

ПРОГРАМА
сприяння ефективному розвитку об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків у місті Львові на 2012-2015 роки

1. ВСТУП

Програма сприяння ефективному розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові на 2012-2015 роки (надалі – Програма) розроблена на виконання Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки», постанови Кабінету міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 № 1521.

2. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ.

Мета програми - сприяння ефективному розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Львові шляхом формування сприятливих умов для їх створення та безпосереднього функціонування, впровадження принципів підзвітності та відповідальності, забезпечення відкритості та прозорості у реалізації місцевої політики у сфері підтримки розвитку ОСББ, а також залучення ОСББ до її формування та реалізації.

Завдання програми:

- створення і запровадження механізмів на локальному рівні стосовно покращення умов для ефективного і сталого розвитку ОСББ;
- спрощення процедур отримання прибудинкових територій, фінансової підтримки з міського бюджету, відшкодування пільг і субсидій, проведення капітальних та часткових ремонтів;

- запровадження принципів відкритості, прозорості, підзвітності, системності та прогнозованості у реалізації місцевої політики у сфері підтримки розвитку ОСББ;

- сприяння здійсненню комплексної промоційної кампанії з популяризації діяльності ОСББ, поширення кращих практик та здійснення просвітницьких заходів;

- створення адекватних механізмів взаємодії та балансу інтересів власників майна у багатоквартирних будинках як споживачів послуг та монопольних постачальників послуг, виконавців послуг, усунення можливостей для зловживання ними монопольним становищем;

- забезпечення уникнення негативних тенденцій стосовно створення та діяльності ОСББ, рейдерських захоплень майна чи управління ОСББ;

- посилення громадського контролю за ефективністю діяльності виконавчих органів міської ради у сфері підтримки розвитку ОСББ.

3. ПРІОРИТЕТНІ НАПРЯМИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Досягнення мети і вирішення завдань здійснюється шляхом виконання основних пріоритетів.

Активізація та запровадження якісних передумов для створення нових і функціонування діючих ОСББ

- проведення комплексної промоційної кампанії в підтримку діяльності ОСББ у м.Львові (основний акцент кампанії – кращі практики функціонування ОСББ);

- проведення навчальних заходів (семінарів, тренінгів) щодо особливостей функціонування ОСББ, переваг і недоліків такої форми управління багатоквартирними будинками;

- проведення публічних обговорень на тематику можливостей і потенційних перешкод у створенні ОСББ, оцінки якості адміністративних послуг і процедур, які надаються ОСББ виконавчими органами міської ради;

- підготовка і прийняття Стратегії розвитку та функціонування ОСББ у м.Львові;
- підготовка та оприлюднення щорічної публічної доповіді на тему: «Стан і проблеми розвитку ОСББ у м.Львові»;
- створення в структурі виконавчих органів окремого структурного підрозділу - департаменту з питань розвитку ОСББ та ОСН у м.Львові;
- пріоритетність фінансування потреб ОСББ із коштів міського бюджету.

Удосконалення локальних актів нормативного характеру

- спрощення механізмів отримання ОСББ м.Львова у власність або користування прибудинкової території, створення максимально прозорих та ефективних можливостей для ОСББ в оформленні прибудинкової території;
- унормування процедур і порядку підготовки, виготовлення і передачі технічної документації на будинок, правовстановлюючих документів (технічних паспортів) на загальне/допоміжне майно власників приміщень у багатоквартирному будинку, забезпечення першочергової підготовки та розгляду виконавчими органами відповідних документів;
- запровадження конкурсного порядку отримання фінансової допомоги на проведення ремонтних/капітальних робіт в ОСББ;
- розробка програм запровадження та фінансування енергозберігаючих технологій та заходів в багатоквартирних будинках;
- регламентування і належне врегулювання питань визначення постачальників та інших підрядних організацій як виробників (виконавців) послуг;
- встановлення порядку делегування виконавчими органами повноважень по здійсненню розрахунків щодо пільг та субсидій.

Підзвітність та відповідальність за хід реалізації програми

- удосконалення порядку внесення та розгляду питань пов'язаних із функціонуванням ОСББ, внесення змін до посадових інструкцій посадових осіб, положень про розмежування повноважень;

- проведення вивчення громадської думки (соціологічні та фокус-групові дослідження, картки громадського звітування);
- створення та забезпечення функціонування дорадчого органу з питань ефективного розвитку ОСББ;
- проведення щоквартальних (щомісячних) звітів про хід реалізації програми шляхом розміщення повної інформації у друкованих ЗМІ, веб-сайті міської ради, проведення відкритих зустрічей із представниками ОСББ;
- видання щомісячного друкованого та електронного бюлетеню з питань функціонування ОСББ у м.Львові.

4. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ДЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОГРАМИ

Програма передбачає проведення наступних першочергових заходів:

Комплексний капітальний ремонт багатоквартирних будинків

До складу робіт включають заміну конструкцій, інженерних систем, мереж та обладнання, а також приведення у технічно справний стан конструктивних елементів будівлі та виконання робіт з підвищення благоустрою.

Комплексний капітальний ремонт проводиться у разі співфінансування цих робіт за кошти ОСББ в розмірі не менше 10% від вартості кошторису/будівельно-технічного обґрунтування.

Співфінансування робіт із капітального ремонту багатоквартирних будинків за кошти місцевого бюджету є першочерговим і пріоритетним заходом. Фінансування робіт із капітального ремонту повинно здійснюватись із врахуванням принципів відкритості, прогнозованості та системності на конкурсних засадах.

Частковий капітальний ремонт багатоквартирних будинків

Частковий капітальний ремонт містить заміну або ремонт окремих конструктивних елементів, комунікацій, інженерного обладнання багатоквартирних будинків.

Залежно від технічного стану при частковому капітальному ремонті здійснюється: ремонт, заміна, реконструкція всіх видів покрівлі; ремонт фасадів; ремонт, заміна, реконструкція внутрішньобудинкових інженерних систем, ремонт електрогосподарства тощо.

Частковий капітальний ремонт проводиться у разі співфінансування цих робіт за кошти ОСББ в розмірі не менше 10% від вартості кошторису/будівельно-технічного обґрунтування.

Ремонт ліфтового господарства багатоквартирних будинків

На етапі передачі будинку з балансу на баланс в обов'язковому порядку здійснюється діагностика ліфту/ів, висновок якої вноситься в паспорт ліфтового господарства.

Ремонт ліфтового господарства багатоквартирних будинків повинен співфінансуватись із коштів місцевого бюджету на конкурсних засадах.

Упорядкування питань отримання прибудинкових територій багатоквартирних будинків

Виконавчі органи міської ради повинні максимально сприяти ОСББ у підготовці та поданні документів для отримання у власність або користування прибудинкових територій.

Спрощення процедур отримання у власність або користування прибудинкової території полягає у створенні простих, доступних і нетривалих у часі умов для отримання земельної ділянки.

Встановлення порядку делегування виконавчими органами повноважень по здійсненню розрахунків щодо пільг та субсидій.

Запровадження правових механізмів делегування ОСББ повноважень по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії.

Визначення обсягу і порядку виконання делегованих повноважень необхідних для повного і своєчасного відшкодування витрат власників житла шляхом передачі встановлених державних дотацій та надання компенсацій.

Впровадження енергозберігаючих технологій багатоквартирних будинків

До енергозберігаючих заходів належить: утеплення фасадів, модернізація/утеплення систем тепломережі будинку, встановлення енергозберігаючих віконних конструкцій, економне освітлення тощо.

Пріоритетним для міста Львова повинно стати встановлення індивідуального опалення в багатоквартирних будинках.

5. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Для фінансового забезпечення реалізації програми залучатимуться:

- 1) не менше 5 % від доходів міського бюджету зі спеціального фонду (бюджет розвитку);
- 2) кредити вітчизняних комерційних банків отримані Львівською міською радою (профільним департаментом) на реалізацію програми;
- 3) інші не заборонені законом надходження (в т.ч. благодійні пожертви).

До додаткових механізмів залучення коштів належить:

- налагоджування партнерських стосунків з міжнародними фондами для одержання допомоги / співфінансування проектів з ремонту будинків ОСББ;
- долучення до отримання грантів на запровадження енергозберігаючих технологій в будинках ОСББ, в тому числі шляхом співфінансування від ОСББ.

Міська рада може встановлювати пільги в частині звільнення ОСББ від сплати окремих місцевих податків.

6. ГРОМАДСЬКИЙ КОНТРОЛЬ ЗА РЕАЛІЗАЦІЄЮ ПРОГРАМИ

Громадський контроль за реалізацією програми полягатиме в комплексному та ґрунтовному аналізі виконання мети, завдань і заходів програми; раціональністю та ефективністю використання виділених з місцевого

бюджету коштів; відкритістю проведення конкурсів на отримання фінансування ремонтних робіт; створенні системи та механізмів підзвітності за реалізацією програми.

Принцип підзвітності і відповідальності реалізації програми полягає у доступності та відкритості інформації щодо видатків та доходах по розрахунковому-рахунку “виконання програми ОСББ”; кількісних і якісних результатів реалізації діючих програм по ОСББ; оприлюднення проектів рішень.

Складовою громадського контролю за діяльністю міської ради у сфері розвитку ОСББ є ініціювання проведення громадських обговорень, громадських експертиз, місцевих ініціатив, публічних звітів, вільний доступ до інформації про використання коштів місцевого бюджету в частині фінансування ОСББ.

7. КРИТЕРІЇ ОЦІНКИ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Оцінка ефективності реалізації заходів програми здійснюється на основі системи індикаторів і ряду показників, що містять якісні та кількісні характеристики.

Система якісних індикаторів забезпечить моніторинг динаміки змін у питаннях громадської думки щодо створення і функціонування ОСББ; ефективної співпраці ОСББ та виконавчих органів міської ради; взаємодії між ОСББ - органом місцевого самоврядування; створення умов для прозорого отримання фінансової допомоги на проведення капітального ремонту багатоквартирних будинків міста Львова; обізнаність представників ОСББ у механізмі отримання фінансування на ремонтні роботи; прозорості наповнення/витрачання коштів на потреби ОСББ; запровадження альтернативних джерел теплозабезпечення; введення в дію локальних-нормативно правових актів, що вирішують питання функціонування ОСББ.

До кількісних індикаторів віднесено: кількість зареєстрованих ОСББ, кількість ліквідованих ОСББ; кількість судових спорів ОСББ проти міської ради щодо її бездіяльності, чи комунальних установ – надавачів послуг;

щомісячний вихід бюлетеня «Ефективне ОСББ»; щоквартальний звіт профільного департаменту щодо виконання програми; збільшення кількості коштів, що надходять на Програму ОСББ; збільшення кількості ОСББ, що оформили прибудинкову територію у власність або користування; обсягу оприлюднення інформації на офіційному веб-сайті Львівської міської ради; зростання кількості ОСББ, що отримали технічну документацію на загальне і неподільне майно.