****

**ОБУХІВСЬКА МІСЬКА РАДА**

**КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВІСІМДЕСЯТ ДЕВ’ЯТА СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

**23 грудня 2025 року № 2011 - 89– VІІІ**

**Про затвердження**  **Програми сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області на 2026-2028 роки**

Розглянувши пропозицію начальника Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області щодо затвердження Програми сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області на 2026 – 2028 роки, керуючись законами України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку**», «**Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», статтею 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», підпунктом 1 пункту «а» статті 27 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійних комісій Обухівської міської ради Київської області: з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту, благоустрою, будівництва та архітектури; з питань фінансів, бюджету планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва,

**ОБУХІВСЬКА МІСЬКА РАДА ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Програму сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області на 2026-2028 роки (далі Програма), що додається.

2. Фінансовому управлінню виконавчого комітету Обухівської міської ради передбачити кошти на фінансування заходів цієї Програми відповідно до кошторису заходів Програми сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області на 2026 – 2028 роки.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів Обухівської міської ради Володимира ЦЕЛЬОРУ та постійну комісію Обухівської міської ради Київської області з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту, благоустрою, будівництва та архітектури.

**Секретар Обухівської міської ради Лариса ІЛЬЄНКО**

Людмила ШЕВЧЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням Обухівської міської ради

від 23.12.2025 № 2011- 89- VIIІ

**ПРОГРАМА**

**сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області**

**на 2026 – 2028 роки**

**1.Паспорт Програми**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **1.** | Ініціатор розроблення  Програми | управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| 1. **2.** | Підстава для розроблення | ст.71,91 Бюджетного кодексу України, керуючись п.22 ч.1 ст.26, ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» |
| 1. **3.** | Розробник Програми | управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| 1. **4.** | Головний розпорядник бюджетних коштів | управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| 1. **4.1.** | Відповідальний виконавець Програми | управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| 1. **5.** | Учасники програми | управління капітального будівництва  та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області,  ОСББ |
| 1. **6.** | Термін реалізації Програми | 2026-2028 роки |
| **7.** | Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми | Бюджет Обухівської міської територіальної громади |
| 1. **8.** | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, тис.грн. у тому числі: | всього:2142,9  в.ч. 2026р.-714,3  2027р.-714,3  2028р.-714,3 |
| **8.1** | коштів міського бюджету | всього: 1500  в.ч. 2026р.-500,0  2027р.-500,0  2028р.-500,0 |
| **8.2.** | коштів інших джерел | всього: 642,9  в.ч. 2026-214,3  2027р.-214,3  2028р.-214,3 |

**1. Загальні положення**

1.1. Програма сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади на 2026 – 2028 роки розроблена на підcтаві Цивільного кодексу України, 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»; постанови Кабінету Міністрів України від 28.12.2016 № 1024 «Про внесення змін до Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків».

Визначення проблеми на розв’язання якої спрямована Програма:

1.2. Створення ОСББ – ефективного власника будинку - це шлях, яким пішли у свій час більшість європейських країн. Основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об’єднання, належне утримання будинку і прибудинкової території, сприяння членам об’єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами і виконання ними своїх зобов’язань, пов’язаних з діяльністю ОСББ.

1.3. Серед основних факторів, що стримують розвиток та діяльність ОСББ є зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків, наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги, відсутність управляючого досвіду в ймовірних голів ОСББ.

1.4. 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.

1.5. На сьогоднішній день більшість багатоповерхових будинків потребують ремонту різного рівня. Обухівська міська територіальна громада у своїй діяльності з оновлення та модернізації житлового фонду об’єднань співвласників багатоповерхових будинків постійно постає перед проблемою недостатності обсягів фінансування капітальних ремонтів.

1.6. Світовий досвід показує, що лише інституції співвласників будинків здатні ефективно освоювати інвестиції в житлово-комунальному господарстві, причому лише на умовах співфінансування та/або низьковідсоткового кредиту.

1.7. Прийняття Програми зумовлене необхідністю створення механізмів сприяння міської влади функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, тим самим стимулюючи мешканців багатоквартирних будинків до створення нових ОСББ.

1.8. Для кращого задоволення потреб мешканців, що проживають у будинках, де створюються об’єднання співвласників, та прискорення процесу збільшення обсягів капітальних ремонтів будинків пропонується створити механізм співфінансування капітальних ремонтів будинків. Механізм дозволить мешканцям отримати фінансування з місцевого бюджету на виконання робіт з ремонту свого будинку, якщо вони профінансують частину капітального ремонту.

**2. Мета та завдання Програми**

2.1. Метою Програми є забезпечення умов створення і для сталого, ефективного функціонування ОСББ, а також підвищення ефективності управління житловим фондом, шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг, створення сталого механізму проведення капітальних ремонтів житлових будинків ОСББ Обухівської міської територіальної громади та сіл Обухівської міської територіальної громади та, як наслідок, збільшення кількості та якості ремонтів будинків, покращання комфорту проживання мешканців багатоповерхових житлових будинків через проведення капітальних ремонтів будинків ОСББ на умовах співфінансування.

2.2. Завданням Програми є:

2.2.1. Проведення інформаційно-роз’яснювальної роботи щодо створення ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань про механізми створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних навчань, тренінгів та семінарів.

2.2.2. Надання практичної допомоги власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках в процесі створення та діяльності ОСББ, а саме:

- надання типових зразків установчих та реєстраційних документів;

- участь працівників відділу житлово-комунального господарства та транспорту управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області

в роботі установчих зборів;

- проведення першого кваліфікованого технічного огляду будинку під час передачі будинків ОСББ;

- допомога ОСББ у визначенні технічного стану будинків та пріоритетних видів робіт з капітального ремонту та енергомодернізації будинку (для того, щоб вчасно і у належний спосіб усувати несправності, поліпшувати експлуатаційні показники будинку, здійснювати його технічну модернізацію);

- виготовлення технічного паспорта будинку, планів інженерних мереж та іншої технічної документації за кошти бюджету Обухівської міської територіальної громади, у разі якщо вони втрачені попереднім балансоутримувачем будинку.

2.2.3. Співфінансування робіт з капітального ремонту конструктивних елементів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання та ліфтів, а також проведення заходів енергозбереження, реконструкції, технічного переоснащення та енергомодернізації багатоквартирних житлових будинків, в яких створено ОСББ.

2.3. Програма передбачає фінансування з бюджету Обухівської міської територіальної громади робіт з капітального ремонту житлових будинків ОСББ на засадах співфінансування.

2.4. Cпівфінансування з бюджету Обухівської міської територіальної громади здійснюється на впровадження таких заходів: капітальний ремонт покрівель, стін, конструктивних елементів житлового будинку, ліфтів, диспетчерських систем, внутрішньобудинкових інженерних систем, проведення заходів з енергомодернізації багатоквартирних будинків.

2.5. Отримати співфінансування можуть ОСББ, які створені в житлових будинках, що перебувають в експлуатації більше 10 років.

Програма передбачає фінансування з бюджету Обухівської міської територіальної громади робіт з капітального ремонту житлових будинків ОСББ на засадах співфінансування: 70 % з бюджету Обухівської міської територіальної громади та 30 % коштів співвласників від загальної суми кошторису робіт.

Розмір співфінансування для капітального ремонту (заміни) ліфта складає: 90 % з бюджету Обухівської міської територіальної громади та 10 % коштів співвласників від загальної суми кошторису робіт.

**3. Строки та етапи виконання Програми**

Виконання заходів Програми планується здійснити протягом 2026-2028 років.

**4. Механізм реалізації Програми**

Для отримання співфінансування ОСББ необхідно зробити такі кроки:

4.1. Провести загальні збори відповідно до статуту об’єднання, на яких ухвалити рішення про участь ОСББ в програмі співфінансування та затвердити роботи, які будуть запропоновані на отримання співфінансування з бюджету Обухівської міської територіальної громади.

4.2.Подати до відділу житлово-комунального господарства та транспорту Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг

виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області ( далі- Відділ житлово-комунального господарства та транспорту) не пізніше 15 листопада поточного року:

1. Заявку на участь у Програмі, згідно з встановленим зразком (додаток 1).
2. Копію протоколу загальних зборів ОСББ щодо рішення про участь у Програмі співфінансування проведення капітальних ремонтів в житлових будинках ОСББ Обухівської міської територіальної громади та переліку робіт, запропонованих до співфінансування.
3. Обґрунтування робіт з капітального ремонту конструктивних елементів будинку, заходів з реконструкції, технічного переоснащення або енергомодернізації будинку, запропонованих ОСББ на отримання співфінансування.
4. Проєктно-кошторисну документацію на виконання ремонтних робіт та їх державну експертизу (у разі вартості, що перевищує 300,0 тис.грн).
5. Виписку про держреєстрацію.
6. Протокол про обрання голови правління (оригінал або завірену копію).

4.3. Відділ житлово-комунального господарства та транспорту за участю спеціалістів відділу капітального будівництва управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області (далі-Відділ капітального будівництва) проводить перевірку обґрунтування робіт, запропонованих ОСББ, та складають відповідний акт про відповідність запропонованих робіт програмі співфінансування.

Після підтвердження обґрунтування, ОСББ та управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради виступають замовниками на виготовлення проєктно-кошторисної документації на відповідні роботи про що укладається тристоронній договір, та забезпечують у встановленому порядку їх експертизу. Оплату виготовлення проєктно-кошторисної документації та її експертизи здійснює ОСББ. Видатки ОСББ на виготовлення проєктно-кошторисної документації та проведення експертизи враховуються в частці ОСББ на співфінансування робіт. Проєктно-кошторисна документація підлягає обов’язковій експертизі з отриманням експертного звіту (у разі кошторисної вартості, що перевищує 300,0 тис.грн). Відділ капітального будівництва супроводжує подачу необхідних документів для проходження розробником проєктно-кошторисної документації експертизи / експертної оцінки. Завдання на проєктування капітального ремонту погоджується відділом капітального будівництва.

4.4. Відділ житлово-комунального господарства та транспорту формує перелік ОСББ, які подали заявки та пакети документів на проведення ремонтних робіт та передає їх на розгляд постійних комісій Обухівської міської ради Київської області: з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту, благоустрою, будівництва та архітектури; з питань фінансів, бюджету планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва (далі – постійні комісії)

4.5. Постійні комісії у порядку черговості подання розглядають надані ОСББ заявки та пакети документів та надають рекомендації щодо включення вказаних робіт до Переліку об’єктів на співфінансування ОСББ, згідно з Програмою із визначенням пріоритетності їх фінансування.

Відбір об’єктів виконання робіт базується на принципах конкуренції та прозорості, і проводиться для забезпечення високої якості виконання робіт.

Критерії відбору об’єктів:

- користь, що отримає громада та очікуваний економічний ефект;

- інноваційність та енергоефективність робіт і технологій;

- актуальність і змістовність кошторисної документації;

- залучення додаткових джерел фінансування;

- позитивний вплив на навколишнє середовище.

4.6. Після визначення відібраних проєктів, розпорядник бюджетних коштів - Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг

виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області готує пропозиції до внесення змін до бюджету на поточний рік та пропозиції щодо формування бюджетного запиту на наступний рік, готує розпорядження про затвердження зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва.

4.7. ОСББ визначений одержувачем нижчого рівня бюджету Обухівської міської територіальної громади, отримує бюджетні кошти на співфінансування робіт на окремий казначейський рахунок та самостійно проводить визначення виконавця робіт та фінансування робіт, відповідно до чинного законодавства з дотриманням [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19) «Про публічні закупівлі». Після визначення Підрядника між ОСББ, який є одержувачем нижчого рівня бюджетних коштів, та Підрядником підписується договір.

4.8. Після завершення виконання робіт, складається Акт приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2в) які підписують: - особа, що здійснює технічний нагляд за проведенням капітального ремонту; - голова або уповноважена особа ОСББ і керівник підрядної організації - за договором між ОСББ і підрядною організацією.

При прийманні робіт виконаних будівельних мають право приймати участь фахівці відділу житлово-комунального господарства та транспорту та відділу капітального будівництва, депутат Обухівської міської ради по даному округу.

4.9. Обухівська міська рада розглядає звіти з виконання цієї Програми відповідно до чинного законодавства. Результати роботи цієї Програми висвітлюються для мешканців Обухова через засоби масової інформації.

**4.10 . Основні заходи Програми**

|  |  |
| --- | --- |
| **Найменування заходу** | **Виконавці** |
| Інформаційне забезпечення населення міста на вебсайті Обухівської міської ради | Відділ житлово-комунального господарства та транспорту Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області |
| Надання консультацій ініціативним групам з питань створення ОСББ | Відділ житлово-комунального господарства та транспорту Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області |
| Забезпечення організації проведення процедури реєстрації ОСББ | Центр надання адміністративних послуг |
| Організація семінарів, тренінгів,  курсів тощо щодо управління  житловим будинком | Відділ житлово-комунального господарства та транспорту Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області |
| Допомога керівникам об’єднань у проведенні обстеження технічного стану будинку та його основних конструктивних елементів | Відділ житлово-комунального господарства та транспорту Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області  , відділ капітального будівництва Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області |
| Проведення перевірки обґрунтованості робіт запропонованих ОСББ на отримання співфінансування | Відділ житлово-комунального господарства та транспорту Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області  , відділ капітального будівництва Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області |
| Співфінансування з бюджету Обухівської міської територіальної громади на проведення робіт з капітального ремонту, реконструкції, технічного переоснащення та енергомодернізації будинку | Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг  виконавчого комітету Обухівської міської ради  Київської області |

**5. Фінансове забезпечення Програми**

5.1. Основними джерелами фінансування є кошти Обухівської міської територіальної громади та кошти мешканців об’єднань співвласників багатоповерхових будинків, а також інших джерел (гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески), дозволених чинним законодавством.

5.2. Фінансовому управлінню щорічно передбачати кошти на виконання заходів Програми у видатках бюджету Обухівської міської територіальної громади на відповідний рік, виходячи з реальних можливостей дохідної частини бюджету Обухівської міської територіальної громади.

5.3. Загальний орієнтований обсяг фінансування даної Програми визначений додатком 4 Програми.

**6. Організація управління та контролю**

**за ходом виконання Програми**

6.1. Відповідальними за виконання Програми є

Відділ житлово-комунального господарства та транспорту і Відділ капітального будівництва згідно з розділом 4.

6.2. Контроль за виконанням Програми здійснює постійна комісія Обухівської міської ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту, благоустрою, будівництва та архітектури і комісія з питань фінансів, бюджету, планування, соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва.

**7. Очікувані результати**

7.1. У результаті реалізації Програми очікується збільшення кількості проведених за рік ремонтів будинків пропорційно до суми співфінансування. Програма стимулює активність громади при вирішенні питань житлово-комунального господарства на території Обухівської міської територіальної громади, у тому числі шляхом створення ОСББ.

7.2. Створення сприятливих умов для розвитку суспільних відносин та довіри між міською владою та мешканцями міста.

7.3. Рівень ефективності Програми визначається з урахуванням обсягів виконаних робіт та їх фінансування, а також кількості ОСББ, які вирішили залучити власні кошти для оновлення житлового фонду.

**Секретар міської ради**   **Лариса ІЛЬЄНКО**

**Заступник міського голови з питань діяльності**

**виконавчих органів Обухівської міської ради**   **Володимир ЦЕЛЬОРА**

**Начальник Управління капітального будівництва**

**та експлуатаційних послуг виконавчого комітету**

**Обухівської міської ради Київської області Володимир ФЕДЧИШИН**

Додаток 1

до Програми сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області на 2026 – 2028 роки

**заявка НА УЧАСТЬ У РЕАЛІЗАЦІЇ ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ**

Дата:

**Пакет документів:**

1. Лист від громади ОСББ про розгляд заявки на участь у реалізації Програми що містить наступну інформацію:

2. Інформація про об’єднання співвласників житлового будинку:

- назва вулиці, № будинку;

- назва організації громади, ОСББ;

- дата створення;

- загальна кількість квартир, загальна площа будинку; проживає мешканців;

- кількість квартир (співвласників) є членами ОСББ.

3.Всього зібрано коштів ОСББ, необхідних для співфінансування заходів Програми \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тис.грн.

4. Гарантійний лист про співфінансування(додається).

5. Статут (копія додається).

6. Виписка з ЄДРПОУ (копія).

7. Акт передачі будинку до об’єднання або акт передачі технічної документації, або акт списання багатоквартирного будинку з балансу виконавчого комітету Обухівської міської ради (копія).

8. Довідка з банку про стан рахунку.

9. Протокол засідання загальних зборів членів ОСББ, в якому вказати:

- пріоритетність впровадження заходів, планів;

- про подачу заявки;

- про внесок громади щодо спів фінансування.

10. Проєктно-кошторисна документація.

Пакет документів супроводжується описовим змістом, який підписується:

Підписи:

- Голова ОСББ;

- Бухгалтер;

- Секретар загальних зборів.

**Секретар міської ради**   **Лариса ІЛЬЄНКО**

Додаток 2

до Програми сприяння створення та діяльності

об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на

території Обухівської міської територіальної громади Обухівського

району Київської області на 2026 – 2028 роки

**Кошторис**

**Програми сприяння створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків**

**на території Обухівської міської територіальної громади Обухівського району Київської області на 2026 – 2028 роки**

**на 2026 рік**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | **Найменування заходу** | **Отримувач коштів** | **Перелік об’єктів та заходів програми** | **Кошторисна вартість тис.грн** | **Сума співфінансування з бюджету Обухівської міської територіальної громади**  **на 2026 рік,**  **тис.грн** | **Кошти**  **ОСББ, тис.грн** |
| 1 | Реконструкція комерційного вузла обліку газу дахової котельні по вул.Київській, 58 в м.Обухів, Київської області | ОСББ «Промінь ОК» | Реконструкція комерційного вузла обліку газу дахової котельні по вул.Київській, 58 в м.Обухів, Київської області |  |  |  |
| **Розподілені кошти по об’єктам та заходам Програми** | 447,7 | 313,4 | 134,3 |
| **Нерозподілені кошти по об’єктам та заходам Програми** | **266,6** | **186,6** | **80** |
| **Всього передбачено Програмою** | **714,3** | **500,0** | **214,3** |

**Заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів**

**Обухівської міської ради**   **Володимир ЦЕЛЬОРА**

**Начальник Управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг**

**виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області**   **Володимир ФЕДЧИШИН**