

Додаток 1
до рішення Марганецької міської ради
від « 02 » грудня 2025 р.
№ 2420 - 58-7/VIII

**Програма підтримки
об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК
Марганецької міської територіальної громади Нікопольського району
Дніпропетровської області
на 2026-2027 роки**

ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

1.	Назва Програми	Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК Марганецької міської територіальної громади Нікопольського району Дніпропетровської області на 2026-2027 роки
2.	Ініціатор Програми:	Управління капітального будівництва, архітектури, житлово-комунального господарства та комунального майна Марганецької міської ради
3.	Розробник Програми	Управління капітального будівництва, архітектури, житлово-комунального господарства та комунального майна Марганецької міської ради
4.	Відповідальні та учасники програмних заходів	- Управління капітального будівництва, архітектури, житлово-комунального господарства та комунального майна - Голова об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ЖБК (ініціатор робіт) - Підрядна організація (як виконавець робіт)
5.	Мета Програми	Формування сприятливих умов для створення та безпосереднього функціонування ОСББ, впровадження принципів підзвітності та відповідальності, забезпечення відкритості та прозорості у реалізації місцевої політики у сфері підтримки розвитку ОСББ та ЖБК
6.	Розділи Програми	1. Загальні положення. 2. Мета Програми. 3. Завдання Програми. 4. Склад проблеми та обґрунтування необхідності її розв'язання програмним методом.

		5. Обґрунтування шляхів і способів розв'язання проблеми. 6. Ресурсне забезпечення Програми. 7. Організація управління та контролю за ходом виконання Програми. 8. Очікувані результати Програми.
7.	Термін реалізації Програми	2026-2027 роки
8.	Основні джерела фінансування заходів Програми	- місцевий бюджет; - кошти ОСББ, ЖБК; - інші джерела, не заборонені законодавством України (гранти, залучені кредити, тощо)
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	Орієнтовний обсяг фінансування визначений у додатку 2 до рішення

1. Загальні положення

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК Марганецької міської територіальної громади Нікопольського району Дніпропетровської області на 2026-2027 роки (надалі – Програма) розроблена на підставі Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду».

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК Марганецької міської територіальної громади Нікопольського району Дніпропетровської області на 2026-2027 роки спрямована на вирішення однієї з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день - експлуатації та утримання застарілого житлового фонду. Активні бойові дії на території громади, постійні обстріли, що призводять до значних пошкоджень багатоквартирних житлових будинків, недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до незадовільного стану житла в місті.

Необхідність прийняття програми обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Удосконалення управління, ремонт та збереження житлового фонду, його модернізація та заходи з енергозбереження – одна з найважливіших проблем, що постають перед міською владою. Лише за умови самої активної участі у цій справі ОСББ та ЖБК як нової організаційної форми утримання житла, можливо досягти покращення стану житлового фонду громади.

На даний час в Марганецькій міській територіальній громаді зареєстровано 154 об'єднання співвласників багатопверхових будинків та

ЖБК в склад якого входить 25 будинків, що становить близько 71 % всіх багатоквартирних житлових будинків міста.

Потребує вирішення питання виділення допомоги ОСББ, ЖБК на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, де таке обслуговування ведеться ними самостійно.

Все більше мешканців ОСББ та ЖБК хочуть скористатись можливістю відремонтувати багатоквартирні будинки за програмою підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК на умовах співфінансування з міського бюджету таких видів робіт:

- ремонт, заміна, реконструкція всіх видів покрівлі;
- ремонт фасадів;
- ремонт електропостачання;
- ремонт, заміна, реконструкція внутрішньо будинкових інженерних систем;
- впровадження енергозберігаючих технологій (утеплення фасадів, встановлення енергозберігаючих віконних конструкцій, економне освітлення);
- тощо.

Допомога із місцевого бюджету необхідна як в реалізації першочергових заходів капітального ремонту, так і у випадку участі ОСББ, ЖБК у впровадженні проектів за рахунок коштів державного та обласного бюджету, грантових коштів та інших форм фінансової підтримки на умовах співфінансування.

Фактори, що стримують розвиток та діяльність ОСББ, ЖБК:

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

2. Мета Програми

Метою Програми є покращення комфорту проживання мешканців багатоквартирних будинків через проведення ремонтів будинків на умовах співфінансування. Залучення коштів мешканців не тільки підвищить фінансові можливості з ремонту житла, але й стимулюватиме господарському ставленню мешканців до спільного майна, його збереження та покращення.

3. Завдання Програми:

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

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

- створення асоціацій ОСББ для захисту інтересів об'єднань, а також власного ефективного господарювання.

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

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

- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: надання типових зразків установчих та реєстраційних документів, проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ; консультації при визначенні пріоритетних видів робіт капітального ремонту;

- підвищення кваліфікації працівників виконавчих органів міської ради у галузі впровадження нових форм управління житловим фондом, зважаючи на важливу роль та участь працівників різних рівнів та структурних підрозділів виконавчих органів міської ради у процесі створення та діяльності ОСББ, необхідно підвищувати рівень їхньої кваліфікації у цій відносно новій та дуже важливій сфері впровадження новітніх форм управління житловим господарством, передачі багатоквартирних житлових будинків на баланс ОСББ тощо;

- поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг. За існуючої системи управління житловим фондом переважна більшість послуг з експлуатації і утримання житла надається комунальними підприємствами, робота яких не завжди відповідає сучасним вимогам. За умови створення певної кількості ОСББ, та лібералізації тарифів на комунальні послуги виникають передумови появи нового більш ефективного надавача послуг з експлуатації і утримання житлових будинків у формі управляючих компаній та окремих управителів;

- забезпечення вдосконалення системи управління житловим фондом ОСББ (співвласники багатоквартирного будинку, об'єднуючись в організацію, беруть на себе повний комплекс зобов'язань щодо управління багатоквартирним житловим фондом; керівник об'єднання мусить мати хоча б мінімальний обсяг знань щодо управління будинком; значна кількість мешканців, які хочуть створити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, такими знаннями володіють недостатньо і це є однією з перешкод на шляху створення ОСББ);

- фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ (найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога ОСББ через співфінансування з міського та обласного

бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку);

- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги;
- сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів (для бажаючих створити ОСББ, навести лад у будинку необхідно вивчати та популяризувати просвітницькі програми, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і громадських організацій, до яких буде долучатись міська влада; необхідно допомогти об'єднанням в їх намаганнях залучати кредитні та грантові кошти міжнародних фінансових установ (якщо такі працюватимуть у місті) на модернізацію та енергозберігаючі заходи у житлових будинках, у тому числі пропонувати співфінансування таких проектів з міського та обласного бюджетів.

4. Склад проблеми та обґрунтування необхідності її розв'язання програмним методом.

4.1. Необхідність прийняття програми

Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК Марганецької міської територіальної громади Нікопольського району Дніпропетровської області на 2026-2027 роки полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Основними перевагами, які надає ОСББ власникам житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку, є:

- право вибору форми управління багатоквартирним житловим будинком;
- право самостійно встановлювати кошторис експлуатації та утримання багатоквартирного житлового будинку,
- право визначати тривалість, черговість і обсяги робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку;
- набуття права власності або права користування прибудинковою територією;
- отримання повного обсягу житлово-комунальних послуг на якісному рівні;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, територій загального користування;
- забезпечення контролю за збором, розподілом та витрачанням грошових коштів, що спрямовуються на утримання багатоквартирного будинку та на оплату вартості житлово-комунальних послуг.

Громадяни, які взяли у свої руки управління будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний внесок у благоустрій міста і вже не будуть псувати те, що зробили власними зусиллями та за власні кошти. Чим більше буде свідомих активних громадян у нашому місті, тим більше будуть люди звикати зберігати те, що вони мають. Зі сторони

міської ради треба лише допомогти їм подолати інертність мислення, звичку чекати і сподіватися на те, що комунальні підприємства зможуть і надалі нести весь тягар проблем щодо утримання і модернізації житлового фонду.

4.2. Найбільш дієвими способами у заохоченні мешканців до створення ОСББ є:

- надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з державного, обласного і місцевого бюджетів;
- проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі на баланс ОСББ;
- забезпечення постійних консультацій керівників ОСББ з питань створення і діяльності об'єднань;
- сприяння у підготовці проектів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

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

5. Обґрунтування шляхів і способів розв'язання проблеми

Початком розв'язання проблеми є рішення співвласників ОСББ та ЖБК про участь у Програмі та подача пакету документів, який направляється письмово на ім'я міського голови учасником програми - головою/керівником ОСББ, ЖБК та включає наступні документи:

- заява;
- протокол загальних зборів співвласників, підписаного не менш, як дві третини загальної кількості усіх співвласників будинку, у якому зазначається згода співвласників прийняти участь у Програмі на умовах співфінансування;
- кошторисну документація з розрахунком вартості та обсягів робіт/послуг;
- пояснювальна записка щодо необхідності проведення ремонтних робіт;
- виписка з банківського рахунку ОСББ, ЖБК, яка підтверджує наявність власних коштів ОСББ, ЖБК в сумі не менше 50 % від кошторису робіт.

Після обстеження будинку та висновку комісії з питань співфінансування з міського бюджету вартості робіт (послуг) з ремонту житлових будинків ОСББ, ЖБК управління капітального будівництва, архітектури, житлово-комунального господарства готує проект рішення виконавчого комітету щодо перерозподілу планових призначень та визначення одержувачем бюджетних коштів учасника програми .

Після прийняття вищезазначеного рішення виконавчого комітету учасник повинен виконати процедуру освоєння бюджетних коштів у відповідності до діючого законодавства та провести процедуру закупівель робіт/послуг через систему PROZZORO. Акт виконання робіт/послуг учасником програми підписується після перевірки виконання робіт/послуг членами комісії з питань співфінансування з міського бюджету вартості робіт(послуг) з ремонту житлових будинків ОСББ, ЖБК.

До засобів розв'язання проблеми належать:

- стимулювання активності ОСББ з метою покращення стану житлового фонду міста;
- створення сприятливих умов для збереження житлового фонду міста через проведення консультацій серед керівників ОСББ;
- проведення ремонтів житлових будинків ОСББ міста з залученням коштів мешканців будинків.

5.1. Порядок співфінансування заходів та проектів з енергозбереження

Програмою передбачається стимулювання ОСББ, ЖБК до використання енергетичних ресурсів та енергозбереження шляхом відшкодування частини кредитів (відсотків), залучених на придбання енергоефективного обладнання та/або матеріалів за кредитами «Теплі кредити», співфінансування реалізації проектів з енергомодернізації в рамках Програми «Енергодім»

Учасником надається заява, яка направляється письмово на ім'я міського голови до якої надається копія заяви про приєднання до Умов та Правил надання кредиту «Теплі кредити» (або договір з фондом енергоефективності про участь в програмі «ЕНЕРГОДІМ»), установчі документи, протокол загальних зборів співвласників, підписаного не менш 2/3 співвласників будинку, у якому зазначається згода співвласників прийняти участь у Програмі на умовах співфінансування.

Після обстеження будинку та висновку комісії з питань співфінансування з міського бюджету вартості робіт (послуг) з ремонту житлових будинків ОСББ, ЖБК управління капітального будівництва, архітектури, житлово-комунального господарства Марганецької міської ради готує проект рішення виконавчого комітету щодо перерозподілу планових призначень та визначення одержувачем бюджетних коштів учасника програми.

Після прийняття вищезазначеного рішення виконавчого комітету учасник повинен виконати процедуру освоєння бюджетних коштів у відповідності до діючого законодавства.

Використання коштів місцевого бюджету за вибраним напрямком з питань енергоефективності здійснюється учасником та членами комісії з питань співфінансування з міського бюджету вартості робіт (послуг) з ремонту житлових будинків ОСББ, ЖБК.

6. Ресурсне забезпечення Програми

Фінансування програми за напрямками викладеними вище, забезпечуватиметься за кошти міського, обласного та державного бюджетів,

іноземних інвестицій, грантів, благодійних внесків та коштів фізичних і юридичних осіб. Принцип співфінансування або дольової участі фінансування проектів ОСББ, відбуватиметься на конкурентних засадах відбору соціально-технічних проектів.

Заходи Програми та її ресурсне забезпечення здійснюється згідно з додатком до Програми.

7. Організація управління та контролю заходом виконання Програми

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

8. Очікувані результати від виконання Програми.

- Забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального господарства про переваги об'єднань власників житла;
- Покращання технічного стану будинків та умов проживання в них;
- Цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;
- Можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;
- Створення прозорого механізму взаємодії міської влади з ОСББ, ЖБК;
- Налагодження партнерських стосунків із міжнародними фондами допомоги.

Реалізація цієї програми сприятиме відродженню свідомості міської громади, спрямованої на поліпшення життєдіяльності ОСББ, ЖБК.

Начальник управління капітального
будівництва, архітектури,
житлово-комунального господарства
та комунального майна
Марганецької міської ради

Євген ЄВДОКИМЕНКО