване постачання послуг (опалення, водопостачання, електрику, обслуговування ліфтів, благоустрій прибудинкових територій, вивіз сміття). Через брак фінансування та неефективне управління, вони часто є об'єктом скарг та обурення з боку мешканців.

Зрозуміло, що постійне нарікання громадян на відсутність ремонтів та модернізаційних заходів та перекидання відповідальності на інших суб'єктів не зупинить старіння та фізичний знос будинку, що в свою чергу призводить до зростання вартості його ремонту в майбутньому. Фахівці радять підходити до проведення у будинку ремонтних заходів з врахуванням економічної доцільності їх реалізації, а зокрема не обмежуватись проведенням звичайного ремонту у будинку, а втілити в ньому ряд енергетично ефективних заходів.

Однак щоб провести у будинку енергоефективні заходи слід розпочати з проведення енергетичного аудиту будівлі, який полягає у технічному обстеженні будинку з метою визначення економії споживання електричної енергії та планування майбутньої економії шляхом запровадження заходів з підвищення енергетичної ефективності будинку.

Проведення у будинку модернізаційних заходів з використанням енергетичного аудиту дозволить власникам приміщень підвищити рівень економії по оплаті за житлово-комунальні послуги та покращити комфорт свого проживання у будинку. За допомогою запровадження енергоефективних заходів у будинку споживання енергетичних ресурсів знижується орієнтовно на 30-40 %, також зростає ринкова вартість таких будівель, а їх вигляд отримує значно привабливіший зовнішній вигляд.

Ключовим моментом втілення енергоефективних заходів у будинку є залучення джерел фінансування, оскільки енергоефективна модернізація багатоквартирного будинку потребує значної суми коштів, як правило якої не має у наявності у співвласників та на банківських рахунках ОСББ.

Існує кілька основних варіантів залучення ОСББ коштів на ремонт та модернізацію будинку:

- 1) Залучення внесків власників житлових та нежитлових приміщень у будинку;
- 2) Залучення коштів з державного бюджету та місцевих бюджетів;
- 3) Залучення грантових коштів;
- 4) Залучення кредитних коштів.

Перший варіант залучення коштів у формі внесків є надто обтяжливим, оскільки ОСББ у разі виникнення потреби у коштах на ремонт їх збирає з власників житлових та нежитлових приміщень, що в свою чергу не дає можливості накопичувати швидко необхідну суму через тривалість самого процесу, а також відсутність необхідної суми коштів.

Залучення коштів з місцевого та державного бюджету для ОСББ є непоганим варіантом виходу з ситуації, однак через брак бюджетного фінансування ним можуть скористатись лише невелика кількість ОСББ, і як правило цих коштів вистачає лише на проведення поточних ремонтів.

Останнім часом трапляються випадки коли ОСББ вміло використовують грантове фінансування, яке надається з боку міжнародних організацій. Такі можливості є досить привабливими для власників, адже кошти надаються у вигляді безповоротної фінансової допомоги, однак ресурс такого фінансування є обмежений через те, що лише його вдається залучити у кожній області кільком будинкам, як правило для того щоб продемонструвати іншим в якості пілотних проектів про можливості модернізації та ремонтів. Також є значна проблема в ОСББ у тому, що як правило голови об'єднань не володіють знаннями по написанні грантів та рідко контактують з донорськими організаціями.

На даний час в Україні розвивається «новий» напрямок фінансування ремонтів та заходів з модернізації – напрямок залучення коштів за допомогою використання

банківського кредитування Існує також програма пільгового державного кредитування ОСББ за допомогою коштів які виділяються через Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, однак таке фінансування є досить незначним, приміром у 2012р. ним змогли скористатись лише 11 ОСББ. Система ж банківського кредитування дозволить ОСББ залучити необхідну суму коштів на проведення необхідних заходів, що в майбутньому призведе до економії по сплаті за комунальні послуги.

Також існують можливості залучення коштів кредиту, які надають кредитні спілки, однак відповідно до чинного законодавства України ним можуть скористатись лише власники як фізичні особи, що часто призводить до складності залучення таких коштів на потреби ОСББ. Частина ОСББ також може використовувати можливості залучення лізингу, що дозволяє їм отримати певне майно (котли, труби, обладнання та ін.) у виключне користування на визначений строк за умов сплати періодичних лізингових платежів.

При виборі джерел фінансування співвласники які проживають в будинках ОСББ повинні пам'ятати, що саме вони повинні приймають рішення та вибирають оптимальну модель залучення коштів. Такі рішення приймаються загальними зборами ОСББ у чіткій відповідності до статуту ОСББ та чинному законодавству України. При можливості слід звернутись за консультацією до фахівців, які працюють в органах місцевого самоврядування та органах державної виконавчої влади, або громадських організації які надають ресурсну підтримку для ОСББ, міжнародних інституцій.

**Андрій Бурий – юрист, ГО «Ресурсний центр для ОСББ», м. Львів**

**Об'єдналися, щоб досягти результату. Олександр Павлюк**

Більшість із нас живе у багатоквартирних будинках. Це має свої вигоди і клопоти. Хоча другого, на жаль, більше. Тим паче за жалюгідних потуг держави у напрямі покращення житлово-комунального господарства. Схоже на те, що реформ тут нам ще чекати й чекати. Жеки свою малоефективність в управлінні житлово-майновими фондами уже довели, тому законотворці дали громадянам можливість створення альтернативи – об'єднань співвласників багатоквартирних будинків(ОСББ). Зрештою, це нововведення нововолинці охоче взяли на озброєння і декілька років поспіль активно його реалізують.

**Про особливості об'єднань співвласників багатоквартирних будинків наша розмова з Русланом Влодарчиком, головою правління Асоціації ОСББ «Містечко», яка функціонує на 5-ому мікрорайоні.**

**БОЯЛИСЯ ЧЕРГОВОГО «ЛОХОТРОНУ»**

**-Руслане Івановичу, як відбувалося створення об'єднань співвласників та асоціації?**

Р.В.: - Люди спочатку не хотіли вірити, що щось взагалі можна змінити. Знаєте, за стільки років апатії та бездіяльності важко було згуртувати колектив, готовий справді виправляти ситуацію, брати відповідальність на себе, а не перекладати на чужі плечі. Ми провели перші збори мешканців будинків. Прийшло трохи людей: покричали вони, вилаяли роботу жеків і розійшлися. Тоді ми призначили наступні збори. Я особисто зустрівся з мешканцями, котрі попереднього разу вели себе дуже агресивно. Ми поспілкувалися, вияснили причини хвилювань, обговорили перспективу подальшого існування. Виявляється, кожен хотів, щоби зміни таки відбулися, але не кожному було до снаги брати відповідальність за ці зміни. Дехто боявся, що це черговий якийсь «лохотрон». Проте минуло два тижні й ми зустрілися знову. Тоді й вирішили створити об'єднання для того, щоб самим керувати житлово-комунальним фондом, щоб тарифи стали прозорими, обслуговування було нормальне і таке інше. То був 2007 рік, а нині в Асоціацію входить 15 будинків - це близько дев'яти сотень квартир і двох з половиною тисяч людей. Мешканці ще трьох будинків готуються до вступу в асоціацію.

**-Хто вершитель долі у об'єднанні?**

Р.В.: - Збори мешканців будинку. Прийняття будь-якого питання вирішується методом голосування. Треба нам ремонт під'їзду - збираємось, голосуємо, затверджуємо кошторис, наймаємо підрядну організацію і маємо чистий і гарний під'їзд. Уже не від держави залежить наш благоустрій, а самі мешканці за нього несуть повну відповідальність.



**-Проте існує ж якась структура, правління тощо?**

Р.В.: - Звісно. Схема управління дуже проста. Є голова асоціації, є її правління, є представники з кожного під'їзду кожного будинку. Голова наймає бухгалтера, юриста, паспортиста, диспетчера та ще шість майстрів. Зрештою, це нам обходиться дешевше, ніж жекам. Електрик у нас - він же й слюсар. Слюсар він же й столяр, який ще й електрогазозварювальник. Тобто декілька осіб широкої кваліфікації сьогодні в змозі задовольнити усі побутові потреби мешканців. Майже за кожним будинком закріплений прибиральник. Можливий миттєвий доступ до голови асоціації кожного мешканця, коли є вагома причина, виникають певні спори чи непорозуміння. Начальники в держустановах номери власних мобільних телефонів нам не надають. Зі мною ж зв'язатися може будь-який член асоціації.

**ЗАТЕЛЕФОНУЙТЕ НАМ... ВНОЧІ**

**-Який механізм вирішення комунальних питань існує в об'єднанні?**

Р.В.: - Людина телефонує диспетчеру, а він повідомляє майстрів для вирішення питання, котре повстало. Зазвичай після звернення мешканців минає півгодини, коли наші працівники переступають поріг їхньої квартири, аби залагодити справу. Ось в цьому якраз і полягає одна із головних вигод об'єднання – швидке реагування на запити громадян. Тут не буває, що написали заяву і днями-тижнями чекаємо, коли ж відгукнуться на нашу мольбу. Ні. Ми працюємо навіть у вихідні та свята. Сталася біда – реагуємо.

Працює диспетчерська служба у робочий час і аварійна у післяробочий та вночі. Тобто споживач отримує цілодобове обслуговування. Забилася каналізація, вибиває світло у під'їзді? Наші працівники реагують.

**-І що отак все просто – жодних негараздів?**

Р.В.: - Труднощі виникають. Я не ідеалізую. Проте, насамперед, негаразди виникають з організаціями, котрі не підлягають контролю об'єднання. В нас є підрядні організації, котрим ми оплачуємо надання ряду послуг. Наприклад, це обслуговування ліфтів та вивіз сміття. На жаль, альтернативи цим організаціям сьогодні немає. На місцевому ринку послуг вони - монополісти. Відповідно, альтернативи немає у нас. Або замовляємо у них, або обкладаємось сміттям і ходимо на дев'ятий поверх пішки. Проте ці організації не завжди задовільно виконують свої обов'язки. Цієї зими в ожеледицю сміття не завжди вивозили вчасно і тому контейнери були переповнені різним хламом. Звісно, люди не задоволені. Ми

скаржилися, проте миттєвої реакції не отримали. А якщо не працює ліфт більше, ніж добу – робиться перерахунок і мешканці за послуги, яких вони не отримали, не платять. Проте це одиничні випадки, на які щоразу ми досить активно реагуємо і маємо надію, що в майбутньому вони взагалі більше не матимуть місця.

#### **-Яка різниця в оплаті між жеками і об'єднаннями?**

Р.В.: - Мешканці об'єднань платять лише за реально надані послуги, а не за тарифи надруковані на паперовому аркуші. Гроші виходять майже ті самі, проте за кожен графу витрат ми детально звітуємося. Зрештою, самі мешканці і замовляють послуги, і вирішують що їм треба, а від чого можна відмовитися. Якщо треба їм ремонт під'їзду, то вони цю графу витрат закладають в кошторис. Треба їм броньовані двері та домофони – встановлюють. Хочуть жити краще – вчаться самоорганізації. Власне у цьому й принцип об'єднання – ми разом ініціюємо зміни знизу вертикалі влади. Ми звертаємося до органів місцевого самоврядування і разом маємо змогу планувати вирішення питань, котрі стали для нас нагальними. Так було заасфальтовано шістсот квадратних метрів дороги на 5-ому мікрорайоні, за що мешканці донині виказують вдячність Юрію Єлеві, який всебічно сприяв вирішенню даної проблеми. Багато роботи зроблено і начальником управління економічної політики та інвестицій, Борисом Карпусом, завдяки потугам якого до об'єднань неодноразово залучалися кошти з позабюджетних фондів. Об'єднання мешканців може здійснювати вплив на владні структури. Чи мали ми таку можливість за жеківщини? Звісно, що ні.

#### **ЩОБ БУДИНОК ЖИВ ВІЧНО**

#### **-Це ви започаткували встановлення теплових лічильників у місті?**

Р.В.: - І наша асоціація в тому числі. Річ у тім, що люди реально переплачують за недоотримані послуги обігріву помешкань. Тому ми вирішили обліковувати тепло, яке отримує кожен будинок: закупили і встановили лічильники, здійснюємо обслуговування і проводимо контроль. Нині уся встановлена апаратура окупилася і дозволяє мешканцям платити лише за те тепло, котре вони отримують. Були в нас цієї зими певні непорозуміння. Адже вийшло, що тариф зрівнявся для тих, в кого був тепловий лічильник, і тих, у будинках котрих його не було. Причиною тут стали сильні морози, яких давно уже у нас не було. Котельні давали більшу температуру, отже доводилося платити більші гроші. Зрештою, лічильники не гріють, а обліковують тепло, яке надходить. Проте мешканці будинків, де встановлені лічильники, забувають, що у минулі роки вони платили набагато менше від інших. Не платять вони за тепло і влітку. Я вважаю, що в нинішній ситуації, тобто при нерегульованості внутрішньо-будинкових мереж, недотриманні котельнями температурного графіку, використання теплових лічильників є економним рішенням для заощадження значних коштів мешканцями міста.

**- Відомо, що ваша діяльність привернула до себе увагу чиновників з різних куточків України.**

Р.В.: - Так. Цьому не слід дивуватися. Створення ОСББ є темою актуальною. Кожен непопулістський, скерований на результат чиновник це визнає. До нас приїжджали з різних міст України, аби переймати досвід діяльності об'єднань. Як депутату міськради мені було приємно, що ми таки вносимо свою лепту у створення іміджу Нововолинська як міста, котре й іншим задає темп у сфері покращення благоустрою та якості життя населення.

**-Які казуси траплялися в роботі?**

Р.В.: - Ну, наприклад, є в мене три будинки, які раніше треба було повністю відключати від водопостачання, аби зробити щось в будь-якій із їхніх квартир. Проривало колись стояк – з жеку приходили і залишали три будинки без води. Ми відновили схему, котра не функціонувала і тепер маємо змогу відключати кожен будинок, кожен стояк від водопостачання окремо. Зручніше стало людям? Безумовно. І така ситуація уже в дев'яти будинках із п'ятнадцяти. До кінця цього року ми проведемо заміну запірної арматури і в тих, що залишилися.

Зрештою, цьогоріч я найняв людину з будівельною освітою, котра склала нам дефектні акти по кожному будинку. Тепер ми маємо професійно обґрунтовану інформацію щодо того, коли треба проводити заміну покрівлі, плановий ремонт під'їзду чи фасаду, внутрішньо-будинкових мереж тощо. Можемо заздалегідь запланувати проведення тих чи інших робіт і люди про це знають. Адже жеки за роки існування будинків, які потім були передані нам, жодного разу капремонту не робили. Якщо ремонтували дах, то вибірково. Замінили кілька листів шиферу – на тому все. Треба було під'їзд ремонтувати, то вони дві-три сходових клітинки побілили – на тому все. Проте вічність за такого нехлюйства будинки не простоять! Щоби жити у цивілізованому світі – про нього треба, насамперед, дбати.

**-Що плануєте зробити в майбутньому?**

Р.В.: - Плануємо продовжити встановлення дитячих майданчиків на при будинкових територіях будинків, котрі входять в асоціацію. Я маю на увазі, безпечних майданчиків, щоб там могли діти гратися, аби не було травматизму. Також є думка утворити невеличкий сквер на місці пустиря біля будинків 5-ого мікрорайону. Зрештою, будемо й надалі працювати і вдосконалювати сферу побутового обслуговування населення. Тут варто зазначити, що тепер кожен мешканець відповідальний за те майно, котре є у його власності. Як ми про себе

подбаємо – так і житимемо! Ми об'єдналися, щоб працювати, а тому досягнемо значних результатів.

### **Підтримка ОСББ з боку державної і місцевої влади.**

В м. Львові в 2009-2011р відчутна була підтримка з боку місцевої влади. Так в 2009-2011р з міського бюджету виділялися кошти для часткового ремонту будинків ,в яких було створено ОСББ , зокрема для будинків АОСББ «Оберіг» в 2010р було виділено 200 тис.грн.,а в 2011р- 100тис .Ці гроші поступили на рахунок підрядників(яких до речі ми запропонували) і в підвалах будинків ОСББ було замінено каналізаційні мережі і мережі холодного водопостачання.

В відділі супроводу ОСББ ,що створено при Львівській міській раді надаються консультації щодо створення ОСББ, допомагають консультаціями і в подальшій роботі ОСББ. Так в м. Львові в 2013р. було створено Асоціацію голів ОСББ, яка, як ми надіємося, надалі допоможе головам ОСББ в вирішенні питань,які виникають в ході господарчої діяльності.

Головам ОСББ у м. Львові, в випадках необхідності, надається можливість і в спілкуванні з мером м. Львова, деякі найболючіші питання вдається частково вирішувати. Хоча ми не можемо добитися в міській влади рішення питання про укладення прямих договорів між Львівводоканалом -Львівтеплоенерго і мешканцями, внаслідок чого ОСББ м. Львова є надавачами послуг по водопостачанню і опаленню,що в свою чергу є порушенням закону про ОСББ, а ще ми є збирачами коштів для цих підприємств.

Щодо підтримки державної влади то ОСББ не можуть похвалитися якимись досягненнями. На форумах голів ОСББ ,які проводяться щорічно у м. Львові, виступають заступники міністра ЖКГ на словах обіцяють допомогу і взаєморозуміння ,але на практиці я особисто не бачу жодного прикладу допомоги держави в вирішенні болючих питань. Наприклад в наданні ОСББ довготривалих кредитів під малі відсотки. Варіанти,які пропонуються для ОСББ,настільки мало конструктивні, що голови ОСББ бояться погоджуватися на таке кредитування. На мій погляд,якщо держава хотіла би підтримати ОСББ,то могла б надати ОСББ безвідсоткову позику. Але ми про це навіть не мріємо,адже на даний час держава заборгувала всім ОСББ м. Львова в поверненні коштів по відшкодуванні пільг і субсидій. Добре якщо відсоток пільговиків в ОСББ є малий. А якщо в АОСББ «Оберіг» кількість пільговиків складає 46% мешканців,то тільки можна собі уявити в яких умовах приходится працювати правлінню АОСББ.

Зі своєї майже п'ятирічної діяльності я зробила висновок,що в роботі голови ОСББ в першу чергу повинні покладатися тільки на себе і членів правління.



## Плюси і мінуси –тепловий лічильник чи вигідно його встановлювати?

Як каже давня Українська народна мудрість – «Готуй сани з літа». От і сьогодні Асоціація ОСББ «Містечко» присвячує кілька друкованих рядків питанню енергозбереження та опалювальному періоду, зокрема лічильникам по будинкового обліку теплової енергії.

На даний час в Україні, в важкий кризовий період, фінансові можливості населення погіршилися. Майже в кожній родині є нестача коштів, тому знизився рівень оплати населення за надані комунальні послуги. Оплата послуги з тепlopостачання у загальній структурі **видатків кожної сім'ї складає близько 65-70%**. Головною складовою в структурі собівартості цієї послуги є ціна на газ. Традиційно для України стало те, що опалювальний період розпочинається важко. Зокрема серед причин такого стану справ є неотримання вчасно лімітів на газ тепlopостачальними підприємствами, проблеми з «розповітрянням» внутрішньо будинкових систем тепlopостачання...І хоча в будинках ще тривалий час холодно, проте мешканці уже сплячуют гроші за спожите тепло.

У 2008 році, завдяки сприянню молодих депутатів Карпуса Б.С. та Влодарчика Р.І., в нашому місті була проведена велика роз'яснювальна робота серед населення міста та інформаційна кампанія з встановлення лічильників обліку теплової енергії.

Тоді в одній із статей було опубліковано такий абзац:

«Опалювальний період у 2008 році почався дуже складно, із затримкою угод на ліміти газу. Проте, люди в будинках, що не обладнанні лічильниками обліку, за жовтень **все одно заплатили близько 120-130 грн.** (з розрахунку 2-кімнатна квартира, 50 кв.м.). Натомість, **члени об'єднань розрахувались за реально надану теплову енергію заплативши 15 – 20 гривень.** Різниця в оплаті помешкання будинку без «теплого лічильника» і мешкання будинку де такий лічильник є - склала **близько 100 грн. (!!!) з квартири.** Якщо сьогодні 150-ти квартирний будинок вирішив би зекономити, то за зібрані кошти протягом **жовтня** можна було б встановити «тепловий лічильник». І, за листопад власник квартири загальною площею 50 кв.м. **заплатив би 165 грн. (а не 293 грн.).»**

Сьогодні ми хочемо продовжити аналіз витрат коштів за послуги з тепlopостачання мешканцями будинків де встановлені «лічильники» та де їх не має. Отже, в наступній таблиці ми розміщуємо **інформацію про середньостатистичну квартиру площею 50 кв.м., що сплячує за сезонним тарифом і знаходиться в будинку без «лічильника»:**

№ з/п		Жовтень	Листопад	Грудень	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Всього
1.	Сезонний тариф, грн.	5,66	5,76	5,86	5,86	5,86	5,86	5,86	
2.	Квартира площею 50 кв. м.:	50	50	50	50	50	50	50	
3.	Оплата за послуги з тепlopостачання, грн.	113	288	230,5	293	293	293	153,5	1664
4.	Примітка	Опалювальний період розпочався з 18.10.08		Зроблений перахунок за 2008 рік				Опалювальний період закінчився з 18.04.08	



Отже, ми бачимо, що середня родина, яка мешкає в будинку без лічильна в квартирі площею 50 квадратних метрів за опалювальний період (з жовтня 2008 року до квітня 2009 року) сплатила **1664** грн. за надані послуги з тепlopостачання.

В наступній таблиці наведенні дані **витрат середньостатистичної родини, що проживають в будинках де встановлені «лічильники»**. Площа квартири незмінна – 50 кв.м.

№ з/п		Жовтень	Листопад	Грудень	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Всього
1.	Квартира площею 50 кв. м.:	50	50	50	50	50	50	50	
2.	Середньорозрахунковий тариф згідно показників лічильника за адресою 5 м-н, буд. №25 **, грн./м.кв.	0,29	2,88	3,88	4,36	4,5	3,98	2,38	
3.	Оплата мешканцями за надатні послуги з теплопостачання, грн..	14,5	144	194	218	225	199	119	1113,5
4.	Середньорозрахунковий тариф згідно показників лічильника за адресою 6 м-н, буд. №2 **, грн./м.кв.				2,88	3,73	3,3	1,87	
5.	Оплата мешканцями за надатні послуги з теплопостачання, грн..	113 *	288 *	230,5 *	144	186,5	165	93,5	589

\* оплата проводилась згідно сезонного тарифу (нарахування згідно показників лічильника почали проводити з 01.01.2009 року.)

**\*\* Середьорозрахунковий тариф згідно показників лічильника**

Отже, порахуємо економію коштів. Сім'я в будинку без лічильника заплатила за теплопостачання **1664 грн.**, а сім'ї, що проживають в будинках де він встановлений до 1200 грн. **Економія відповідно складає від 600 грн.(!!!)**. Середня сума грошей, які мешканці витратили на встановлення лічильників з однієї квартири була приблизно від 100 до 400 грн. З нашого розрахунку видно, що вони окупляться за неповний опалюючий період, буквально за 3-4 місяці опалювального сезону.

Ми розуміємо, що лічильники обліку теплової енергії – не панацея від негараздів у сфері теплопостачання. І якби зима була набагато суворішою, то і показники лічильників були б набагато вищими. Проте, факти річ вперта. І на сьогодні мешканці більше 40 будинків де уже на сьогодні стоять лічильники – сплачують за фактично надані послуги.

**Хто може допомогти?**

**Асоціація ОСББ «Містечко»,**

**м. Нововолинськ, 5-й мікрорайон, буд. 25,**

**телефони 8 (03344) 4-65-41, 8 (067) 911-44-89**

**Контактна особа: Влодарчик Руслан Іванович - голова АОСББ;**

**е-mail: [monsny@mail.ru](mailto:monsny@mail.ru)**

**Управління економічної політики та інвестицій**

**м. Нововолинськ бульвар. Шевченка 7, кабінет № 38**

**телефони: 8 (03344) 3-35-13, 8 (097) 255-19-99**

**Контактна особа – Карпус Борис Сергійович – начальник управління**

**е-mail: [NVinvest@ukr.net](mailto:NVinvest@ukr.net)**

## **Практика діяльності ГО «Ресурсний центр для ОСББ». Михайло Васюта.**

Перший Ресурсний центр для ОСББ на території Львівської області був відкритий при Фонді Право і Демократія, за фінансової підтримки фонду ім. Стефана Баторія і діяв протягом 2007-2009 років. Після закінчення проекту фахівці цього Ресурсного Центру і надалі надавали консультації ініціативним групам та діючим ОСББ, однак питання ЖКГ не є основними в діяльності вказаного благодійного фонду. У зв'язку з цим, та через величезну кількість звернень до центру, виникла ідея громадських активістів здійснити офіційну реєстрацію центру з метою надання допомоги громадянам у незалежний від інших організацій спосіб. Це також дало можливість залучити до центру спеціалістів у житлово-комунальній сфері. Станом 2010 рік, Ресурсний Центр для ОСББ зареєстрований юридичною особою розміщений та знаходиться за адресою м. Львів, вул. Смерекова, 2.

З 4 жовтня 2010 року при Львівській міській раді, Департаменті житлового господарства та інфраструктури, був створений відділ супроводу ОСББ. При його створенні був підписаний меморандум про співпрацю між Львівською міською Радою та ГО Ресурсний Центр для ОСББ.

У ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» усі ініціативні групи мешканців, які хочуть створити ОСББ та вже діючі ОСББ, мають можливість отримати безкоштовну фахову консультацію юристів щодо створення та діяльності ОСББ.

До 2011 року для розповсюдження серед відвідувачів Ресурсного Центру, профільних партнерських організацій та інших зацікавлених осіб, видано та розповсюджено два посібники «Створення та ефективна діяльність ОСББ», «Ефективне управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку». В виданні вміщено матеріали та зразки документів, необхідні для роботи керівництву ОСББ. Автори – Василь Коцюк (Голова Асоціації ОСББ Львова, Голова спілки власників житла Львова); Любомир Лиско (кандидат економічних наук, доцент, голова ревізійної комісії ОСББ «Вчитель» м. Львів); Міхал Чаплінські (експерт з питань управління житловою нерухомістю, м. Варшава).

Протягом 2011 року за підтримки програми «Посилення впливу громадянського суспільства» Міжнародного фонду «Відродження» ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» реалізовує проект "Підтримка діяльності ресурсного центру для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Львівській області". В рамках даного проекту надається правова допомога ініціативним групам та вже створеним ОСББ, а також буде проведено цикл навчальних програм та тренінгів на теми: «Законодавство щодо створення ОСББ, теорія та практика», «Законодавство у сфері регулювання житлового господарства», «Економічно-фінансове управління житловою нерухомістю», «Технічне обслуговування житлового фонду».

### **Головні завдання Центру.**

Для успішної реалізації мети своєї діяльності Центр здійснює ряд таких завдань:

- Налагодження контактів з власниками квартир та ініціативними групами, які бажають створювати ОСББ у житлових будинках.
- Консультації ОСББ по економічних, правових та технічних питаннях.
- Підвищення рівня громадської свідомості та знань про ОСББ через засоби масової інформації.
- Поширення позитивного досвіду створення ОСББ у м. Львові та Львівській області.
- Розробка юридичних та інших документів для створення та реєстрації ОСББ.
- Проведення семінарів та тренінгів для ініціативних груп, керівників ОСББ, управлінців будинком, бухгалтерів, та ін..
- Проведення роз'яснювальної роботи серед ініціативних груп та діючих ОСББ по житлово – комунальних питаннях.
- Проведення семінарів та робочих зустрічей з представниками виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань, які стосуються забезпечення ефективної роботи ОСББ.
- Розробка рекомендацій та пропозицій до нормативно-правових актів, які регулюють сферу діяльності ОСББ.
- Налагодження співпраці з іншими неурядовими організаціями та приватними компаніями для розробки механізмів ефективного покращення якості надання житлово-комунальних послуг та обслуговування будинків.

#### **Основні напрямки роботи Центру.**

- Надання консультацій для ОСББ та ініціативних груп.
- Реєстрація ОСББ та внесення змін до установчих документів (розробка статуту об'єднання, складання протоколів, тощо);
- Розробка процедури розв'язання конфліктів з питань заборгованості за житлово-комунальні послуги у будинку;
- Розробка стратегії сталого розвитку ОСББ (пошук додаткових джерел фінансування);
- Проведення навчань та стажувань представників ОСББ та ініціативних груп.
- Розробка та укладення різних видів договорів (в т.ч. оренди, договорів із мешканцями та виконавцями послуг тощо);
- Реалізація інноваційних проектів для ОСББ;
- Аналіз сучасних енергозберігаючих технологій та програм для будинків;

- Правовий супровід процесу передачі будинку на баланс ОСББ та оформлення земельної ділянки;
- Постійний моніторинг ефективності діяльності ОСББ м. Львова та області.
- Інші актуальні питання, що пов'язані з ефективною роботою ОСББ.

#### Стратегічна діяльність Центру.

- Широке інформування населення про можливості створення ОСББ (ТВ, преса, інтернет, буклети і т.д.)
- Налагодження зв'язків з громадськістю і владою, встановлення взаємозв'язку між діючими ОСББ.
- Організація освітніх заходів (тренінгів, семінарів та ін.)
- Розробка бухгалтерських методик и консультацій по фінансово-бюджетним питанням, а зокрема:
  - Розробка бюджетів для ОСББ
  - Внутрішня фінансова звітність/бухгалтерія
  - Податкова звітність
  - Складання бизнес-планів
  - Статистична звітність
- Розробка пропозицій по покращенню законодавства:
  - Робота з НОУ і органами державної влади, робочими групами по питаннях реформи в житлово-комунальному господарстві, житловій політиці, та ін.
- Консультації з правових та технічних питань.
- Представництво інтересів мешканців та ОСББ у органах державної влади та місцевого самоврядування.
- Розробка та публікація друкованих видань:
  - методик и посібників з адміністрування, управління, ремонту, енергоефективності, юридичним питанням, організації мешканців та ін.
  - Видання електронних регулярних новин на веб-сайті Центру.

Протягом 2013 року реалізація проекту «Обмін кращими практиками у вирішенні самих актуальних проблем у діяльності ОСББ між Заходом та Сходом України». Проект передбачає обмін досвідом між Західними та Східними областями України щодо кращих практик у діяльності ОСББ. Під час реалізації проекту буде проведено навчання у формі круглих столів щодо кращих практик вирішення самих актуальних практичних аспектів діяльності ОСББ між Львівською, Івано-Франківською, Закарпатською, Тернопільською та Луганською,

Харківською та Донецькими областями, укладено та поширено аналітичний посібник "Кращі практики функціонування ОСББ Західної та Східної України". Проект реалізується за підтримки Міжнародного Фонду «Відродження».

Протягом 2012 року ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» реалізовував проект «Національний моніторинг реформи ЖКГ в Україні (тарифна політика)» який спрямований на провадження громадського моніторингу тарифної реформи житлово-комунального господарства на національному та місцевому рівнях. Проект зосереджувався на тарифних ставках таких послуг як гаряче і холодне водопостачання, опалення та водовідведення. Ключовими завданнями проекту є здійснення моніторингу, аналізу та оцінки впливу нової тарифної політики (єдина методологія розрахунку тарифів) на ставки та структуру тарифів; адекватності розподілу запланованої компенсації різниці між ставкою і собівартістю; своєчасності та цільового характеру використання компенсаційних коштів надавачами послуг ЖКГ; можливостей доступу до субсидій приватних надавачів комунальних послуг; наслідків тарифної реформи для підприємств ЖКГ. Географічне охоплення проекту включає в себе три області (Львівська, Луганська, Вінницька), а також національний рівень. Проект реалізовувався за підтримки Міжнародного Фонду «Відродження».

Протягом 2011-2012 рр. експерти ГО «Ресурсного Центру для ОСББ» були залучені експертами у проекті «Розвиток та підтримка ресурсного центру для ОСББ у м.Вінниця». Під час реалізації проекту «Ресурсному центру для ОСББ у м.Вінниця» надавалася постійна експертна підтримка з боку національних та міжнародних експертів в житловій сфері, зокрема залучені фахівці, які працюють в сфері ОСББ у містах Львові та Києві, а також міжнародні експерти з Польщі, Голландії та Австрії. Експерти співпрацювали з центром впродовж 12 місяців та надавали практичну допомогу персоналу Ресурсного центру, консультаційну та методичну допомогу для ОСББ, проводили заходи спрямовані на енергозбереження у будинках(було проведено 50 енергоаудитів, розроблені бізнес-плани термомодернізації багатоквартирних будинків).

Адреса центру: 79019, м.Львів, вул. Смерекова, 2 (вхід з вулиці).

Телефони для попереднього запису на прийом:

(032)298-73-85, (098)584-73-89 електронна пошта: [forym@osbb.com.ua](mailto:forym@osbb.com.ua)

## **Прийняття будинку на баланс ОСББ: сучасний стан та перспективи процесу в майбутньому**

Що таке прийняття будинку на баланс ОСББ, як оминати приховані перешкоди під час прийняття будинку на баланс ОСББ, сучасний стан та перспективи процесу передачі ОСББ будинку та технічної документації.

### **Філософія балансу: to be or not to be?**

Першим кроком діяльності ОСББ після завершення державної реєстрації є прийняття будинку на власний баланс. Багато хто вважає, що даний крок є лише формальним, або ж узагалі створення об'єднання у будинку автоматично означає, що ОСББ має право обслуговувати свій будинок. Частина керівників ОСББ та представників громадських організацій вважають, що дана тема не потребує додаткових досліджень. Однак, як показує практика прийняття будинку на баланс є першим випробуванням для новоствореного ОСББ, та багато в чому визначає наперед «долю» об'єднання.

### **Що таке прийняття будинку на баланс ОСББ?**

Насамперед варто з'ясувати, що означає прийняття будинку на баланс ОСББ? Термін баланс сам по собі є фінансово-бухгалтерським визначенням і використовується для ведення обліку в бухгалтерії наявного у власності юридичної особи майна. При передачі житлового комплексу з балансу забудовника чи органів місцевої влади на баланс ОСББ, його обліковують поза балансом, як безоплатно одержаний. Житловий будинок відображають в аналітичному обліку. Відповідно у податковому обліку амортизація житлового будинку не нараховується. У бухгалтерському обліку амортизацію нараховують відповідно ДО П(С)БО № 7 "Основні засоби".

Однак постанова Кабінету Міністрів України №1521 від 11 жовтня 2002 р. «Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначає порядок набуття у ОСББ прав на обслуговування свого будинку. Також згідно Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених Наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 N 76, балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі - балансоутримувач) визначається як власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Згідно Цивільного кодексу України багатоквартирний будинок в Україні перебуває у спільній сумісній власності усіх власників житлових та нежитлових приміщень у будинку. Тобто фактично прийняття будинку на баланс не означає набуття ОСББ права власності на багатоквартирний будинок, а надає право обслуговувати будинок. Адже вище згадані Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій саме визначає що балансоутримувач будинку зобов'язаний проводити планові(загальні та профілактичні),



позапланові огляди жилих будинків, вести журнал обліку результатів огляду, організувати і планувати поточний ремонт, організувати і здійснювати технічний нагляд. Тобто фактично Закон України «Про ОСББ» та постанова Кабінету Міністрів України №1521 стали заручниками застарілості та недосконалості інших норм законодавства України, які визначають вимоги до утримання та обслуговування багатоквартирних будинків.

### **Як правильно прийняти рішення про прийняття будинку на баланс ОСББ?**

Процедура прийняття будинку на баланс ОСББ визначається порядком який затверджено постановою Кабінету міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» від 11 жовтня 2002 р. № 1521. Згідно встановленого порядку даною постановою передбачається прийняття будинку на баланс ОСББ за рішенням загальних зборів ОСББ. Згідно п.2 порядку «Передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс» виключно до компетенції загальних зборів ОСББ відноситься питання визначення форми та способу управління багатоквартирним будинком.

Перед загальними зборами будинку чинне законодавство визначає такі варіанти визначення способу управління будинком:

- прийняття житлового комплексу на баланс об'єднання;
- залишення житлового комплексу або його частини на балансі попереднього балансоутримувача (за умови укладення з ним відповідного договору);
- передачу житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, та укладення з цією юридичною особою відповідного договору.

Отже, щоб правильно скликати загальні збори, потрібно скликати засідання правління яке приймає рішення про скликання загальних зборів та пропонує порядок денний для останніх. Рішення правління об'єднання приймається 2/3 голосів від загальної чисельності членів правління. Згідно типового статуту ОСББ повідомлення про проведення загальних зборів членів об'єднання надсилається в письмовій формі і вручається кожному члену об'єднання під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на вказану адресу. Повідомлення надсилаються не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення загальних зборів.

Загальні збори вважаються правочинними, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання. Для прийняття рішення загальними зборами про прийняття будинку на баланс об'єднання потрібно мати згоду 3/4 голосів присутніх на зборах членів об'єднання. У протоколі рішення загальних зборів потрібно призначити комісію із рекомендованим складом не менше трьох власників приміщень у будинку. На перший погляд кількість членів комісії у складі трьох осіб є малою, однак як показує практика така кількість є оптимальною та досить мобільною при прийнятті рішень. Також даними загальними зборами потрібно затвердити кошторис, розрахунок вартості утримання одного квадратного метру житлової площі та внески власників приміщень на утримання будинку та прибудинкової території.

Чинне законодавство дозволяє здійснювати затвердження внесків на розсуд мешканців, не лише із розрахунку одного квадратного метру, а однаково для усіх однокімнатних, двокімнатних, три кімнатних або інших квартир.

### **Прийняття будинку на баланс ОСББ. Акт прийому-передачі житлового комплексу із балансу на баланс.**

Першим кроком комісії по прийняттю будинку на баланс ОСББ має стати формування заяви та її реєстрація у попереднього балансоутримувача будинку. До заяви необхідно додати витяг із протоколу - рішення загальних зборів про прийняття будинку на баланс ОСББ. Якщо будинок знімається із обслуговування місцевої ради – балансоутримувачем буде звісно місцевий ЖЕК, районна адміністрація в місті або ж сама міська рада. Якщо ж будинок є новобудова, «по замовчуванню» рахується, що балансоутримувачем будинку є фірма забудовник.

Однак при пошуку балансоутримувача свого будинку можуть бути і труднощі. Наприклад, коли підприємство, організація, установа є ліквідованою у встановленому законом порядку, майно передано/або не передано іншій організації, яка дивним чином під час приймання документів від попереднього балансоутримувача не отримала саме документів на житловий будинок, останній залишається без будь якого обслуговування. Або ж господарська організація котра обслуговувала будинок також була ліквідована і далі обслуговувати будинок немає кому. Для прикладу це будинки колишніх військових заводів, закритих шахт, швейних фабрик, навчальних закладів та інших. У такому випадку, тобто коли неможливо знайти попереднього балансоутримувача та призначити обслуговуючу організацію, немає до кого подати заяву про зняття будинку із балансу - мешканцям потрібно зареєструвати ОСББ та звернутися до суду із позовною заявою про встановлення факту та визнання даного ОСББ балансоутримувачем свого ж будинку.

Однак, якщо ж все-таки із попереднім балансоутримувачем будинку можливо встановити контакт, комісії щодо прийняття будинку на баланс ОСББ разом із представниками попереднього балансоутримувача потрібно провести визначення та оцінку технічного стану будинку. Основним документом, який фіксує перехід права обслуговування багатоквартирного будинку є затверджений Постановою Кабінету Міністрів України №1521 від 11 жовтня 2002 р. «Акт приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс». Згідно вище згаданої постанови КМУ датою передачі будинку із балансу на баланс є дата підписання акту прийому передачі.

### **Підводні камені та перелік технічної документації на будинок**

Необхідними додатками до акту прийому передачі будинку на баланс ОСББ є технічна документація на будинок. До мінімального складу технічної документації входить:

- технічний паспорт на будинок
- плани поверхів

- схеми інженерного обладнання, у тому числі: холодного та гарячого водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання, газопостачання, домові книги

- план земельної ділянки,

- акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж, тощо.

У разі втрати плану земельної ділянки, технічний паспорт будинку або технічна документація виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Звісно на практиці якщо будинок передається із балансу місцевої влади, підприємства, установи чи організації і якщо він був побудований в період масової забудови 60-70 років, технічна документація на нього або ж узагалі буде відсутня або ж у кращому випадку буде застарілою і використовувати її буде вкрай важко. Виготовлення і документації за рахунок попереднього балансоутримувача, для прикладу візьмемо місцеву раду, здійснюватиметься за рахунок коштів бюджету розвитку, у якому на виконання даної норми закону може узагалі не бути. Також необхідною умовою для виділення коштів на виготовлення технічної документації для ОСББ є наявність прийнятої на сесії місцевої ради програми підтримки та розвитку ОСББ у місті, якої також може не бути.

Станом на сьогодні практика передачі будинків на баланс ОСББ містить значну кількість неузгодженостей та суперечностей. Для прикладу, у будинку в якому мешканці планують створити ОСББ знаходяться нежитлові приміщення, які місцева рада, не маючи свідоцтва на право власності на них, здає в оренду або ж у будинку у нежитловому приміщенні знаходиться цілий ЖЕК, який звісно як не хоче виселятися із свого приміщення так і платити внески на утримання будинку та прибудинкової території. Практика прийому-передачі будинку на баланс ОСББ також знає досвід банальної крадіжки попереднім балансоутримувачем у мешканців не лише таких дрібних речей як наприклад загальнобудинкового електричного лічильника, а й навіть підвалів чи дахів у будинках. У разі настання таких випадків радимо керівникам ОСББ звертатись до правоохоронних органів.

Сьогодні в Україні постійно триває дискусія: потрібний термін баланс для ОСББ чи непотрібний? ГО «Ресурсний центр для ОСББ» вважає, що дана процедура повинна обов'язково бути, її правила та порядок потрібно вдосконалити та зробити більш жорсткими. Однозначно, що потрібно даний процес перейменувати у адекватності до його сутності, для прикладу «Прийом передача житлового комплексу із балансу на обслуговування ОСББ»! Однак яка б не була назва сам процес ще потребує додаткового вивчення та аналізу.

## Оформлення земельних ділянок за ОСББ

Перше питання, на яке потрібно відповісти: «Чому важливо оформити собі у власність прибудинкову територію?»

Головною причиною, через яку багато ОСББ починають процес оформлення прибудинкової території, є **загроза початку «ущільненої забудови»**, і один із способів її протидіяти – швидше оформити собі у власність прибудинкову територію. Іншою причиною може бути, що **будинок ОСББ старий (наприклад, «хрущовка»)** і знаходиться у районі, де поблизу вашого будинку планується будівництво нового багатоповерхового будинку, куди можуть переселити жителів старого, а їх теперішнє помешкання знесуть. Якщо ж ця вільна ділянка землі не буде закріпленою за ОСББ, цілком можливо, що її займе забудовник, а жителів вашої старої «хрущовки» в майбутньому переселять в інше місце, що стане можливим після прийняття нового Житлового кодексу України.

Також, коли ЛКП (ЖЕК) неякісно виконує свої функції щодо прибирання прибудинкової території, інших послуг, а вимагає за це високої плати. У разі оформлення для ОСББ земельної ділянки можна буде самостійно найняти прибиральника і слідкувати за якістю його роботи.

Також, якщо ОСББ має достатньо ресурсів і бажання для встановлення дитячого майданчика на своїй території або іншого благоустрою.

Однак, за даними обласних Держкомземів України, що надали інформацію для коаліції *(Всеукраїнська громадська організація «Громадянська мережа ОПОРА», Вознесенська міська громадська організація «Агентство економічного розвитку», Запорізька громадська організація «Об'єднання житлово-будівельних кооперативів, співвласників багатоквартирних будинків «Вікторія», Херсонська обласна громадська організація «Регіональна рада підприємців», Дніпропетровська міська громадська організація «Асоціація захисту прав споживачів житлово-комунальних послуг «Наш дім». Проект «Реформування житлово-комунального господарства через забезпечення передачі прибудинкової території ОСББ» реалізується Громадянською мережею ОПОРА в межах спільної ініціативи Pact Inc., Міжнародного фонду «Відродження» та Фонду Східна Європа)* за останні десять років найменша кількість оформлених прибудинкових територій на півдні та сході України.

Всього за ці роки було оформлено 994 прибудинкових території (кількість зареєстрованих ОСББ близько 18 тисяч), у власність ОСББ – 568, в оренду ОСББ – 196 ділянок та ЖБК 128 ділянок власність та 102 у оренду.

У відсотковому відношенні оформлення земельних ділянок лише ОСББ складають близько 10 відсотків. З них 7% у прибудинкових територій оформлено у власність, інші 3% у оренду.

За рейтингом 15 областей, що надали інформацію для дослідження, найбільше земельних ділянок у власність, надали Вінницька (128), Львівська (82) та Івано-Франківська (76).

Дуже великий блок областей, які мають низькі показники від 0 до 30 – Хмельницька, Сумська, Херсонська, Закарпатська, Харківська, Миколаївська, Одеська, Кіровоградська.

### Проблеми Законодавства

Земельний кодекс України в статтях 42 та 41 дає право ОСББ та ЖБК оформити у власність або оренду прибудинкову територію, але процедури як це зробити немає. Усі права, визначені у Земельному кодексі, мають процедуру їхньої реалізації, і лише ОСББ та ЖБК її позбавлені.

### Земельний кодекс України

Право	Процедура
Ст. 92. Право постійного користування земельною ділянкою	Ст. 123. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування
Ст. 93. Право оренди земельної ділянки	Ст. 124. Порядок передачі земельних ділянок в оренду
Ст. 127. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них	Ст. 128. Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам
Ст. 121. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам	Ст. 118. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами
Ст. 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків Ст. 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів	<b>Порядок – відсутній!</b>

Для виправлення такої ситуації достатньо внести зміни до Земельного Кодексу України, де прописати процедуру оформлення прибудинкових територій багатоквартирних будинків.

### Процедура закріплення земельних ділянок за ОСББ у м.Львові, від подачі заяви до одержання документів що посвідчують право на земельну ділянку

#### КРОК ПЕРШИЙ : Попередня консультація

Перш за все, уповноважена особа об'єднання співвласників багатоквартирних будинків може звернутися за попередньою консультацією по вирішенні земельних питань до працівників управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування Львівської міської ради:

Район	Відповідальна особа	Адреса, телефон
Сихівський	Плуталова Олександра Петрівна	пл.Ринок,1, к.445, т.297-58-25

Франківський	Шпинда Галина Михайлівна	пл.Ринок,1, к.443, т.297-57-96
Шевченківський	Баран Оксана Михайлівна	пл.Ринок,1, к.445, т.297-58-25
Залізничний	Задорожна Любомира Юріївна	пл.Ринок,1, к.444, т.297-59-45
Личаківський	Коровайник Сергій Степанович	пл.Ринок,1, к.444, т.297-59-45
Галицький	Перій Наталія Сергіївна	пл.Ринок,1, к.444, т.297-59-45

Прийом в управління природних ресурсів та регулюванні земельних відносин: понеділок та четвер з 15 до 18 год.

Крім цього, за попередньою консультацією також можна звернутись до начальника відділу землеустрою.

Адреса : пл.Ринок,1, к.444-445.

Начальник відділу : **Липа Ярослав Максимович, т.297-57-96.**

#### **КРОК ДРУГИЙ: Збір необхідних документів**

Для оформлення ОСББ та ЖБК права користування земельною ділянкою (прибудинковою територією) уповноваженою особою необхідно зібрати наступних документів в двох примірниках:

- ✓ нотаріально завірена копія свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання;
- ✓ нотаріально завірена копія статуту об'єднання;
- ✓ нотаріально завірена копія довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій;
- ✓ копію технічного паспорта зразка 1995р. на об'єкти нерухомого майна, виданого Львівським обласним комунальним бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки (вул.В.Липинського, 54);
- ✓ *нотаріально посвідчена копія витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а також правовстановлюючі документи, на підставі яких виданий витяг;*
- ✓ копію довідки від ОСББ чи ЖБК, що даний будинок перебуває на їхньому балансі;
- ✓ копія плану земельної ділянки який був при акті приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс.

#### **КРОК ТРЕТІЙ: Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку**

Зібравши вказані документи необхідно звернутися у спеціалізовану землепорядну організацію для виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку.

**Увага :** Умови і строки розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку визначаються договором, укладеним ОСББ чи ЖБК з виконавцем цих робіт.

№	Назва ліцензованої організації	Поштова адреса	Прізвище, ім'я, по батькові керівника	Контактний телефон
1	Міський відділ Львівської регіональної філії ДП "Центр державного земельного кадастру"	м.Львів, вул.Липинського, 36а	Кавецький А.В.	252-05-66
2	ТзОВ "Геодезично-будівельний стандарт"	м.Львів, пл.Ринок,18/1	Кузишин Олег Іванович	236-70-33
3	ЛКП "Центр земельного кадастру та землеустрою"	м.Львів, пл.Ринок,1	Москва Ярослав Мар'янович	299-67-17
4	КП "Картограф"	м.Львів, вул.Личаківська,84/25	Олійник Олег Петрович	275-90-00
5	ТзОВ "Інститут економіки землекористування західного регіону"	м.Львів, пл.Св.Теодора,7/1	Реймер Юрій Євгенович	274-16-23
6	ДП "Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою"	м.Львів, пр.Чорновола,4	Кульчицький Богдан Іванович	235-13-22 261-6230

*\* Інформацію про інші землепорядні організації, які мають ліцензії на виконання цих видів робіт можна отримати на офіційному сайті Головного управління Держкомзему у Львівській області <http://www.zem.lviv.ua/>.*

**КРОК ЧЕТВЕРТИЙ:** Звернення ОСББ та ЖБК в міську раду з проханням надання в оренду (власність) земельних ділянок, які перебувають у їхньому користуванні.

1. Уповноважена особа ОСББ чи ЖБК подає до управління "Дозвільний офіс" /вул.Липинського,11/ вхідний пакет документів:

1.1 заяву на ім'я міського голови;

1.2 технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право користування на земельну ділянку (другий примірник) виготовлену організацією, що має відповідний дозвіл (ліцензію) на виконання цих видів робіт, яка включає:

1.2.1. технічне завдання на виготовлення технічної документації;

1.2.2. довідку щодо правового статусу земельної ділянки (видає управління земельних ресурсів у місті Львові, вул. Донецька, 3), довідку з Управління держкомзему у м. Львів про кількісну та якісну характеристику;

1.2.3. план земельної ділянки масштабу 1:500 із зазначеними межами земельної ділянки, вирахованою загальною її площею, складом угідь, нанесенням червоних ліній, погоджений з управлінням архітектури департаменту містобудування та управлінням Держкомзему у місті Львові;

1.2.4. висновок управління архітектури департаменту містобудування про наявність містобудівельних обмежень щодо користування земельною ділянкою (оригінал або копія, завірена печаткою управління архітектури);

1.2.5. кадастровий план земельної ділянки /у тому числі в електронному векторному вигляді – обмінний файл in 4/, із зазначенням загальної площі земельної ділянки, лінійними промірами між точками по межах земельної ділянки, нанесеними червоними лініями, експлікацією земель, контурами будинків, споруд та інших елементів, розташованих на земельній ділянці, межами угідь і зон обмежень щодо використання земельної ділянки погоджений управлінням земельних ресурсів у місті Львові;

1.2.6. експлікація земельної ділянки (по угіддям) (видає управління земельних ресурсів у місті Львові);

1.2.7. копію технічного паспорта зразка 1995р. на об'єкти нерухомого майна, виданого Львівським обласним комунальним бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки (вул.В.Липинського, 54);

1.2.8. нотаріально посвідчена копія витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а також правовстановлюючі документи (договір дарування, договір міни, свідоцтво на спадщину, договір купівлі-продажу, розпорядження районної адміністрації, рішення суду тощо), на підставі яких виданий витяг;

1.2.9. при долученні земельної ділянки (її частини) із земель сторонніх землекористувачів при наявності у таких документа на право користування землею (Державного акта на право постійного користування землею або договору оренди землі) додається їх лист-згода (оригінал) на ім'я міського голови щодо вилучення у них з користування земельної ділянки (її частини), та копія документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою цих сторонніх землекористувачів;



- 1.2.10. висновок щодо режиму використання земельної ділянки, виданий Управлінням держкомзему у м. Львові;
- 1.2.11. акт встановлення і узгодження меж земельної ділянки (оригінал), виконаний організацією, яка має відповідний дозвіл (ліцензію) на виконання цих видів робіт з підписами суміжних землекористувачів, завірених начальником львівського комунального підприємства з обслуговування житлового фонду.
- 1.2.12. архівний витяг про надання земельної ділянки в користування (*обласний державний архів, вул. Підвальна, 13*), або довідка про його відсутність.
- 1.2.13. копія плану земельної ділянки який був при акті приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс.
- 1.2.14. нотаріально посвідчена копія свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання, статуту об'єднання, довідка про внесення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій.
2. Адміністратор управління "Дозвільний офіс" не пізніше наступного робочого дня після отримання вхідного пакета документів передає його директору департаменту містобудування.
3. Директор департаменту містобудування у термін до 30-ти днів забезпечує:
- 3.1 розгляд заяви з вхідним пакетом документів, накладання резолюції та передачу пакета документів в управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування;
- 3.2 розгляд заяви з вхідним пакетом документів та накладання резолюції начальником управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування;
- 3.3 підготовку працівниками управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування проекту ухвали про надання земельної ділянки в оренду (власність), яку візує начальник управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування, начальник юридичного управління, начальник управління архітектури департаменту містобудування, директор департаменту містобудування та інші уповноважені на це виконавчі органи міської ради.
- 3.4 скерування управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин звернення з вхідним пакетом та завізованим виконавчими органами міської ради проектом ухвали в управління "Секретаріат ради", про що управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування повідомляє листом заявника та направляє копію листа в управління "Дозвільний офіс".
- У разі неможливості прийняття позитивного рішення через невідповідність поданих заявником документів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством, управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування повертає в управління "Дозвільний офіс" поданий пакет документів з копією листа-відмови, оригінал якого скерує заявнику.

4. Управління “Секретаріат ради” у термін до 30-ти днів забезпечує передачу заяви з вхідним пакетом документів та проект ухвали на розгляд профільних постійних депутатських комісій відповідно до переліку віз, визначених секретарем ради;

5. Після прийняття ухвали міською радою та підписання її міським головою управління “Секретаріат ради” передає ухвалу в організаційне управління.

У випадку не затвердження проекту ухвали міською радою управління “Секретаріат ради” повідомляє управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування, яке в свою чергу скеровує лист заявнику, у якому повідомляє про негативне рішення, а копію цього листа – в управління “Дозвільний офіс”.

6. Організаційне управління у термін до 5 робочих днів забезпечує підготовку та передачу копії ухвали до управління “Дозвільний офіс”.

7. Адміністратор управління “Дозвільний офіс” наступного робочого дня після отримання документа дозвільного характеру або листа-відмови повідомляє заявника про місце і час його видачі.

## **КРОК ПЯТИЙ: Оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку.**

### **Укладення договору оренди земельної ділянки.**

Для укладення договору оренди землі уповноважена особа ОСББ чи ЖБК подає в управління “Дозвільний офіс” /вул. Весняна,4 / заяву з вхідним пакетом документів, який включає:

✓ відповідним чином завірену копію ухвали міської ради про надання в оренду земельної ділянки;

✓ довідку про визначення грошової оцінки земельної ділянки (оригінал), видану управлінням земельних ресурсів м.Львова (вул.Донецька, 3);

✓ технічну документацію на земельну ділянку;

✓ проект договору оренди землі з додатками, а саме: план земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розрахунок орендної плати, акт приймання передачі об'єкта оренди, проект договору про відшкодування втрат від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування, підписані уповноваженою на це особою ОСББ чи ЖБК.

Уповноваженій особі ОСББ чи ЖБК необхідно звернутися у спеціалізовану землевпорядну організацію для виготовлення проект договору оренди землі з додатками, а саме: плану земельної ділянки, кадастрового плану земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, акту визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акту приймання передачі об'єкта оренди.

**Увага** : Умови і строки виготовлення документа, що посвідчує право на земельну ділянку а саме проекту договору оренди з додатками визначаються договором, укладеним ОСББ чи ЖБК з виконавцем цих робіт.

Проведення розрахунків розміру орендної плати за землю та підготовка проекту договору про відшкодування втрат від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування, у відповідності до прийнятої ухвали Львівської міської ради щодо надання земельної ділянки ОСББ чи ЖБК, здійснюють працівники відділу укладання договорів оренди та сервітутного землекористування управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування.

Прийом в міській раді : понеділок та четвер з 14 до 18 год., т.297-57-61, 297-57-01

Крім цього, за консультацією також можна звернутись до начальника відділу укладання договорів оренди та сервітутного землекористування , к.443.,т.297-57-61.

Після підписання директором департаменту містобудування договорів оренди землі з додатками: планів земельної ділянки, кадастрових планів земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, актів визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), актів приймання-передачі об'єкта оренди розрахунків розміру орендної плати за землю і договору про відшкодування втрат від недоотримання коштів міською радою за фактичне землекористування та реєстрації у Львівській міській раді управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування передає зазначені матеріали в управлінні "Дозвільний офіс" де їх можна отримати.

Для державної реєстрації договору оренди землі ОСББ чи ЖБК зобов'язаний звернутись в Управління держкомзему (вул. Донецька,3)

**Увага:** При наявності розбіжностей між відомостями, що містить ухвала міської ради про надання в оренду земельної ділянки та іншими документами, передбаченими Законом України "Про оренду землі", договір оренди земельної ділянки не може бути укладений.

### **Видача Свідоцтва на право власності на земельну ділянку.**

За попередньою консультацією по вирішенні даного питання, можна звернутися до реєстраторів Управління нерухомого майна Головного управління юстиції у Львівській області(вул..Липинського, 54, перший поверх).

1. Уповноважена особа ОСББ та ЖБК звертається в землевпорядну організацію (виконавця робіт по виготовленню технічної документації земельної ділянки) з такими документами:

- ✓ копією ухвали міської ради про передачу земельної ділянки;
- ✓ другим примірником технічної документації на земельну ділянку;

Після оплати ОСББ чи ЖБК коштів за реєстрацію права власності на земельну ділянку землевпорядна організація супроводжує процес видачі свідоцтва на право власності;

***Зверніть увагу:*** Перелік вказаних робіт забезпечує землевпорядна організація, при умові обумовлення з нею цих питань в угоді.

## Співфінансування проектів ОСББ м. Ужгород

В Ужгороді близько 500 багатоповерхових будинків від 3 поверхів і вище, діють житлово-будівельні кооперативи і будинкові комітети, а також ОСББ. Тобто мешканці більше 100 будинків (майже 20 %) самі керують своїм спільним майном.

Якщо б люди знали повний перелік обов'язків ЖРЕРів, то були б, напевно, здивовані і швидше створювали б ОСББ. Адже контролювати кошти, які сплачуються ЖРЕРу неможливо, «добитися правди» від нього також неможливо. Один мешканець не може самостійно відмовитися від послуг ЖРЕРу, натомість ОСББ самостійно вирішує з ким працювати, наприклад, з яким електриком чи сантехніком.

Крім того, створення ОСББ може запобігти такій проблемі, як захоплення дворів будинків, що нерідко трапляється в Ужгороді (для зведення нових будинків, магазинів тощо). Натомість члени ОСББ самі вирішують, що буде на їхньому подвір'ї – парковка, дерева, дитячий майданчик тощо.

Треба бути відвертими: сьогодні комунальна сфера у складному стані, і ми бачимо, що комунальні підприємства поки що не можуть кардинально змінити цю ситуацію. І логічно, якщо люди самі візьмуться за справу. Тоді принаймні вони матимуть гарантію, що їхній будинок буде в хорошому стані, бо вони безпосередньо в цьому зацікавлені. ОСББ - оптимальний варіант і у фінансовому плані, тому що кошти, котрі люди сплачують як квартплату, в разі створення ОСББ будуть витратитися тільки на їхній будинок - і ні на який інший. Сьогодні вони платять квартплату, яка спрямовується у спільний бюджет ЖРЕРу, який потім частково ділиться між будинками. Якщо люди здали на місяць, напр. 3000 гривень з усіх квартир за квартплату, то чи ці кошти пішли безпосередньо до них? Чи - невідомо куди? А так ОСББ має свій рахунок і витрачає звідти кошти винятково на свій будинок. Тому люди, сплачуючи цю квартплату, спокійні - бо знають, що ці гроші не будуть витрачені «даремно».

Водночас, ОСББ як організаційна форма власників житла має ще одну перевагу. Це можливість залучати додаткове фінансування для власних цільових проектів.

Так, рішенням сесії Ужгородської міської ради від 22 травня 2008 року №714 була затверджена Програма створення та розвитку ОСББ на 2008-2011 роки. У 2008 році, відповідно до Програми, з міського бюджету виділено для потреб ОСББ близько 90 тис.грн.: проведено конкурс на краще ОСББ, в результаті якого були визначені два переможці, які отримали по 20,0 тис.грн. Ще двом ОСББ, водопровідні мережі яких перебували в аварійному стані, було проведено капремонт на загальну суму близько 50 тис.грн. У 2009-2011 роках кошти на ремонт будинків ОСББ з бюджету міста, на жаль, не виділялися і програма фактично припинила виконуватись.

В той же час, у 2009 році була прийнята Загальнодержавна програма реформування та розвитку ЖКГ на 2009-2014 роки, в якій задекларований курс на реформування ЖКГ та прискорення процесу створення ОСББ і передбачалися значні кошти на державну підтримку діючих ОСББ та тих, які створюються. Зокрема, на 2010 рік Програмою було передбачено 685 млн.грн. Постановою ж Кабінету Міністрів України від 16.06.2010 року №461 на 2010 рік із передбачених Програмою 685 млн.грн. передбачалося виділити з Стабілізаційного фонду Держбюджету України всього 175 млн.грн. Проте, на жаль, наступною постановою КМУ від 18.08.2010 №761 було внесено зміни у постанову №461, якими було скорочено фінансування проектів ОСББ ще на 60 млн.грн. І тому, із поданих у Міністерство житлово-комунального господарства України через управління ЖКГ Закарпатської ОДА від міста Ужгород трьох інвестиційних проектів (ОСББ "Свожек", ОСББ "Декабристів, 41", ОСББ "Більшовик"), державну підтримку отримали тільки два ОСББ на ремонт покрівель. Для підготовки таких інвестиційних проектів потрібні спеціальні знання та значні кошти на замовлення проектно-

кошторисної документації та проведення державної експертизи проекту. На жаль, ця можливість фінансувати інвестиційні проекти ОСББ була заморожена на невизначений час.

У грудні 2011 року Ужгородська міська рада спільно з Ресурсним центром для ОСББ (діяв за підтримки Міжнародного фонду «Відродження») розробили та впровадили Програму підтримки ОСББ, ОСН у місті Ужгород на 2012-2014 роки затвердженої рішенням від 09.12.2011 року №314<sup>1</sup> з реальним бюджетним фінансуванням.

Власники житла отримали додатковий стимул до активізації та самоорганізації в ОСББ після тривалої перерви. Завдяки ухваленій цільовій програмі тільки у 2012 році було профінансовано 7 проектів з капремонтів будинків ОСББ на суму понад 400 тис.грн. (за рахунок бюджету міста та мешканців будинків на паритетних умовах, тобто 50 на 50). Підтримка ОСББ бюджетом міста востаннє надавалася у 2008 році, тому прийняття Програми було позитивним кроком. Передбачена у бюджеті сума далека від реальних потреб будинків, але це вже крок на зустріч людям!

Планувалось, що у 2013 та 2014 роках фінансування Програми складе по 0,5 млн.грн. за принципом паритетності. Однак, на прохання громадськості було зменшено поріг дольової участі власників житла та з кореговано видатки міста доповненням до Програми згідно рішення від 07.12.2012 року №704<sup>2</sup> та Положення про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода згідно рішення від 07.12.2012 року №702<sup>3</sup>.

Як і раніше, здійснювати капітальний ремонт (реконструкцію, модернізацію) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода за рахунок місцевого бюджету можливо за умови забезпечення спів фінансування робіт з боку мешканців згідно з Положенням про дольову участь та за умови реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у рамках Програми підтримки ОСББ, ОСН у місті Ужгород на 2012-2014 роки.

Відсоток дольової участі з боку власників житла встановлено на 2013 рік у 10%, на 2014 р. – 15%, на 2015 р. – 20% від кошторисної вартості робіт.

Механізм фінансування з місцевого бюджету передбачає складний, але поки безальтернативний алгоритм дій. Так, за наявності бюджетних призначень на певний рік, рішення загальних зборів будинку про згоду власників житла на проведення капремонту із зобов'язанням спів фінансування укладається договір про дольову участь у капремонті між підрядною організацією та власниками житла в особі голови ОСББ. При цьому основний договір з підрядчиком укладає Департамент міського господарства від імені міської ради. Кожен учасник договірних відносин перераховує кошти підрядчику самостійно, при цьому Департамент оплачує свою частку після повної оплати з боку ОСББ. А у випадку несвоєчасного або неповного перерахування коштів власниками житла згідно договору, бюджетні призначення на поточний рік знімаються. Технічний нагляд за капремонтном та приймання робіт здійснює Департамент міського господарства за погодженням голови ОСББ.

Таким чином, розвиток діалогового формату взаємодії місцевої влади та громадськості дає гарні можливості запроваджувати нові інструменти участі, мотивації активізму та самоорганізації власників житла.

---

<sup>1</sup> [http://rada-uzhgorod.gov.ua/download/s/rishennja\\_sesiji\\_314.pdf](http://rada-uzhgorod.gov.ua/download/s/rishennja_sesiji_314.pdf)

<sup>2</sup> [http://rada-uzhgorod.gov.ua/download/s/704\\_Pro\\_zminy\\_ta\\_dopovnennja\\_OSBB\\_314.pdf](http://rada-uzhgorod.gov.ua/download/s/704_Pro_zminy_ta_dopovnennja_OSBB_314.pdf)

<sup>3</sup> [http://rada-uzhgorod.gov.ua/download/s/702\\_Pro\\_polozennja\\_pro\\_doljovu\\_ucastj.pdf](http://rada-uzhgorod.gov.ua/download/s/702_Pro_polozennja_pro_doljovu_ucastj.pdf)

## **УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ: СТАН СПРАВ І ПРОБЛЕМИ ГАЛУЗІ**

Спроби реформування житлово-комунальної галузі України тривають вже від початку 90-х років ХХ ст. У 1992 році був прийнятий важливий для початку реформ Закон «Про приватизацію державного житлового фонду». Проте у наступні роки українські законотворці не зуміли підтримати необхідний темп здійснення реформ, в тому числі шляхом прийняття і деяких непопулярних нормативних актів (зокрема, щодо підвищення тарифів на обслуговування до обґрунтованого рівня тощо). В той час як країни Східної і Центральної Європи активно впроваджували нові нормативні акти, приймали практичні заходи, тобто реформували галузь ЖКГ і за двадцять років привели її до економічно і інвестиційно привабливого рівня, в Україні ж реформи практично призупинились.

У 2001 р. відбулось деяке поживлення в процесі реформ ЖКГ, зокрема, було прийнято Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який заклав підвалини передання спільного майна будинку в управління власників житла. Але принципові помилки при здійсненні реформ - необов'язковість створення ОСББ в будинках з приватизованими квартирами, не зреформовані ЖЕКи і популістські зобов'язання про перший капітальний ремонт будинку при його передачі ОСББ не призвели до очікуваного масового створення ОСББ, натомість обтяжили органи місцевого самоврядування непосильним тягарем здійснення перших капітальних ремонтів будинків, що передаються в управління ОСББ.

Однією з головних причин невдач українських реформ ЖКГ стало також те, що організатори реформи не ставили собі за мету широке залучення до її реалізації власників житла, тобто головної цільової групи всієї діяльності з реформування ЖКГ.

**Реформування системи управління житловою нерухомістю базується на трьох основних напрямках:**

- приватизація житла і створення житлових товариств;
- реформування застарілої системи управління житлом(ЖЕК, ЖКП...);
- створення конкурентного ринку управителів і ринку якісних комунальних послуг.

Важливими елементами реформи залишається ремонт і відновлення житлового фонду міста, а також врегулювання проблем прибудинкової території житлового будинку.

### **Вибір моделі управління житловим фондом міста**

Перед тим як стверджувати необхідність створення ОСББ в усьому багатоквартирному житловому фонді України і створення ринку управління чи приватизації комунальних ЖЕКів в Україні важливо зрозуміти яку систему управління житловою нерухомістю необхідно запроваджувати. Зарубіжний досвід управління житловим фондом спирається на дві основні системи:

1. Обов'язкове створення житлових товариств у будинках, де буде одна і більше приватизовані квартири. ЖЕКи реформуються в управляючі компанії і фірми з надання комунальних послуг з технічного обслуговування будинку (слюсарство, електрика, дрібно-ремонтні, прибирання територій і т.д.). Визначальним суб'єктом є житлове товариство яке за договором наймає управляючу компанію, затверджує тарифи на утримання будинку і контролює якість надаваних послуг управляючих компаній. Відповідальність за наймання обслуговуючих фірм, контроль за їхньою роботою і звітність перед житловим товариством – це відповідальність управителя. Змінити управителя, або продовжити угоду на наступний рік це основне завдання зборів житлового товариства. Зокрема, така модель характерна для Польщі.

2. Створення житлових товариств не є обов'язковим в будинках з приватизованим житлом. Управління житловою нерухомістю здійснюють реформовані ЖЕКи в управляючі компанії інтегрованого типу (здійснюють функції управління і надання комунальних послуг). Прийняття рішення про самоуправління чи наймання управляючої компанії відбувається зборами житлового товариства якщо воно створене в будинку. При відсутності житлового товариства управляючу компанію призначає орган місцевого самоврядування, а угоди підписуються управляючою компанією з кожним власником житла. Контроль за діяльністю управляючої структури здійснює кожний житель через підписання угоди і актів виконаних робіт. Змінити управляючу компанію можна рішенням більшості власників житла. Така модель характерна для прибалтійських країн: Литви, Естонії, а також Росії.

Перша модель передбачає дієвий контроль житлового товариства за управителем (управляючою компанією) і в будь який час може змінити її за ініціативою правління житлового товариства на загальних зборах більшістю голосів. Тарифи на обслуговування і управління будинком для управляючої компанії затверджуються на загальних зборах терміном на один рік до наступного фінансового і робочого звіту. Змінити тарифи управитель може лише один раз на рік, обґрунтувавши і затвердивши на загальних зборах. Така система є стійка і передбачає зворотній зв'язок між житловим товариством і управляючою компанією.

Друга модель є більш вразливою і має слабкий зворотній зв'язок між власником житла і управляючою компанією. При незадовільному виконанні послуг необхідна ініціатива більшості власників. Реально контролювати якість послуг управляючої компанії і надавачів послуг є досить важко, враховуючи пасивність власників. Друга система є дієвою лише за умови законослухняних власників житла і управителів, а також відповідальних органів місцевого самоврядування.



Проаналізуємо ситуацію в Україні щодо сприятливих чинників та проблем впровадження ринкових відносин у ЖКГ і завершення реформи управління житлом. Наявні як позитивні так і негативні аспекти проведення реформи управління.

**Позитивні аспекти:**

- здійснено приватизацію житлового фонду (85% по Україні);
- впроваджено закон про ОСББ і інші профільні підзаконні нормативні акти;
- передбачено можливість існування управителя (зокрема подекуди вже діють приватні компанії з управління житлом);
- частково демонополізовано ринок комунальних послуг (вивіз сміття, теплопостачання) та послуг з утримання житла.

**Негативні аспекти:**

- значні помилки при здійсненні приватизації: не визначений статус спільної власності, не є обов'язковим створення ОСББ;
- не було прийнято рішень про ліквідацію ЖЕКів (та припинення їх дотування за рахунок місцевих бюджетів);
- фінансово неможливо дотриматись норми про перший капітальний ремонт за рахунок попереднього власника (держави, органу місцевого самоврядування);
- не обрано єдиний підхід до долі ОСББ у майбутньому;
- проблема тарифоутворення та захисту пільговиків не вирішена, що тягне за собою дотаційність галузі загалом;
- слабкий рівень впровадження енергозберігаючих технологій в підприємствах ЖКГ та житловому фонді – як наслідок – постійно зростаюча собівартість послуг при стабільній неплатоспроможності основної частини населення.

**Незавершеність реформ в управлінні житловим фондом міст виникає з наступних причин:**

- Відсутня державна концепція управління житловим фондом;
- Управління будинком – регульована послуга;
- Відсутні нормативно-правові акти щодо діяльності управителів;
- Відсутні нормативно-правові акти щодо визначення вартості послуг управителів;
- Відсутня концепція та система професійної підготовки управителів та спеціалістів;
- Відсутній ринок послуг професійних управителів.

В Україні поки що немає цілісного спеціального законодавства, що містило б норми щодо таких аспектів управління будинком як:

- визначення послуги з управління багатоквартирним будинком як цілісним житловим комплексом та окремими його складовими як виду зобов'язання;
- визначення плати за послугу з управління і поширення на неї дії житлових субсидій та пільг;
- правила діяльності управителя.

Аналізуючи сучасну систему управління житлом в Україні можемо виділити чотири основні тенденції:

1. не зреформована система комунальних ЖЕКів;
2. впровадження приватних структур на ринок обслуговування житла (приватизація комунальних ЖЕКів і створення управляючих компаній);
3. розвиток системи ОСББ і самоуправління цими будинками;
4. створення Асоціацій ОСББ і залучення їх до управління житловим фондом.

Перші дві тенденції є найбільш поширеними, використовуються в основному органами місцевого самоврядування і складають лівову частку ринку. ОСББ сьогодні охоплюють незначну частину житлового фонду. Ще скромніші результати у Асоціацій ОСББ, які знаходяться на зародковому етапі розвитку.

За останні декілька років ситуація в ЖКГ України проявляє стійку тенденцію до змін, в першу чергу, постійно, хоч і досить повільно, зростає кількість ОСББ. При правильному функціонуванні ОСББ зможуть контролювати навіть ЖЕК, і ефективніше використовувати діючу систему утримання житлового фонду. Проте таких – близько десяти відсотків. З іншого боку, приблизно 20% житлового фонду, здебільшого у великих містах, де багато новобудов, обслуговують дочірні компанії забудовника або запрошені компанії-управителі житла. ЖЕКів чи інших комунальних підприємств тут від початку не було взагалі. Особливих проблем нема – будинки нові, комунікації та обладнання теж, досить часто є окремі об'єкти тепло- чи водопостачання. Власники, як правило, грошовиті – відповідно обслуговувати такий житловий фонд вигідно. Затрати відносно малі, а прибутки стабільні і мають перспективу у майбутньому. Проте більше 70% житла – це зношений житловий фонд, який досі перебуває в управлінні ЖЕКів, які не в змозі ефективно ним управляти і обслуговувати, не кажучи вже про модернізацію такого житлового фонду.

***Бригілевич Володимир,***

***ЛГО Центр досліджень місцевого самоврядування***

## **Чи варто створювати ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) в Ужгороді?**

Реформа житлово-комунального господарства в Україні вкрай необхідна через низький рівень державних інвестицій у підтримку старіючого житлового фонду, відновлення зношених інженерних мереж, тощо. Значна частка багатоквартирних будинків потребує капітального ремонту. Не зважаючи на масову приватизацію житлового фонду в 90-х рр. досі не вирішено питання ефективного управління багатоквартирними будинками як цілісними майновими комплексами, що включають спільні неподільні приміщення (горища, підвали), прибудинкові земельні ділянки у встановлених межах та розташованим на ній будинком чи його частиною разом зі спорудами та інженерними мережами, які є спільною власністю всіх власників багатоквартирних будинків. В багатьох країнах світу основою організації спільного проживання людей є кондомініуми, тобто об'єднання співвласників. Однак, в Україні існує ряд чинників та причин, що гальмують процес формування об'єднань власників житла.

За станом на кінець 2010 року в місті Ужгород діяли 50 ОСББ, 9 будинкових комітетів, а також 40 житлово-будівельних кооперативів, або 13% від усього житлового фонду міста (багатоповерхових будинків). Саме вони були піонери самоорганізації власників житла та боротьби з місцевими монополіями.

Для Закарпаття та Ужгорода були непоодинокими випадки коли ЖРЕРи – балансоутримувачі будинків – блокували ініціативи власників квартир зі створення ОСББ, оскільки дуже часто вимагали від новоствореного ОСББ погасити наявну заборгованість окремих мешканців. І цим самим зволікали з передачею будинку на баланс ОСББ.

Також вкрай відчутними були так звані "електричні війни", які вели із новоствореними ОСББ електропостачальні організації. Ужгородський МРЕМ зобов'язував новостворені ОСББ ставити загальнобудинковий лічильник електроенергії і розраховуватись за його показниками. МРЕМ відмовлявся заключати договір з ОСББ на умовах, за якими розраховувався за коридорне освітлення будинку ЖРЕР (за кількістю світлоточок та їх потужністю). Відмовлявся МРЕМ також пломбувати встановлені об'єднаннями лічильники на освітлення приміщень загального користування, в т.ч. на коридорне освітлення. Підставою для цього була норма Правил користування електроенергією, згідно з якою власник будинку мав розраховуватися по загальнобудинковому лічильнику.

Однак, ОСББ не є власником приватизованих, чи викуплених квартир у будинку. Інституція лишень здійснює управління та утримання неподільного та загального майна будинку. Тим більше, що у більшості будинках, де створені ОСББ, не всі квартири приватизовані: одна-дві ще залишаються комунальними. Крім того, діючими є поквартирно заключені МРЕМом договори на постачання електроенергії з кожним власником квартири, наявні опломбовані лічильники, а згідно типового статуту, ОСББ не несе відповідальність за комунальні розрахунки власниками квартир.

Враховуючи потреби місцевих ОСББ впродовж 2010-2011 рр. Карпатським агентством прав людини «Вестед» було ініційовано та реалізовано проект «Створення Ресурсного центру для ОСББ м. Ужгорода» за підтримки Міжнародного фонду «Відродження» та Ужгородської міської ради.

Було зроблено чимало корисних речей: надано консультативних послуг 25 ініціативним групам та ОСББ м. Ужгород; проведено 32 навчальних семінарів та підготовлено 73 активістів ОСББ та ініціативних груп; інформаційною кампанією охоплено понад 30% дорослого населення міста; усунуено ряд бюрократичних перепон з передачі балансу на баланс будинків; затверджено Програму підтримки ОСББ, ОСН у місті Ужгород на 2012-2014

роки рішенням міської ради від 09.12.2011 року №314, та її доповнено рішенням від 30.12.2011 року №397 з реальним бюджетним фінансуванням.

Однак, самим головним викликом перед командою проекту, який, на жаль, й досі не вирішений залишається питання між людських сусідських довірительних взаємин та готовності до самоорганізації, взаємодопомоги. А з цим повна біда.

ОСББ – це реальна можливість для мешканців відстоювати свої інтереси більш ефективно, адже у такому форматі легше доносити свої потреби – якщо це голос і позиція громади, а не окремого індивіда. Сьогодні немає альтернативи ОСББ, навпаки, це єдина життєздатна альтернатива тій системі, яка існує зараз як спадок Радянського Союзу.

Це нонсенс, коли громадяни не мають права власності на, наприклад, сходові клітини, дахи свої будинків тощо. ЖРЕРи не мають ні інтересу, ні стимулу до якісного управління цим майном. У результаті – неохайні двори, захаращені під'їзди, бруд, сміття і так далі.

Тому в Ужгороді було запроваджено цей проект за підтримки Міжнародного фонду «Відродження», завданнями якого було інформувати населення, проводити навчальні семінари для зацікавлених у створенні об'єднань тощо. Останнім фахівці розкривали основні механізми функціонування ОСББ, порядок їх створення тощо.

В 2010 р. в обласному центрі було 50 об'єднань, а за підсумками 2011 року їх вже 68. Це повільні темпи, але сподіваємося, що досвід наявних ОСББ підштовхне інших до самоорганізації.

Як влучно поділилась, Олена Царук, голова ОСББ «Декабристів 41» досвідом свого будинку: «Якщо хочемо реалізувати свої права на будинок і прибудинкову територію, нам потрібно об'єднуватися. Насамперед, треба, щоб мешканці були одностайними і хотіли бачити свій будинок у найкращому стані. Зацікавленими повинні бути всі, адже голова ОСББ не приймає рішення одноосібно, а виконує рішення, прийняті на зборах мешканців будинку».

Спочатку у їхньому будинку був створений будинковий комітет, усі мешканці були активними, адже «хотілося порядку»: «Люди повністю віддалися цьому питанню, уважно вивчали ситуацію і, головне, були одностайними. Якщо раніше у нас не було входних дверей, вікна були незасклені, то зараз стоять кодові замки, вікна, територія прибрано, дах відремонтований. До речі, ми звернулися по допомогу щодо співфінансування ремонту даху, і держава нас підтримала, ми розробили кошторис і отримали 80% на ремонт із бюджету, і за рік зробили його. Зараз у планах ремонт підвалу та фасаду будинку».

Звісно, без доброї волі місцевої влади годі було досягнути прогресу у подоланні бюрократизму при наданні адміністративних послуг ОСББ, в т.ч. щодо передачі будинків з балансу на баланс. Міська рада усіляко сприяє пришвидшенню процесу створенню та мережуванню міських ОСББ.

Так, було ухвалено цільову програму розвитку ОСББ на 2012-2014 рр. Нею передбачено фінансування першого капітального ремонту будинків. Згідно з програмою, новоствореному ОСББ у перший рік його діяльності надають 200 тисяч гривень, а у наступні – по півмільйона гривень. Підтримка ОСББ бюджетом востаннє надавалася у 2008 році, тому прийняття Програми є позитивним кроком. Передбачена у бюджеті сума далека від реальних потреб будинків, але це вже крок назустріч людям!

## Контакти та інформація про ГО «Ресурсний центр для ОСББ»

Громадська організація «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» - (далі ГО «Ресурсний Центр для ОСББ») - є недержавною, громадською, неприбутковою організацією.

Метою діяльності організації є сприяння самоорганізації населення для проведення реформи житлово-комунального господарства на місцевому рівні, шляхом надання консультативних, інформаційних, методичних та інших видів допомоги для ОСББ.

Основними завданнями та напрямками діяльності організації є:

- надання допомоги ініціативним групам мешканців у створенні та реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; - виїзд на місце проведення зборів мешканцям під час обговорення питання створення ОСББ, надання консультацій безпосередньо у дворі будинку мешканцям; - надання допомоги та інформаційної підтримки об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків щодо питань та проблем, що виникають під час їх діяльності;

- правовий захист інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- розробка стратегії розвитку та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- розробка інноваційних проектів у сфері житлово-комунальних послуг;

- проведення навчання для ініціативних груп, діючих ОСББ, представників органів державної та місцевої влади, громадських організацій.

- інші актуальні питання, що пов'язані з покращенням якості надання житлово-комунальних послуг;

ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» розпочав роботу в 2007 році. Основний напрямок діяльності Центру – надання консультаційної правової підтримки ОСББ та ініціативним групам мешканців, які прагнуть створити об'єднання у своїх будинках.

Розташований Ресурсний Центр для ОСББ за адресою: м. Львів, вул. Смерекова,2, (центр міста), що зручно для відвідувачів.

Керівник Ресурсного центру для ОСББ - Васюта Михайло Михайлович, випускник НУ «Львівська Політехніка», спеціальність Управитель житловою нерухомістю, 2013рік.

Проекти:

Протягом 2013 року реалізація проекту «Обмін кращими практиками у вирішенні самих актуальних проблем у діяльності ОСББ між Заходом та Сходом України». Проект передбачає обмін досвідом між Західними та Східними областями України щодо кращих практик у діяльності ОСББ. Під час реалізації проекту буде проведено навчання у формі круглих столів

щодо кращих практик вирішення самих актуальних практичних аспектів діяльності ОСББ між Львівською, Івано-Франківською, Закарпатською, Тернопільською та Луганською, Харківською та Донецькими областями, укладено та поширено аналітичний посібник "Кращі практики функціонування ОСББ Західної та Східної України". Проект реалізується за підтримки Міжнародного Фонду «Відродження».

Протягом 2012 року ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» реалізовував проект «Національний моніторинг реформи ЖКГ в Україні (тарифна політика)» який спрямований на провадження громадського моніторингу тарифної реформи житлово-комунального господарства на національному та місцевому рівнях. Проект зосереджувався на тарифних ставках таких послуг як гаряче і холодне водопостачання, опалення та водовідведення. Ключовими завданнями проекту є здійснення моніторингу, аналізу та оцінки впливу нової тарифної політики (єдина методологія розрахунку тарифів) на ставки та структуру тарифів; адекватності розподілу запланованої компенсації різниці між ставкою і собівартістю; своєчасності та цільового характеру використання компенсаційних коштів надавачами послуг ЖКГ; можливостей доступу до субсидій приватних надавачів комунальних послуг; наслідків тарифної реформи для підприємств ЖКГ. Географічне охоплення проекту включає в себе три області (Львівська, Луганська, Вінницька), а також національний рівень. Проект реалізовувався за підтримки Міжнародного Фонду «Відродження».

Протягом 2011-2012 рр. експерти ГО «Ресурсного Центру для ОСББ» були залучені експертами у проекті «Розвиток та підтримка ресурсного центру для ОСББ у м.Вінниця». Під час реалізації проекту «Ресурсному центру для ОСББ у м.Вінниця» надавалася постійна експертна підтримка з боку національних та міжнародних експертів в житловій сфері, зокрема залучені фахівці, які працюють в сфері ОСББ у містах Львові та Києві, а також міжнародні експерти з Польщі, Голландії та Австрії. Експерти співпрацювали з центром впродовж 12 місяців та надавали практичну допомогу персоналу Ресурсного центру, консультаційну та методичну допомогу для ОСББ, проводили заходи спрямовані на енергозбереження у будинках(було проведено 50 енергоаудитів, розроблені бізнес-плани термомодернізації багатоквартирних будинків).

Протягом 2011 року за підтримки програми «Посилення впливу громадянського суспільства» Міжнародного фонду «Відродження» ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» реалізовував проект "Підтримка діяльності ресурсного центру для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Львівській області". В рамках даного проекту надавалась правова допомога ініціативним групам та вже створеним ОСББ, а також було проведено цикл навчальних програм та тренінгів для ОСББ Львівської області.

Адреса центру: 79019, м.Львів, вул. Смерекова, 2 (вхід з вулиці).

Телефони: (032)298-73-85, (098)584-73-89

Електронна пошта [forym@osbb.com.ua](mailto:forym@osbb.com.ua)

[www.osbb.com.ua](http://www.osbb.com.ua)