



**Ефективне управління Об'єднанням Співвласників Багатоквартирного Будинку.**

**Збірник матеріалів для керівника ОСББ**

**Ефективне управління Об'єднанням Співвласників Багатоквартирного Будинку. Збірник матеріалів для керівника ОСББ.**

**ЗМІСТ:**

Вступне слово: Ресурсний центр для ОСББ

**1. Управління великим ОСББ. Створення та діяльність асоціації ОСББ.** Автор – Василь Коцюк, управлінець житловою нерухомістю, керівник Асоціації ОСББ «Сихівчани» (м. Львів). С. 3

**2. Функціонування ОСББ у невеликому житловому комплексі. ОСББ „Вчитель”:** досвід самостійного господарювання С.25

Автор – Любомир Лиско, голова ревізійної комісії ОСББ „Вчитель” (м. Львів), канд..економ.наук, доцент

**3. «Як підвищити якість управління нерухомістю об'єднань співвласників?» Досвід Польщі.** Автор – експерт з питань управління житловою нерухомістю Міхал Чаплінські (Варшава). С.31

**Додатки** С.35

Щораз більше ініціативних громадян беруть на себе сміливість самостійно вирішувати проблеми своєї невеликої громади – мешканців багатоквартирного будинку. Процес створення та ефективної роботи об'єднання співвласників копіткий та клопітний, вимагає від його організаторів багатьох знань та навиків, постійного контролю. Незважаючи на недоліки законодавчого регулювання та недосконалої практики роботи ОСББ, їхні переваги безсумнівно забезпечать кількісне зростання об'єднань в державі та відповідно – конкуренцію на ринку житлово-комунальних послуг і підвищення якості останніх.

Не менш важливим є і *соціальний аспект роботи ОСББ* – залучення пересічних людей до безпосередньої участі в управлінні власними справами і відстоюванні інтересів перед органами влади, місцевого самоврядування, підприємницькими структурами. Спільна справа – управління власним будинком, в якому проходить переважна частина життя кожного мешканця та найдорожчих йому людей – членів сім'ї, здатна перетворити людину з пасивного індивіда в дієвого члена громади. Формування активного громадянина матиме в подальшому і свій розвиток у більшому масштабі – громади міста, регіону та всієї держави.

Матеріали цієї книги призначені для керівництва працюючих об'єднань, членів ініціативних груп по створенню ОСББ та усіх зацікавлених громадян. Авторами є фахівці з великим професійним та життєвим досвідом, які за час роботи в об'єднаннях накопичили знання, що зможуть бути корисними для широкого кола громадян.

Сподіваюсь, інформація, яку вміщує цей збірник, буде для Вас корисною при вирішенні практичних завдань у роботі об'єднання співвласників. Для тих же, хто перебуває в роздумах та вагається – чи варто створювати ОСББ? – продемонструє, що будь-які питання можливо вирішити, слід лише цього насправді забажати та наполегливо йти до поставленої мети.

Ресурсний Центр  
для Об'єднань Співвласників Багатоквартирних Будинків

**Видання здійснено з метою підтримки процесу реформування житлово-комунального господарства в Україні. Фінансування видання надано Фондом імені Стефана Баторія в рамках Програми «Громадянські ініціативи у Східній Європі»**

**1. Василь Коцюк,** управлінець житловою нерухомістю, керівник  
Асоціації ОСББ «Сихівчани» (м. Львів)

**Управління великим ОСББ. Створення та діяльність  
асоціації  
ОСББ.**

Одним із стратегічних питань держави є питання житлово-комунального господарства. Держава збудувала нам будинки, і дала можливість приватизувати їх, адже не змогла дати собі раду з утриманням. Всі будинки нашого міста і не тільки нашого міста потребували весь час догляду і ремонту, але цим питанням ніхто не займався, не було господаря. З кожним роком все нищиться і з часом стає аварійним. Ніхто не несе відповідальності за стан будинку. Живемо одним днем. Дай Бог, щоб не сталося так, що через 3-5 років будинки стали аварійними, а влада розвела руками. Нас так виховали в місті, що «хтось» прийде і зробить, але той «хтось» уже немає чим ремонтувати, і немає спеціалістів. Мешканці збайдужіли. Якщо є якась поломка, чи прорве трубу, чи ще щось інше і не зразу мешканці повідомлять, бо думають, що за цим має слідувати влада, а не самі мешканці, то цей будинок несе збитки. Я завжди говорив і говорю мешканцям, що Ви є власниками не тільки своєї квартири, але Ви є власниками спільної сумісної власності прибудинкової території, сходинок у будинок і закінчується Ваша власність дахом будинку. Напевно, якщо б люди при приватизації оплачували все вище перелічене, то б напевно більш відповідальніше ставились до своєї власності. Коли це все і квартира достались нам без оплати то і відповідно маємо таке відношення.

Зараз багато говорять про місцеве самоврядування, але якщо кардинально не змінити ситуацію, то нічого з цього не вийде, а тільки одні балачки. Ніхто не говорить, що і як робити. Немає розробленої методики.

Залишається ініціативним громадам створювати ОСББ, щоб хоч якось навести порядок у своїх будинках, а в майбутньому відремонтувати їх. Зараз є добра нагода за рахунок міста зробити перший капітальний ремонт будинку. Хочу сказати, що так довго не може продовжуватись, і настане час коли місто перестане допомагати з першим капітальним ремонтом, але перші встигнуть відремонтувати.

Треба перестати надіятись на Державу, що вона нам допоможе. Наверху ніхто про мешканця будинку не думає. Згадують про людей, і щось обіцяють, тільки напередодні виборів. ОСББ як активна згуртована громада може впливати на вибори, а так і на депутатів. Депутати вийшли з народу і пішли вирішувати свої особисті комерційні проблеми. Надіюсь, що в ОСББ формується активний виборець, політично грамотний

патріот України, котрому не байдуже хто буде керувати державою. Вір'ю, що через ОСББ ми виховаємо нового українця, господаря своєї Держави.

### **Для ініціативних груп**

В даний час у Львові мешканці ще декількох будинків, які були у нас на зборах, переймаючи у нас досвід ведуть роботу по створенню об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Створити ОСББ, не так то й просто. Мешканці майже не поінформовані. Головне - щоб був добрий організатор, який зможе згуртувати біля себе активних людей, які хочуть жити краще, і для цього трохи попрацювати на ділі, а не на словах. Обійти по квартирно неодноразово всіх мешканців. Зуміти переконати людей, і донести їм ідею створення об'єднання, і вислухати їхні пропозиції (позитивні і негативні).

Бажано, щоб майбутній голова ОСББ, не був задіяний на іншій роботі, бо коли у вас є інша робота, то і толк буде малий. На двох посадах одночасно не можна бути тому, що щось в процесі роботи випустите з уваги.

Хочу наголосити, що основним в ОСББ є людський фактор. Правда є люди, котрі будуть заперечувати, але це моя думка. Від голови ОСББ дуже багато залежить. Головою має бути розумна, вимоглива, наполеглива, врівноважена, спокійна людина. Голова має бути ініціативним генератором ідей. Голова повинен мати здібності артиста, режисера, менеджера. Це має бути комунікабельна людина.

Всі будинки, а так і мешканці для котрих він (голова) працює – однаково рівні. Не можна робити різницю - мій будинок чи чужий. Якщо берешся за управління будинками, значить відповідаєш за всі однаково.

Однією із головних проблем для ініціаторів створення об'єднання є відсутність приміщення, тобто офісу. Напевно кожному, хто хоче створити ОСББ, потрібно насамперед подумати, де можна організувати офіс. Інакше квартира перетвориться на офіс і рідні вас не зрозуміють. Тут потрібно об'єднатись з тим будинком де є колясочна, або найкраще з кооперативним будинком, де є спеціально одна кімната службова. Колись забудовник думав і будував одну кімнату службову для керівника кооперативу.

Тільки такі об'єднання, в яких люди будуть краще знати своїх сусідів, один з одним вітатись, вносити ідеї по покращенню добробуту і допомагати їх втілювати, контролювати фінансові потоки, зможуть краще без чиновників вирішувати питання з тарифами. Ось з таких під'їздів, а так і з будинків сформується місцевий осередок самоврядування.

Якщо піти таким шляхом, то мешканці отримають якісне обслуговування, з меншою оплатою одного м<sup>2</sup>. Реально відчують себе господарями в своєму будинку на своїй території, в своїй Державі. Зможуть впливати на роботу як Місцевих Рад так і ВР. Ось таке самоврядування буде ефективним, і в Державі відпаде проблема з дотацією комунального господарства.

### **Як створити об'єднання?**

Найперше знайти однодумців, найкраще в кожному під'їзді по кілька чоловік. В приватних бесідах обговорити позитивний досвід ОСББ, що кого не влаштовує. Подумати, хто б міг бути головою ОСББ.

Ініціативній групі завітати до кількох ОСББ, поспілкуватись як з Головою ОСББ і його мешканцями. Поцікавитись як вони працюють, які в них методи роботи, які тарифи і т.і. Довідатись про помилки, які були на шляху створення і діяльності їх об'єднання, щоб самим не повторити їхніх помилок. Тим самим Ви визначите краще хто із Ваших мешканців зможе справитися з роботою управителя. Побувавши в різних ОСББ, ви побачите діяльність не в святкових фарбах, а на яву. Я майбутнім головам ОСББ розкажую все як воно є насправді, нічого не приховую. Треба, щоб майбутній голова знав, що його чекає. І якщо виникне позаштатна ситуація, він скоріше прийме правильне рішення.

Надіюсь, що в майбутньому керівники ОСББ будуть в обов'язковому порядку проходити навчання і одержувати сертифікат управителя. Це потрібно, щоб голова ОСББ, мав деякі поняття юридичні, економічні, і практичні поради. Для прикладу у Європейських країнах працює інститут управителя. Ви не зможете управляти будинком, якщо не пройдете навчання і не будете мати сертифікату. **У нас в державі обов'язково потрібно запровадити інститут управителя.** Якщо взяти будь-яку книжку про створення ОСББ, то окрім протоколу установчих зборів, більше нічого не прочитаєте. Потрібно розписати перші кроки голови, а так і правління ОСББ, методи роботи, практичні поради.

Коли ви приймете тверде рішення про створення об'єднання, то потрібно підготувати оголошення за 14 днів до зборів мешканців (додаток № 1). Запросити представника ЖЕКу, та відповідального з міста чи району за створення ОСББ, одного чи двох голів діючих об'єднань, щоб вони донесли мешканцям інформацію про ОСББ, поділились досвідом роботи. Підготувати список мешканців власників квартир і нежитлових приміщень. На зборах мешканців потрібно мати підготовлений протокол

зборів мешканців із прізвищами власників квартир у двох примірниках (додаток № 2). Один примірник залишається у голови ОСББ. Попросити власників приватизованих квартир мати з собою на зборах копію приватизаційного свідоцтва, чим підтвердять, що вони є власниками приватизованого житла і мають право голосу. Як виняток можна пройти по квартирах і прописати номери приватизаційних, та зібрати копії приватизаційного, копії домової книги і технічного паспорта. Для пільговиків, копію посвідчення, копії ідентифікаційних (якщо пільга на 2 чоловік), копії паспортів, всі сторінки.

Постановою Кабінету Міністрів передбачено, що для голосування має бути вказана площа квартири, але я вважаю що правильним буде коли ви **свій голос підтвердити номером приватизаційного свідоцтва**. В даному випадку фальсифікації не буде, бо є номер свідоцтва.

За кожний пункт порядку денного потрібно всім мешканцям голосувати своїм підписом. Одна квартира один голос згідно Статуту.

Якщо збори мешканців відбулись і мешканці більш ніж 51% голосів підтвердили про створення об'єднання співвласників приватизованих квартир, наступним кроком мають бути збори правління з порядком денним (додаток №3). На засіданні першого правління обираємо голову і заступника. Плануємо роботу і даємо доручення хто чим буде займатись. Призначаємо комісію для прийому будинку на свій баланс. Реєстрацією займається Голова ОСББ. На реєстрацію потрібно мати 1000 – 1300 грн., які можливо збирати із членів правління, або з кожного мешканця по відповідній сумі. Голова ОСББ має мати при собі паспорт і ідентифікаційний код (додатково зробити 3-4 копії цих документів).

#### **Як проходить реєстрація ОСББ по етапах (кроках).**

Реєстрація проводиться в реєстраційній палаті. Для реєстрації подаються наступні документи:

1. РЕЄСТРАЦІЙНА КАРТА (додаток №4);
2. ПРОТОКОЛ ЗБОРІВ - додаток №2 (оригінал), підписаний головуючим на зборах і секретарем. Протокол прошити і на наклейці (остання сторінка) розписатись головуючому на зборах;
3. СТАТУТ У ДВОХ ПРИМІРНИКАХ. Статут типовий. Підписується Статут головою зборів в присутності нотаріуса. Треба мати при собі протокол засідання правління, де написано, що Вас обрано головою ОСББ (так записано в Статуті, що голова

обирається на засіданні правління). Обов'язково мати паспорт і ідентифікаційний код. Оплачуємо (100-150 грн. нотаріусу). В статистиці оплачуємо за назву (за отримання довідки) 30-40 грн. За 3-5 днів потрібно з'явитись у реєстраційну палату для подачі форми № 6 (включення) на реєстрацію ОСББ . Можливо, що ф.№ 6 зразу заповнюють.

Днів 5-10 пройде, щоб вас зареєстрував реєстратор. Автоматично про Вас буде подана інформація в податкову, в страхові організації, фонд зайнятості, пенсійний, статистику. Отримавши свідоцтво і один оригінал Статуту зробити копію одного примірника свідоцтва і завірити у нотаріуса.

Наступним кроком, потрібно виготовити печатку і при потребі кутовий штамп. Для цього потрібно в дозвільному офісі (реєстраційна палата):

- ЗАЯВА ВСТАНОВЛЕНОГО ЗРАЗКА;
- СВИДОЦТВО ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (оригінал та нотаріально завірена копія);
- ЗРАЗКИ ПЕЧАТКИ І ШТАМПУ У ДВОХ ПРИМІРНИКАХ (Ви їх замовте завчасно і дайте завдаток на виготовлення);
- КВИТАНЦІЯ ПРО ОПЛАТУ ПОСЛУГ ДОЗВІЛЬНОЇ СИСТЕМИ (сума 51 грн. або більше);
- ДОВІДКА ВІД СТАТИСТИКИ (копія);
- ПРОТОКОЛ ПРАВЛІННЯ, що Ви являєтесь головою ОСББ (копія).

За тиждень Ви отримаєте право на виготовлення печатки. Отримавши печатку, потрібно скріпити Ваш підпис на Статуті. Тепер можна зробити кілька копій Статуту на ксероксі. Один Статут з Вашою печаткою завірте у нотаріуса. Інші копії (3 копії) зробити ксерокопії не завіряти у нотаріуса.

Для реєстрації в пенсійному фонді потрібно:

- СВИДОЦТВО ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (копія, не завірена нотаріусом);
- ДОВІДКУ ІЗ СТАТИСТИКИ (копія);
- СТАТУТ (ксерокопія не завірена нотаріусом);
- ЗАЯВА ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ПЛАТНИКОМ СТРАХОВИХ ВНЕСКІВ;
- ПРОТОКОЛ ПРАВЛІННЯ ПРО ОБРАННЯ ГОЛОВОЮ ОСББ (копія).

Одержати в податковій довідку про реєстрацію платником податків ( ф. 4 – ОПП ). Мати при собі паспорт.



Наступним кроком – потрібно зареєструватись у Фонді соціального страхування з тимчасової втрати працездатності. Для цього потрібно:

- ЗАЯВА ВСТАНОВЛЕНОГО ЗРАЗКА;
- СВДОЦТВО ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (копія не завірена);
- ДОВІДКУ ІЗ СТАТИСТИКИ (копія);
- ПРОТОКОЛ ПРАВЛІННЯ (копія). Наступний крок – потрібно зареєструватись у Фонді

соціального страхування від нещасних випадків.

- ЗАЯВА;
- РЕЄСТРАЦІЙНА КАРТКА;
- КОПІЯ СВДОЦТВА ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (копія не завірена);
- ДОВІДКА ІЗ СТАТИСТИКИ;
- ПРОТОКОЛ ЗАСІДАННЯ ПРАВЛІННЯ (копія). Наступний крок – потрібно

зареєструватись у Фонді по безробіттю. Для цього потрібно:

- ЗАЯВА;
- КОПІЯ СВДОЦТВА ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (копія не завірена);
- ДОВІДКУ ІЗ СТАТИСТИКИ (копія);
- ПРОТОКОЛ ПРАВЛІННЯ (копія). Наступний крок. У податковій

зареєструвати ОСББ в Реєстрі неприбуткових організацій. Для цього потрібно:

- НАПИСАТИ ЗАЯВУ ЗА ФОРМОЮ 1-РН;
- КОПІЯ СВДОЦТВА ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (копія не завірена);
- КОПІЯ СТАТУТУ (не завірену нотаріусом);
- ПРОТОКОЛ ПРАВЛІННЯ (копія). За днів десять отримаємо довідку.

Мати при собі паспорт і печатку.

Виконавши процедуру із реєстрацією, відкриваємо рахунок в банку. Бажано відкрити рахунок в державному – Ощадбанку. Тарифи тут нижчі ніж в комерційних. Більше гарантії, що банк не збанкрутує. Тут треба врахувати мережу ощадкас по місту, а це зручніше буде для мешканців. Мешканець зможе влюбій ощадкасі міста проплачувати за комунальні послуги. Є можливість проплати через інтернет, працює клієнт-банк.

Для відкриття рахунку потрібно:

- ЗАЯВА;
- СВДОЦТВО ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ (завірено нотаріусом із записом дозвільної системи);
- СТАТУТ ОСББ (нотаріально завірений);
- ФОРМУ 4-ОПП із податкової;
- ТРИ КАРТКИ ІЗ ЗРАЗКАМИ ПІДПISУ ГОЛОВИ (дві картки посвідчуємо у нотаріуса), видає банк чисті бланки; Найкраще один підпис голови, бухгалтера не потрібно, це лишні гроші (100 грн. підпис)
- ДОВІДКА ІЗ ПЕНСІЙНОГО ФОНДУ (копія);
- ДОВІДКА ІЗ СТАТИСТИКИ (копія);
- КОПІЇ ДОВІДОК СТРАХОВИХ ФОНДІВ ТА ПО БЕЗРОБІТТЮ;
- ПАСПОРТ І ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД;
- ПРОТОКОЛ ПРАВЛІННЯ АБО ВИПISКА ІЗ ПРОТОКОЛУ ПРАВЛІННЯ (оригінал) завірено печаткою.

Пройшовши процедуру реєстрації, потрібно написати в районну адміністрацію листа про те, що створилось ОСББ, і ОСББ хоче взяти будинок на свій баланс. Правда можна і не брати на баланс, але тоді навіщо було створювати. Для пришвидшення взяття будинку на баланс, потрібно лист написати зразу як отримали печатку і штамп, тому що адміністрація на протязі двох тижнів видає рішення. Зразок листа в додатку №5, де вказуємо членів комісії по прийому будинку від ЖЕКу.

Тепер залишається чекати, коли ЛКП (ЖЕК) підготує акт прийому - передачі будинку з балансу ЖЕКу на баланс ОСББ. Тут можна прискорити, якщо Ви самі підготуєте цей Акт у 4 примірники (типовий), а майстер ЖЕКу заповнить. При спільному огляді будинку слід написати протокол розходжень (додаток №6), який має бути завірений головою районної адміністрації.

Коли Ви отримаєте від ЖЕКу Акт прийому – передачі з балансу на баланс, можна пришвидшити процес підписання в міській адміністрації, коли самі занесете в департамент житлового господарства і вручите представнику, який займається питанням створення ОСББ. Отримавши розпорядження з Департаменту міста ОСББ стає повноправним власником майна.

**Треба запам'ятати, що ЖЕК має передати наступні документи: 1.**

Інвентаризаційну книгу.

2. ПРОТОКОЛ ПЕРЕДАЧІ ( картки ф.16 та ф. 17) завіреним печаткою і підписом начальника ЖЕКу. Також архівні картки ф.16 і ф.17.
3. ПРИБУДИНКОВУ ТЕРИТОРІЮ ТА СХЕМИ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, завіреним печаткою і погоджений районною адміністрацією.
4. ДОКУМЕНТ НА ТЕПЛОВИЙ ЛІЧИЛЬНИК, якщо такий встановлено, акт останньої перевірки та останній проплачений показ лічильника. Магнітну картку для подальшої перевірки лічильників.
5. ОПИТУВАЛЬНИЙ ЛИСТ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕННЯ УГОДИ З ТЕПЛОЕНЕРГО.
6. ПРОТОКОЛ ЗАВІРЕНИЙ ПЕЧАТКОЮ І ПІДПИСОМ НАЧАЛЬНИКА ЖЕКУ ПРО ОСТАННІ ПРОПЛАЧЕНІ ПОКАЗИ ВОДЯНИХ ЛІЧИЛЬНИКІВ МІЖКАНЦІВ, а якщо вівся облік по загальному, то і загальний проплачений показ лічильника.
7. АКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ПОВІРКИ ВОДЯНИХ ЛІЧИЛЬНИКІВ ТЕЖ ПРИЙНЯТИ.
8. ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЯ. Тут трохи складніше. Зупинюсь детальніше.

Слід зауважити, що з Вами буде заключена угода тоді, коли ЖЕК напише листа на розрив угоди. Це стосується теплоенерго, водоканалтресту, ліфтового господарства, вивозу сміття та електропостачання.

Слід написати листа начальнику електропостачання (додаток 1.8). Аналогічного тексту листи написати у теплоенерго, водоканалтрест, ліфтове господарство та по вивозу сміття.

Записати спільно останній показ електролічильника та номер лічильника.

Наступним кроком зробити замір ізоляції та виміряти опір. Це коштує приблизно від 350 до 500 грн. з під'їзду. Окремо ввідна електрошафа. Роботу цю проводять лабораторії які мають на це ліцензію. Для заключення угоди з електропостачальною організацією треба мати електрика який має допуск до робіт і посвідчення. Електрика треба віддати наказом по ОСББ і закріпити за даним будинком. Виписку з наказу представити в електромережі. (Додаток 1.9)

Пройшовши оці всі етапи, збираємо правління і вирішуємо питання кошторису, плану робіт (правда ці питання ви вирішуйте ще заздалегідь, але тепер треба протокольно це все оформити). Одне із важливих питань це бути самим чи приєднатись до якогось ОСББ і створити Асоціацію, чи може ввійти у вже діючу Асоціацію, чи заключити угоду із ЖЕКом, або управляючою компанією чи найняти управителя-професіонала.

Думаю, а напевно так воно і є, що перш ніж створюєте ОСББ, то ініціативний комітет, а так і мешканці уже прийняли для себе вірне рішення як бути. Якщо приєднуєтесь до діючої юридичної чи фізичної особи, потрібно це оформити протокольно (додаток 1.10). Зробити копії цього протоколу для заключення угод з постачальними організаціями.

Як правило ініціативний комітет це по суті майбутнє правління. Я прийшов до висновку, що найкраще коли правління має одного представника від 12-18 квартир. Коли багато членів правління, то і результат малий. В правління повинні входити люди ініціативні, з ідеями по покращенню побуту. Бажано, щоб це були порядні, врівноважені не сварливі і не конфліктні люди під'їзду. Люди, котрих поважають в під'їзді.

Тільки такі об'єднання, в яких люди будуть краще знати своїх сусідів, один з одним вітатись, вносити ідеї по покращенню добробуту і допомагати їх втілювати, зможуть краще без чиновників вирішувати питання свого будинку.

Для того, щоб покращити стан будинків, з досвіду Польщі, можу сказати що потрібно від 3 до 5 років. Багато ініціативних груп думають, що якщо створили ОСББ, то зразу стануть краще жити. Не вірте, якщо Вам скажуть, що за пів року все відремонтують. Це все неправда. До капітального ремонту ми йшли більше року. Перший рік це угоди, латання аварійних ситуацій, організація колективу, підготовчі операції, накопичення коштів. Для того, щоб серйозно зайнятись ремонтом потрібно мати великі кошти. На під'їзд від 25 до 30 тисяч гривень в місяць. Значить, потрібно залучати від 10 до 20 будинків. Розписати план ремонту, щоб всі знали, що за 3-4 роки їх під'їзд буде відремонтовано. Тоді в людей появиться надія. Ремонтувати слід по черзі вступу в Асоціацію.

### **Мої перші кроки**

Поділюсь своїм досвідом. Створив за свій кошт (реєстрація одного ОСББ до однієї тисячі грн.) в липні 2007 року два ОСББ одночасно. Ще інші два, створили голови ОСББ інших будинків. Провів нараду правлінь, а також і загальні збори, на яких було прийнято з моєї ініціативи рішення про створення Асоціації ОСББ. Засновниками Асоціації ОСББ «Сихівчани» стали 4 ОСББ. За свій кошт 23 грудня 2007 року зареєстрував Асоціацію ОСББ. Прийняли будинки на свій баланс. І з 01 січня 2008 року управляємо даними будинками. В березні 2008 року до нас приєдналось ОСББ «Ластівка». Згідно протоколу

зборів, уклали угоду на утримання і управління будинком і прибудинковою територією. На даний час в Асоціації ОСББ «Сихівчани» налічується 10 ОСББ.

Я порахував, що якщо об'єднання в кожному будинку буде мати свого голову, бухгалтера, то буде ще одна особа оплачувана, і нічого з тих коштів не залишиться на ремонт будинків. Бухгалтер за 100 чи 200 гривень працювати не буде. Прийшов до висновку, що якщо хочеш покращити житлові умови мешканцям не піднімаючи квартирної плати, то потрібно працювати з приватними підприємцями. Працюючи так, ви нічого не порушуєте, працюєте в правовому полі, сплачуєте єдиний податок, а відповідальність як за роботу так і за заходи безпеки лягає на виконавця послуг. Якщо виконавець погано справляється - можна і оплату по угоді зменшити. Є реальні важелі впливу.

Нашим будинкам більше 18 років. Я, як організатор, 9 років добивався створення ОСББ. Читав літературу, продумував роботу, в уяві і на папері моделював ситуацію. Прийшов до висновку, що найефективніше ОСББ буде працювати по запропонованій методиці.

Є декілька способів управління будинком (будинками). *Перший спосіб.* ОСББ може бути на самоуправлінні. Мешканці самі прибирають по черзі в будинку і на прибудинковій території (це стосується маленьких ОСББ), угоду з ЖЕКом укладають на інші комунальні послуги. Збирають кошти і віддають ЖЕКам. Цей спосіб, на мою думку, не є ефективним. *Другий спосіб.* ОСББ заключає угоди з персоналом, який обслуговує будинок, з постачальниками комунальних послуг, підрядниками на окремі види робіт. *Третій спосіб.* ОСББ наймає управителя, котрий займається управлінням будинку і прибудинковою територією. *Четвертий спосіб.* ОСББ об'єднуються в Асоціацію і через управляючу компанію, або Асоціацію як господарюючий суб'єкт, управляють своїми будинками. Цей спосіб я вважаю найбільш ефективним в даний час. На відповідному рахунку накопичується більше коштів на ремонт. Менше звітності. Всі обрахунки проводимо через єдиний рахунок, а витрачені кошти розписуємо по відповідних будинках, куди були вкладені кошти. В кінці року проводимо звітні збори і аналізуємо куди скільки вкладено коштів. Є можливість утримувати відповідний штат для управління будинками, створення і підтримання інформаційної бази даних.

Пропрацювавши два роки я накопичив певний досвід. Думаю, що тим хто хоче створити ОСББ, чи уже створив, мій практичний досвід допоможе уникнути деяких помилок. Не потрібно наступати на граблі двічі.

## Про управителя

Бути управителем зовсім непросто. Треба полюбити цю справу і вірити, що немає нічого неможливого. Треба доказати спершу собі, а надалі і мешканцям, що ви, як управитель зможете щось змінити, відремонтувати чи реставрувати тому, що вам набридло жити в такому безладі. Треба зуміти переконати мешканців будинку, що Ви зможете організувати ремонт інженерних мереж, будинку, усувати аварійні неполадки. Повірте, що буде багато таких, що про Вас будуть говорити неправду, обливати брудом, дорікати, як от: «Ви ж знали в якому стані будинок, навіщо брались, ми б дальше були в ЖЕКу», а то що житловий фонд з кожним роком погіршується, поки що нікого не цікавить. Правда, це окремі люди, «пліткарі» і на них не варто звертати увагу. Таких не багато, в будинку 2-3 чоловіки. Всі інші люди думають інакше. Це все треба пережити, не опускати рук і коли появляться перші успіхи то думка у скептиків зміниться на позитивну. Правда і після перших успіхів також будуть незадоволені. На цей випадок є гарна притча:

Сидить старий чоловік біля міської брами коли це проходить молодий чоловік і питається:

- ДІДУ, які тут люди живуть?
- СТАРИЙ ЧОЛОВІК У ВІДПОВІДЬ ЙОГО ЗАПИТУЄ:
- А У ВАС ЯКІ ЛЮДИ?
- МОЛОДИЙ ВІДПОВІДАЄ:
- ПОГАНІ, недоброчливі
- СТАРИЙ ВІДПОВІДАЄ: «І тут погані люди».
- ЗА ДЕЯКИЙ ЧАС ПРОХОДИТЬ ДРУГИЙ МОЛОДИЙ ЧОЛОВІК І ПИТАЄТЬСЯ:
- ДІДУ, які тут люди живуть?
- СТАРИЙ ВІДПОВІДАЄ ЗАПИТУЮЧИ:
- А У ВАС ЯКІ?
- У НАС ДОБРІ, доброзичливі, маю багато друзів.
- СТАРИЙ ВІДПОВІВ: «І тут добрі люди, доброзичливі, знайдеш друзів».
- МОЛОДИЙ ЧОЛОВІК ПІШОВ, а поряд інший чесав свого осла і каже до старшого чоловіка:.
- ЩО ТИ СТАРИЙ ВЕРЗЕШ: одному сказав, що тут погані люди живуть, а другому сказав, що добрі?
- СТАРИЙ ВІДПОВІВ:

- Цей перший не мав у своєму місті друзів і бачив тільки погане, то і тут побачить все погане і не буде мати друзів. Другий мав у своєму місті друзів то і тут буде мати друзів.

Тим самим хочу сказати, що хто хоче побачити щось добре, позитивне то він побачить і оцінить, а хто не хоче то ніколи не побачить, щоб ви не робили. Ще не вродився той, хто всім угодився. Якщо людина живе нечесно і на своїй роботі краде, то вона буде завжди говорити, що ви теж так робите, бо всі в державі крадуть. На це не потрібно звертати увагу. Кожен судить по собі.

### **Кошти і боржники**

Для будинків, які входять в Асоціацію ОСББ, я вибрав наступний метод роботи. Збираємо кошти на один рахунок з усіх будинків. Електрику, сантехніку - ремонтуємо один під'їзд повністю, а далі переходимо до наступного. Кошти витрачені розписуємо відповідно на будинок в якому робимо ремонт. Ремонтую під'їзд за під'їздом і мешканці уже побачили, що є позитивні зміни і стали краще оплачувати квартирну плату. В будинку є 1 або 2 боржники, які поступово почали погашати заборгованість. Слід зауважити, що до створення ОСББ в будинках було в 2-3 рази більше боржників і вони ніколи не оплачували комунальні послуги.

Як боротись із боржниками? Я за весь період діяльності не вдавався до крайнощів, тобто до передачі справ до суду. Найперше іду в квартиру і проводжу роз'яснювальну роботу. Розказую, куди ідуть кошти, наводжу порівняльні приклади. Розмовляю із сусідами про боржника. Працюю з Головою ОСББ та його правлінням. Проводжу збори даного будинку, де оголошую боржників. Допомагаю боржникам погасити борг, якщо вони попрацюють на ОСББ. Правда, можна буде запровадити телефонний дзвінок з ранку до вечора через певний проміжок часу з нагадуванням про борг. Це новинка. Можна заставити боржника заплатити, не видавши довідки. Є приклади відключення боржнику електроенергії ( за рішенням зборів мешканців). І останнє, - це судове провадження.

Для економії коштів, уклав угоди з приватними підприємцями. Приватні підприємці, проплачують єдиний податок. Двірники, сантехнік, електрик, управитель, інформаційне забезпечення – всі приватні підприємці. Асоціація має угоди з кожним і по акту виконаних робіт оплачуємо працю.

На загальних зборах прийнято кошторис, де чітко розписано: хто скільки копійок заробляє з квадратного метра. Якщо це двірник, то я домовляюся з кожним особисто про утримання під'їзду і при будинкової території. Аналогічно і з іншими надавачами послуг і виконавцями робіт.

**Я відійшов від практики квадратних метрів та коефіцієнтів для визначення оплати праці двірника.** Показую об'єм робіт і пропоную суму за під'їзд з прибудинковою територією. Якщо територія велика, то відповідно і платню збільшуємо. В цьому якраз і є перевага роботи з приватним підприємцем. Звіти в податкову за приватних підприємців готую сам: як правило, двірники - старші люди і потребують допомоги в цьому питанні.

Розробив я свою методику кошторису. **В ньому є дві складові – базовий тариф і змінний.** Базовий тариф (0,98 грн.) - це обслуговування будинку і ремонт. Змінний - приблизно 0,35 грн. – постачальникам комунальних послуг. В Асоціації на обслуговування будинку припадає 0,60 грн., на ремонт будинку – 0,38 грн.; решта, приблизно – 0,35 грн. припадає на електроенергію під'їзду, обслуговування ліфтів та на вивезення сміття. Змінна складова корегується кожен місяць в залежності від спожитих послуг. Базовий тариф змінюється на звітних загальних зборах при затвердженні кошторису об'єднання. Хочу зазначити, що кошти, які ми збираємо на ремонт, служать як резервний фонд, для розрахунку з постачальниками. Є випадки, коли мешканець з якоїсь причини не оплатив за тепло чи гарячу воду, в такому разі ми використовуємо кошти з ремонтного фонду для розрахунку з постачальниками, а коли борг погашено, то повертаємо гроші в ремонтний фонд.

Запровадив для зручності мешканців - зайнятих людей, таку послугу, як проплата за комунальні платежі через інтернет. Люди бізнесу, які цінують свій час, задоволені.

Для кожного будинку можна і потрібно розробити свій кошторис. Є будинки, мешканці яких хочуть на ремонт закласти більшу суму - відповідно, базовий тариф зміниться. У нас напевно теж буде змінено базовий тариф, так як будівельні матеріали дорожчають. Проте мешканці знають, що їхні кошти підуть на ремонт будинку.

Голови ОСББ, будинки яких приєдналися до Асоціації, працюють на громадських засадах. Зарплати ніхто не отримує. В Асоціації, а це передбачено Законом про ОСББ, працюють приватні підприємці по угодах. **Такий варіант дозволяє економити значну суму грошей на ремонтні роботи.** Асоціація заключивши угоди з приватними підприємцями не несе відповідальності, адже приватний підприємець сам за себе



відповідає. Не потрібно заводити журналів по дотриманню заходів безпеки. Якщо йде мова про двірника чи прибиральника - об'єми робіт визначаються угодою.

Пропоную розглянути такий варіант. Хто створює ОСББ? Як правило, - старші люди, котрі далеко не завжди мають юридичну чи економічну освіту. Якщо взяти ЖЕКи то там є майстри, нормувальники, економісти котрі обміряють площі, а в ОСББ таких немає, та і не потрібно. Для голів ОСББ найкраще укласти угоду з приватним підприємцем, домовившись про суму коштів. Працюючи так, Ви нічого не порушуєте, адже дозволено Вам на вибір укласти угоди, або вводити в штат прибиральника чи будинкового майстра. Якщо двірнику чи будинковому майстру ви будете нараховувати заробітну плату, то весь час потрібно робити інші нарахування на зарплату, адже у нас мінімальна зарплата зростає, а отже необхідний бухгалтер.

Обробку інформації веду на базі Програми «1-С: Бухгалтерія». Розробили свою базу, де ведеться вся інформація: про будинок, паспортний облік, про приватних підприємців (виконавців робіт і надавачів послуг), облік матеріалів, рух коштів. Для зручності встановлено систему «Клієнт-банк». Усі вихідні документи автоматично реєструються в електронному реєстрі. Паспортний облік - всі довідки, виписки видаються з бази даних. Голова тільки ставить печатку і підписується. Стан оплат кожного мешканця по кожному будинку доступний для голови ОСББ. Готуються звіти у воєнкомат на призовників та в райдержадміністрацію на дітей, котрим виповнюється 6 років. Наведено порядок у паспортному обліку.

У найближчих планах - поставити сервер, тоді кожен голова ОСББ, знаючи пароль, може з будь-якого комп'ютера бачити стан оплат, видати довідку, проглянути площу квартири і т. і.

## **Ремонти**

Приступили до ремонту під'їздів. В першу чергу обираємо під'їзд, де мешканці готові своєю працею долучитись до роботи. Підготовка стін для ремонту - за мешканцями. Визначаю об'єм робіт для кожного поверху, розкакую і показую, як треба робити. Сусіди гуртуються і разом працюють, залучаючи дітей. **Цей метод дуже здружує сусідів та є виховним заходом.** Тепер я знаю, що у нікого не підніметься рука щось понищити, заподіяти шкоду. Мешканці почали прикрашати свій під'їзд. В під'їзді на сходових клітках настелили плитку, стіни покрили штукатуркою «короїд».

Змонтували датчики руху. Два під'їзди, в яких змонтовано датчики руху, і від'єднало «ліве» підключення дало економії 300 КВт електроенергії на місяць.

Я ніколи не роблю різниці між будинками. Вважаю, що вони всі мої однаково рівні і за них я відповідаю, адже я їх свідомо взяв до себе на обслуговування. Роблю так, як робив би господар, маючи кілька будівель, які потребують капітального ремонту. Все роблю по черзі і намагаюсь справедливо. Люди мають розуміти, що зразу всього не зробиш, тим більше що всі будинки потребують капітального ремонту.

Гроші збираємо на один рахунок і вкладаємо в один під'їзд. **Якщо б я вкладав у кожний будинок по відповідному їх внеску, то результат був би нульовий.** Гроші б розходились, а результату не було б. Планую за місяць ремонтувати один під'їзд. Поки що ремонтуємо 1,5 місяця. За три роки відремонтуємо всі під'їзди ( їх у мене зараз на обслуговуванні 28).

Для успішної роботи Голови ОСББ, потрібно провести анкетне опитування мешканців по кожному під'їзду і по будинку в цілому. В анкеті слід врахувати все, що вас цікавить як майбутнього керівника. Зразок – в додатку10.

Коли до мене приходять радитись як створити ОСББ і говорять, що у нас погані люди, і нічого з цього не вийде - нічого не зміниться. Немає кому бути головою. Якщо так будемо думати, то і справді нічого не зміниться. Не потрібно себе налаштовувати на погане, воно само прийде. Думайте про краще майбутнє.

Я завжди говорив і говорю, що ми українці добрі люди, щоправда буваємо озлоблені на стан теперішнього життя, але це все ми можемо змінити, якщо захочемо. **Потрібно вірити.** Треба дати самому собі відповідь на запитання: що я зробив або можу зробити для покращення стану будинку, чому я осторонь? Говорити і критикувати вміють усі. Цього від нас не забереш. Є ще такі, які носяться з ідеями займаючи високі пости в державі, отримуючи немалу платню, а насправді нічого корисного не впровадили і ні за що не відповідають. Так зараз при владі є керівники, які не вміють керувати, які державу завели в тупік, але завжди так не буде. Я вірю, що ми –українці - зрозуміємо, що коли відбувається виборча компанія, то треба думати кого вибираємо, а не сліпо вибирати (бо і так нічого не зміниться). Якщо так будемо думати - справді нічого не зміниться. С

подіваюсь, що через громадську роботу в ОСББ, пройшовши вишкіл, з'являться керівники – господарники, яким не байдужа доля України.

Напевно потрібно змінити формат передачі політичних програм. Думаю, що вони б мали виконувати в державі функцію громадських слухань по вирішенню проблем побудови суспільства, та вибору правильних шляхів розвитку держави, впровадження інноваційних технологій тощо. Треба не говорити, а робити і не плакаться. Очам страшно, а руки зроблять. Прошу запам'ятати, що якщо сьогодні ви щось зробили якісно, то на завтра залишиться менше робити. **Нам треба всім просто повірити в свої сили, в себе, згуртуватись, стати добрішими, працювати, щиро дивитись один одному у вічі.** Тільки коли ми не будемо стояти осторонь чужого гор'я, або ще іншими словами тішитись з чужого гор'я, не проходити повз якогось непорядку, звертати увагу молоді, дітям, тоді у нас все буде гаразд. Треба дітей вчити з «Івася», бо «Івана» уже пізно вчити.

### **Про виховання молоді**

Хочу торкнутись ще однієї болючої теми. В державі нічого не робиться на практиці по вихованню молоді. На всіх щаблях влади усі радять, повчають, створюють різні комітети, відділи, виграють тендери, переводять папір в кабінетах але як кажуть, а віз і нині там. Пропоную в дворах поставити тенісні столи, корти де є можливість, волейбольні площадки, турніки, відкривати спортивні гуртки в підвалах. Організувати змагання між ОСББ міста, а надалі і між містами. На бойлерних, наприклад, можуть бути надбудовані оранжереї, зоокутки. І не треба на це шкодувати грошей. Організувати пізнавальні екскурсії по історичних місцям, вивчати Україну, тим самим виховувати патріотів держави. Не потрібно видумувати різні програми по вихованню молоді та по боротьбі з наркотиками на папері. Слід думати про молодь, яка не знає де себе має реалізувати. Від того, що не зайняті, починають курити, пити, вживати наркотики, нищать під'їзди, будинки. Батьки мало приділяють уваги дітям, бо настав такий час, що стараються заробити грошей для своїх чад, а діти цього не цінять. Діти відучені працювати: а навіщо, коли батьки зароблять і дадуть гроші? Для прикладу, у нас в Асоціації, так мати старалась для сина, що коли померла, то він ще кілька днів пропивав останню отриману мамину пенсію, накривши тіло покійної ковдрою. Потім закрив хату і пішов пити до товариша-побратима. Сусіди почули запах на 17 день.

Ще одне болюче питання - це догляд за немічними та хворими. Опікуни не виконують покладених на них обов'язків. Як правило, опікуни забирають документи на квартиру, паспорт, раз чи два рази в місяць приходять подивитись чи ще старенькі живі. Сваряться із сусідами, щоб вони не заходили до стареньких, щоб ті в свою чергу менше жалілись. Одним словом чекають на квартиру. Вважаю, що потрібно переглянути закон про опіку. Цей Закон не є досконалим. Опікуни ставлять собі за ціль - заволодіти майном.

Я працюю майже два роки Головою правління Асоціації ОСББ і побачив багато несправедливого в нашому суспільстві. Думаю, що ті голови ОСББ, що попрацювали більше часу, напевно більше зможуть сказати.

Мешканцям кажу, що їх будинок починається не за дверима їхньої квартири, а з прибудинкової території, з найпершої сходинки і до горища, а так і до даху. Кожен мешканець має свою умовно спільну частку як в будинку, так і на при будинковій території. Як правило, більше 90 відсотків квартири приватизовані.

За перший рік багато роботи зроблено. Голова ревізійної комісії, провівши аналіз, був задоволений проробленою роботою. Мешканці роботу оцінили позитивно. Асоціація рік закінчила не збитково, акумулювали деякі кошти. Боргів перед постачальниками комунальних послуг не було. В цьому році приступили до ремонту під'їздів. Робимо капітальний ремонт. На зборах під'їзду домовились, що мешканці долучаться до підготовки стін для подальшого ремонту, а також допоможуть недостатньою сумою грошей для ремонту ліфта чи заміни вікон (приблизно 300 грн. з квартири). Скажете, що у Вас так не захочуть, - не повірю, бо Ви ще не пробували. Повірте, люди хочуть жити в нормальних умовах, щоправда чекають щоб хтось їх організував. Це я стверджую із свого досвіду.

На деякий час мешканці залишили свої телевізори і взялись готувати стіни до ремонту. Тим самим сусіди згуртувались і дружно вийшли на коридор (разом із підлітками). Знаю, що тепер їхні діти будуть підтримувати порядок і не будуть писати по стінах. Напевно, що і мешканцям тепер буде не байдуже що чийсь діти нищать їхню працю. **А для дітей - позитивний приклад батьків.** Коли закінчимо ремонт, у людей ще мабуть появиться і гордість за свій під'їзд. Відповідно підніметься і вартість квартири, а купити квартиру в такому під'їзді буде за щастя.

Якщо ви спитаєтесь тих мешканців де уже зроблено ремонт, коли їм жилося краще при ЖЕКу чи в ОСББ, і де більше порядку то смію вас запевнити, що отримаєте відповідь - в ОСББ.

Це один із прикладів, що **ОСББ не тільки збирає кошти, а ще й займається виховною роботою.** Це один із напрямків діяльності ОСББ, а напрямків є багато. Забігаючи наперед хочу сказати, що ОСББ має великі можливості, якщо є ініціативна команда.

### **Як реформувати ЖКГ**

Хочу поділитись своїм бачення реформи у ЖКГ міста. Зараз це одна із основних для держави проблем. Всі говорять про проблеми, але ніхто нічого не

пропонує. Думаю, що ніхто із теперішніх державних мужів цієї проблеми не вирішить, бо не знають іншої форми управління як: місто-район-ЖЕК-будинок. Вважаю, що треба піти знизу.

Питання: для чого в місті є райони? На всіх щаблях влади тільки те і роблять, що говорять про місцеве самоврядування. Я пропоную міському голові звільнити мерію від комунального господарства. Навіщо місту керувати ЖЕКами, для цього є райони, котрі ближче до ЖЕКів і до проблем в будинках району. В теперішній схемі райони нічого не вирішують, а зарплату отримують. За райони вирішує місто. Місто взявши на себе функції районів, прийнялось наводити порядок в ЖЕКах. В Голови міста є заступник, котрий їздить по місту і контролює ЖЕКи. Хіба це робота одного із заступників. Можливо заступник мав би бути головним менеджером у Голови міста і контролювати ситуацію у місті по вирішенню глобальних задач міста як от, енергозбереження, реставрація старих будівель, забезпечення міста газом та водою, стихійні лиха і т.і.

Потрібно підсилити райони штатом міста, щоб вони були ближче до проблем будинків. Буде менше переведено паперу, а більше зробленої роботи. Давайте проаналізуємо чим займаються у Департаменті житлового господарства міста. Грошей на ремонт немає. Засобів для ремонту будинків немає. Що в змозі зробити департамент. Звісно займатись статистикою і відпискою, нарадами і обіцянками. Вважаю, що державні гроші викидаються на вітер. Папір переводять, електроенергію, воду, телефонні розмови, комп'ютери. Пишуть папери, а виконавці (ЖЕКи) пишуть відписки бо немає за що і чим робити. Всі щось планують, затверджують, а потім сплячуть, бо немає коштів. На нарадах одні одних заводять і доводять до інфаркту, а результату немає.

Пропоную у мерії залишити по два-три менеджери на район, одного начальника і заступника. Це для координації роботи районів міста. Зекономимо кошти на ремонт будинків. Відмінити тендери. Кошти на перший капітальний ремонт перечисляти на ОСББ, відповідно розробивши методику компенсації коштів на перший капітальний ремонт. Не можна наприклад на один будинок давати 100 грн, а на інший 10 грн. Має бути методика, критерії, відповідно до внеску кожного будинку в міську казну за попередні роки.

Нам головам ОСББ взагалі відділ комунального господарства не потрібен. Ми самі собі департамент комунального господарства і управителі. Живем якимось без

департаменту і хочу підкреслити, що непогано. Збираєм кошти не гірше ЖЕКів, надаєм послуги без вказівок зверху, проводимо ремонти, не маючи матеріальної бази.

Навіть якщо проаналізувати, що кількість ОСББ з кожним роком збільшується, то мала б кількість чиновників зменшуватись. Процес закономірний, а тут навпаки.

Якщо мерія не одумається то не буде реформи в ЖКГ міста, а житловий фонд занепаде і з часом стане аварійним.

### **Практичні поради головам ОСББ**

**Найголовнішим в діяльності ОСББ – людський фактор.** Щоб мені не говорили, і як би не доказували, а головним рушієм, генератором ідей в ОСББ є голова ОСББ. Якщо голова є господарником, організатором і добрим менеджером - будуть позитивні зміни. Звісно, що за рік чи два неможливо без кредитів відновити будинок, якому 20 і більше років, коли тут нічого не робилось. На відновлення таких будинків потрібно залучати кредити. Правда, кредити мають бути безпроцентні, або під 1-2 проценти. Ми весь час платили місту, підтримували місто, а тепер просимо на відновлення будинків кредит. Самі ОСББ собі ради не дадуть. Вважаю, що перекрити дахи, утеплити стіни та поміняти труби в підвалі ОСББ самі не подолають. Пропоную створити фонд підтримки ОСББ, де всі бажаючі сплачують внески і користуються коштами без тендерів. Члени цього фонду (голови ОСББ) і будуть тендерною комісією по розпорядженню коштами. Зараз, щоб взяти кошти на перший капітальний ремонт, потрібно майже рік чекати, від подачі заявки і до початку робіт. Голові ОСББ потрібно витратити 1-2 тисячі на виготовлення кошторису, подати заявку, а в цей час наприклад будинок заливає фекаліями, потрібно приймати рішення, а вам кажуть що весною тендерна комісія прийме рішення і можливо будуть виділені кошти. Вважаю, що нам потрібно відмовитись від такого бюрократизму і запровадити свою методику, котра буде набагато дешевша від діючої системи і оперативніша.

**Другим важливим в діяльності ОСББ є – приміщення для офісу.**

**Третій фактор – оргтехніка.**

**Четвертий фактор дуже важливий – інформаційне забезпечення.**

**П'ятий фактор – обслуговуючий персонал.**

Для своїх будинків я вибрав наступний метод роботи. Збираємо кошти на один рахунок з усіх будинків. Як електрику так і сантехніку ремонтуємо один під'їзд повністю, а так ідемо на інший. Поміняли повністю в електрощитових по поверхах пакетники як на

вході так і на виході. Електропроводку сховали у кабель-канали. В підвалах міняємо крани на стояках, попередньо приваривши спускники. Монтуємо загально будинкові засувки. Кошти витрачені розписуємо відповідно на будинок в якому робимо ремонт. Ремонтую під'їзд за під'їздом і мешканці уже побачили що щось робиться і стали краще оплачувати квартирну плату. Приступив до ремонту під'їзду. В під'їзді на сходових клітках настелили плитку, стіни покрили штукатуркою «короїд». Змонтували датчики руху. Два під'їзди, в яких змонтовано датчики руху, і від'єднано «ліве» підключення дало економії 300 КВт електроенергії. Змонтували дашки на вході у будинок, ремонтуємо сходи, монтуємо з'їзди (пандуси) для колясок, займаємось озелененням.

### **Про реформи в житлово-комунальному господарстві**

Хочу запропонувати своє бачення реформування ЖКГ. Як реформувати покажу на своєму прикладі. Почну з того, що **щоб робити якісь реформи потрібні кошти і люди, котрі зможуть ці кошти ефективно освоїти**. Зараз в державі всі говорять, а коштів не виділяють, тому і результату немає.

Перші кроки зроблено у Львові місцевою владою - правильні кроки. Місто надало ОСББ фінансову допомогу у 2008 р. в розмірі 2 млн.490 тис. грн.. Правда невелику, не відновлено повністю житловий фонд, але ця допомога стала поштовхом до ремонту будинків. Тепер у Львові більшість ОСББ роблять ремонти самотужки. Грантів ніхто не виграв, але стан будинків в ОСББ покращується. В цьому - 2009 році місто загалом надало допомогу в розмірі 2 млн. 770 тис. грн..

Ми від забудови наших будинків до виходу із ЖЕКу проплату за утримання будинків вносили на рахунок ЖЕКу, відповідно в казну міста. У минулому 2008 році, місто надало з місцевого б'юджету на капітальний ремонт даху на три наші ОСББ 460 тис. грн.(три будинки - 12 під'їздів). Це є мізер в порівнянні з тим, що мали б нам надати для відновлення будинків. Потрібно щоб і держава підключилась до відновлення будинків, надавши державні субвенції. Місцеві органи надали 23 ОСББ допомогу з першим капітальним ремонтом. Результат очевидний, бо було надано господар'ям будинків і кошти були використані під контролем мешканців. Тепер ОСББ уже підтримуватиме ці дахи в справному стані.

Потрібно на державному рівні запровадити кредити під 1-2 проценти для відновлення житлового фонду, для запровадження енергозберігаючих технологій. Необхідно відмінити тендери і іншу бюрократичну волокиту. Кошти мають поступати на рахунки ОСББ, а правління буде рішати куди і як використовувати кошти.

В нинішній час, я закладаю цеглини майбутнього, і вір'ю, що будуть у мене послідовники, які продовжать і примножать мій досвід. Я хочу сказати, що ми Українці є добрі господарі, і вартуємо жити в кращих житлових умовах, ніж нам пропонували, і говорили, що люди живуть ще гірше. У нас в Асоціації «Сихівчани» люди повірили, що можна покращити свої житлові умови, не вкладаючи додаткових коштів в ремонт під'їздів. Більше того, у нас квартирна плата нижча на 25-60 коп. з м<sup>2</sup>, ніж в ЖЕКу. Повірили, що є організація людей котрі дбають про мешканців. Люди вірять в майбутнє, а це головне. Мешканці знають, що Асоціація відстоїть їхні права і захистить перед монополістами. У нас всі від малого до старого вітаються і щиро дивляться в очі. У людей є впевненість.

В свій час, зробивши відповідні розрахунки, я прийшов до висновку, що тільки потужні ОСББ, ЖБК або Асоціації, можуть замінити ЖЕКи. Особливо, якщо мешканці кількох будинків компактно проживають. Думаю, що зі мною погодяться читачі, – ЖЕКи за певний період часу себе вичерпали, видихнулись, обросли начальниками – бюрократами і тому немає порядку. В ЖЕКах не думають, а тільки виконують вказівки з міста. Штатна структура ЖЕКу така, що там є десяток керівників, яких мешканці будинків утримують, а порядку нема, тому що один на одного киває. Може ЖЕКи змогли б змінити щось, так їм не дозволять зверху. Умови і тарифи диктуються зверху. В ОСББ тарифи і план роботи затверджуються зборами мешканців. Мешканцям на місцях видніше що і як робити, і скільки потрібно коштів планувати на ремонт.

Я прийшов до висновку, що тільки великі потужні об'єднання, які будуть мати свого будинкового майстра (сантехніка, електрика), зможуть вижити в нинішніх умовах і працювати на покращення стану будинку.

**Моє розуміння ОСББ. Раз об'єднання, то це – громада, активна спільнота міста, яка хоче щось змінити не лише у своєму будинку, але і в місті. Це ті «низи», котрим не хочеться більше терпіти негосподарське ставлення до їхнього нерухомого майна ЖЕКів і бачити несправедливість, які хочуть жити в кращих житлових умовах.**

Асоціація ОСББ, яку ми створили, має зовсім інший напрямок розвитку. У нас зовсім інше бачення розвитку комунальної сфери. Ми поставили на перше місце людину, а не збір коштів. Думаємо над тим, як максимально звільнити мешканця від спільних побутових незручностей, створити нормальні побутові умови, як впровадивши енергозберігаючі технології, зекономити мешканцям квартплату.



Альтернативою ЖЕКам бачу потужні ОСББ, ЖБК та Асоціації ОСББ, які підвітні тільки мешканцям, і координують свою роботу з Місцевими Радами. Інших варіантів не бачу. Бачу ОСББ, як громадську організацію яка не тільки збирає кошти і розраховується з постачальниками, але як організацію яка займається виховною роботою, опікою перестарілих одиноких, розвиває здібності дітей, яка формує майбутнього патріота Батьківщини.

**2. Любомир Лиско, голова ревізійної комісії ОСББ „Вчитель”,**  
канд. екон ом. наук, доцент

### **Функціонування ОСББ у невеликому житловому комплексі. ОСББ „Вчитель”: досвід самостійного господарювання**

В Україні, хоча і з великим запізненням, але все ж усвідомлена на різних щаблях владної вертикалі та в середовищі власників житла необхідність радикальної житлової реформи. В умовах масового створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що є ключовим елементом такої реформи, досвід, який накопичений ОСББ „Вчитель” та подібними йому першопроходцями самостійного господарювання у багатоквартирних будинках, може бути дуже корисним. Цінність нашого досвіду, зокрема, полягає в тому, що *самостійна господарська діяльність* здійснюється нами вже майже 50 років і довела свою життєздатність при різних суспільно-економічних системах.

**Передісторія ОСББ „Вчитель”.** У 1962 році львівські вчителі створили один із перших в колишньому Радянському Союзі житлово-будівельний кооператив. Рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 15 листопада 1962 року йому була виділена земельна ділянка для будівництва багатопверхового будинку на вул. Матросова ( тепер Кастелівка ), надана на 15 років державна позика на відшкодування 60% вартості будівництва та призначений підрядник для виконання будівельних робіт – БУ-51 тресту „Львівжитлобуд”. Розпочалось будівництво 40 кв. житлового будинку на вул. Матросова, 20, хід якого постійно контролювало правління новоствореного житлово-будівельного кооперативу „Вчитель”. 30 грудня 1964 року Державна комісія зафіксувала завершення будівництва і розпорядженням виконавчого комітету Львівської міської ради від 31 грудня 1964 року він був переданий на баланс житлово-будівельного кооперативу „Вчитель”.

Заселивши у січні 1965р. будинок і здійснивши за власний рахунок благоустрій земельної ділянки, члени ЖБК „Вчитель” не були прийняті на обслуговування ЖЕКом і розпочали на засадах самоврядування діяльність з утримання будинку та прибудинкової території. Розраховуючись протягом 15 років з державою за наданий кредит, члени ЖБК одночасно здійснювали передбачені законом внески на капітальний ремонт будинку. Станом на 1.01.1992р. на ці цілі на рахунку ЖБК „Вчитель” в Укрсоцбанку було накопичено 15 тис. радянських карбованців, які в зв'язку з розпадом СРСР перетворились в ніщо, як і заощадження на індивідуальних ощадних книжках його членів. Розпочався *кризовий період в діяльності ЖБК „Вчитель”*, пов'язаний з:

- ВТРАТОЮ КОШТІВ НА РАХУНКУ В УКРСОЦБАНКУ, що накопичувались на капітальний ремонт будинку;
- ЗМІНОЮ ПРАВОВОГО ПОЛЯ ДІЯЛЬНОСТІ;
- ЗУБОЖІННЯМ ЗНАЧНОЇ ЧАСТИНИ ЧЛЕНІВ КООПЕРАТИВУ;
- РІЗКИМ ПІДВИЩЕННЯМ ВАРТОСТІ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ.

Правління ЖБК „Вчитель”, шукаючи вихід з ситуації, що склалась, вирішило використати можливості, які відкривала постанова кабінету Міністрів України № 588 від

31 липня 1995 року, що рекомендувала „житловим кооперативам, члени яких повністю розрахувались за надані їм на будівництво кредити, реорганізуватись в товариства (об'єднання) співвласників будинку”. Статут об'єднання дозволяв увійти в нове правове поле, чітко розмежувати власність на квартиру та спільну власність об'єднання. Він також визначив механізми участі власників квартир в обслуговуванні об'єктів спільної власності та досягання згоди в розв'язанні спільних господарських проблем.

Постанова Кабміну передбачала, що реєстрація об'єднань здійснюватиметься безкоштовно. Та реально створення товариства нам обійшлося в 1200 грн. (оформлення реєстраційних документів власниками квартир у бюро технічної інвентаризації, одержання загальної довідки, послуги юриста тощо). Довелося також багато походити по різних владних кабінетах, де ми не зустрічали „режиму найбільшого сприяння”, оскільки ідея створення ОСББ не була прийнята не лише більшістю громадян, але й представниками української влади. Загалом процедура реєстрації розтягнулась на рік. Нарешті 23 жовтня 1997 року відбулась перереєстрація нашого житлового кооперативу у ОСББ.

**Болісне накопичення досвіду в новому правовому полі.** Протягом 10 років (1997-2007рр.) відбувалось накопичення досвіду роботи у новому правовому полі, розвиток самоврядування та громадської ініціативи, налагодження партнерських стосунків з органами місцевої влади. Виявилось, що багатостраждальна процедура реєстрації нашого ОСББ була лише початком проблем. Зареєструвавшись у податковій інспекції як товариство співвласників, ми негайно втратили статус неприбуткової організації і на нас посипалися штрафні санкції за неподання звітних документів, яких ми, будучи у статусі ЖБК, ніколи не подавали. Ні психологічно, ні фінансово ми не були готові до такого повороту подій, бо вважали, що ст. 11 Закону України „Про приватизацію державного житлового фонду” передбачає збереження за ОСББ статусу неприбуткової організації. Не встигли ми подолати цю проблему, внісши зміни у Статут (вилучивши згадку про господарську діяльність, яку прийнятий у 1997р. Закон України „Про оподаткування прибутку підприємств” прирівняв до комерційної з відповідним оподаткуванням на рівні 20%), як появився новий клопіт, який породили складні міжлюдські стосунки у багатоквартирному будинку.

У ситуації, коли власник однієї з квартир систематично порушував правила цивілізованого співжиття (і до того ж не виконував своїх фінансових зобов'язань перед ОСББ), ми вирішили, після багаторазових попереджень, застосувати до нього статутні вимоги і передати матеріали в суд. Проте отримали від нього удар у спину. В податкову міліцію від нього надійшла наклепницька заява, що правління нібито здавало в оренду квартири, підвали та прибудинкову територію, а також незаконно збирало з мешканців будинку гроші. Під час перевірки інформація не підтвердилась. Але податківці знайшли вади у веденні бухгалтерського обліку і необґрунтовано наклали на нас штрафні санкції – 4000 грн. „за неоприбуткування готівки в касу” (тобто 5-разовий розмір від суми зібраних на законних підставах внесків власників квартир для ремонту водопровідної системи будинку). ОСББ „Вчитель”, не визнавши законність такого штрафу, звернулось з апеляцією у різні податкові інстанції, але безрезультатно. Наш розрахунковий рахунок в

банку був заблокований. З нього примусово в рахунок оплати штрафу були вилучені 1900 грн., які в цей момент на ньому знаходились.

Лише після нашого звернення до Президента України справедливість була відновлена. Державна податкова адміністрація України змушена була визнати, що „враховуючи те, що проведений об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку „Вчитель” збір коштів з власників квартир проводився для формування фонду ремонту будинку, підстав для застосування штрафних санкцій за не оприбуткування готівки в касу немає”. Рішення ДПІ у Франківському районі м. Львова було скасоване, а вилучені з нашого рахунку кошти повернені.

Прийнятий 29 листопада 2001 року Закон України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” дозволив в значній мірі усунути правові колізії діяльності ОСББ, дозволив нам впевненіше діяти у правовому полі України, використовувати переваги нашого нового статусу, зокрема налагоджувати партнерські стосунки з міською радою, яка в умовах дії цього закону взяла курс на підтримку створення та функціонування ОСББ. Ці нові стосунки з міською радою були відпрацьовані при вирішенні надскладної для нас проблеми щодо перепідключення опалювальної системи будинку від котельні НДПІ „Промприлад”, який відмовився подавати нам тепло, до мережі ЛКП „Теплокомуненерго”. Згідно проекту перепідключення було акумульовано 80 тис. грн., більшу частину з яких покрито за рахунок міського бюджету. Вперше за 45р. самостійного господарювання в будинку ми одержали фінансову та організаційну допомогу від міста. Ця допомога прийшла дуже своєчасно, бо дозволила нам повірити як собі (що ми можемо розв'язувати такі складні проблеми), так і владі ( яка показала, що підтримує ОСББ не на словах, а на ділі ).

Головний ресурс діяльності ОСББ „Вчитель” – мешканці будинку, яким не байдужа його доля. Цей ресурс значний, тому що за майже 50 років самоврядування люди звикли, що при розв'язанні проблем будинку слід розраховувати, в першу чергу, на себе. Проте в останні роки склад співвласників будинку та їх родин істотно помінявся. Тих, хто будував цей будинок, залишилось менше половини, в основному похилого віку. Тому постійно існує проблема передачі традиції та навиків будинкового самоврядування як молодшому поколінню старожилів, так і новим власникам квартир. Як це відбувається, які здобутки і проблеми цього процесу, хочу показати на матеріалах звітних зборів за результатами діяльності нашого об'єднання у 2008 році.

**2008 рік – найбільш успішний у діяльності ОСББ „Вчитель”: складові успіху**(витяг з протоколу звітних зборів за результатами господарської діяльності у 2008 році).

*Вступне слово головуєчого.* Залишився позаду 2008 рік. Згідно Статуту ОСББ „Вчитель” ми, співвласники цього будинку, зібрались, щоб підвести підсумки року, що минув, і спланувати нашу спільну діяльність в будинку у новому році. Перш ніж перейти до затвердження порядку денного хочу нагадати, що за рік, який минув, відійшли від нас у вічність *Возний Володимир Михайлович (кв. 21), Польська Емма Григорівна (кв. 24), Паскевська Майя Сергіївна (кв. 23)*. Просимо вшанувати їх пам'ять хвилиною мовчання.

Протягом року ми прийняли в свої ряди нових власників квартир: *Косован Ірину Леонідівну(кв. 16), Козлову Лесю Йосипівну(кв.37), Єршову Наталію Олександрівну(кв.22), Горбачова Володимира Андрійовича (кв. 21)*. Дозвольте привітати їх на наших зборах.

**На порядок денний зборів правління разом з ревізійною комісією винесли традиційні для річних зборів питання:**

1. *Звіт правління про організаційну та фінансово-господарську діяльність у 2008 р.*

2. *План діяльності на 2009 рік, фінансове та організаційне забезпечення його виконання.*

### 3. Різне

#### **Звіт правління про організаційну та фінансово-господарську діяльність у 2008 р.**

Ще один рік, який ми прожили, в діяльності об'єднання співвласників нашого будинку, був напруженим, але результативним. Ми успішно здійснювали експлуатацію нашого будинкового господарства, до якого входять: внутрішньобудинкові опалювальна, водопровідна та електрична системи, вивіз побутових відходів, догляд за сходовими клітками, прибудинковою територією, зокрема квітниками. Проте далеко не всі члени нашого об'єднання розуміють, яких щоденних організаційних зусиль це коштує. Тому, оскільки *Звіт про виконання плану організаційно-господарської та фінансової діяльності на 2008 рік* (див. Табл.1), де зафіксовані наші здобутки і недоробки в цифрах, був завчасу переданий відповідальним за поверхи членам правління, я хочу більш детально зупинитись на організаційному ресурсі, який забезпечував здійснення цих зусиль:

**1. Загальні збори** – вищий орган управління ОСББ, який впливав на наші результати своїми рішеннями. В звітному періоді ми збирались двічі:

*29 лютого 2008 року*, коли прийняли план нашої діяльності на рік, який мобілізував наші зусилля; *10 листопада 2008 року*, коли обговорювали стан підготовки до опалювального сезону та проблему закріплення меж при будинкової території. Щодо рішення наших зборів були достатньо обгрунтованими, свідчать результати виконання річного плану діяльності (див. *звіт*) та якість цього річного опалювального сезону. Жаль лише, що третина власників квартир хронічно не відвідують зборів і тому їхній інтелект не приймає участі у виробленні спільних рішень.

**2. Правління** – орган управління, який діє між зборами і виконує функції передбачені нашим Статутом. В його складі представники всіх поверхів. Щоденну організаційну та фінансово-господарську діяльність забезпечують: *Каратнюк А.А.* (голова правління), *Грінько О.П.* (головний інженер, завідуючий господарством та відповідальний за II під'їзд в одній особі), *Боровець Г.С.* (бухгалтер) у тісній співпраці з членами ревізійної комісії *Лиском Л.Р.* і *Дудись Г.І.* Це – виконавчий комітет нашого ОСББ.

Важко уявити собі життя нашого будинку без *Олександра Павловича Грінька*, на якому лежить велика відповідальність підтримувати тепловий режим в наших помешканнях, обслуговування індивідуального теплового пункту. І хоча опалювальний сезон ще не завершився, але вже можна сказати, що ми цієї зими були з теплом. Якщо врахувати участь *Олександра Павловича* в ремонті даху, встановленні шлагбауму, підтриманні порядку у 2-му під'їзді, вирощуванні разом з своєю дружиною квітів, які милують око не лише мешканців будинку, але всіх перехожих (включаючи злодіїв), то він без сумніву заслуговує відмінної оцінки.

Особливо хочу підкреслити непомітну більшості з нас, але велику роль, яку відіграє в організаційній діяльності об'єднання *Ганна Степанівна Боровець*, яка за скромну оплату кваліфіковано, сумлінно і чесно виконує великий обсяг бухгалтерської роботи. Від неї кожен власник квартири завжди може отримати вичерпну інформацію щодо його фінансових розрахунків з об'єднанням, а фінансові структури органів влади вчасно отримують якісну звітність.

Важливим стабілізуючим чинником діяльності правління є щоденна робота *Лиска Л.Р.*, який, володіючи багаторічним досвідом керівництва об'єднанням, не лише здійснює контроль за фінансово-господарською діяльністю правління і бухгалтера, але й надає підтримку у роботі правління з власниками квартир (зокрема, підготовці для них різноманітних документів), надавачами послуг та органами влади і внутрішньобудинковій організаційній роботі.

*Галина Іванівна Дудись* не лише контролює діяльність правління, особливо в підтриманні порядку на прибудинковій території, але разом з *Дзвениславою Романівною*

*Писарчук та Любов'ю Володимирівною Грінько „наводять” красу в квітнику перед будинком.*

**3. Активність членів ОСББ.** Організаційний ресурс нашої діяльності посилювала участь в справах об'єднання власників квартир №№ 2 (Лиско Г.Т.), 16(Косован І.Л.), 24(Забрамна Т.С.) , 25(Ракович Н.) 28 (Турук Т.І) – *робота на квітниках*; власниці квартири № 19 Данчук Л.А. (*громадський касир 1 під'їзду*), а також добровільні внески інших членів ОСББ у фонд громадських ініціатив, за рахунок якого здійснюється частина нашої господарської діяльності.

Скоординовані організаційні зусилля правління, ревізійної комісії та громадської ініціативи членів нашого ОСББ дав у звітному періоді, на наш погляд, добрі результати. Крім вже відзначених здобутків у експлуатації будинкового господарства слід нагадати про ремонт даху за рахунок коштів міського бюджету, здійснений завдяки організаційним зусиллям Л.Лиска, І.Романишина та О.Грінька. На жаль не вдалося здійснити інший проект за кошти міського бюджету – утеплення стін будинку. Про його перспективи будемо говорити при обговоренні плану на 2009 рік.

**Проблеми.** Не змогли ми поремонтувати внутрішньодворову дорогу. Її теперішній стан вимагає негайно нею зайнятись, як тільки зійде сніг. Також не виконані роботи, пов'язані з ремонтом облицювання будинку. Вони включені у план 2009 року. Гострим залишається питання захисту нашої прибудинкової території. Встановлення шлагбауму хоча і дещо стримує потік чужих автомобілів, але не розв'язує проблеми в цілому. Поки ми юридично не закріпимо статус нашої прибудинкової території, то не будемо на ній справжніми господарями. Вирішити це питання вимагає від нас і міська рада. Наші збори, які емоційно обговорювали це питання 10 листопада 2008 року, доручили правлінню „із залученням власника квартири 21 п. *Горбачова В.А.* продовжити вивчення юридичних та фінансових аспектів закріплення статусу земельної ділянки, яка знаходиться у розпорядженні ОСББ”*Вчитель*”. Про проведену у цьому напрямі роботу інформувати наступні збори співвласників ОСББ.” Вичерпну інформацію про те, в якому стані знаходиться зараз розв'язання цього питання, надасть *Лиско Любомир Романович*.

Важливим спільним досягненням правління і ревізійної комісії є ліквідація заборгованості попередніх періодів власників квартир №№ 10 і 37. Вперше за багато років станом на 1.01.2009р. у нас не було ні внутрішньої, ні зовнішньої заборгованості, а система збору внесків власників квартир на опалення і утримання будинку дозволяє своєчасно розраховуватись з надавачами послуг та здійснювати іншу господарську діяльність, передбачену планом. Станом на 25.02 ми повністю розрахувались за теплову енергію, спожиту у січні.

Отже справи наші виглядають добре. Але не можна заспокоюватись на досягнутому. Рік, в який ми вступили, обіцяє нам багато сюрпризів. Тому треба нарощувати спільні зусилля, щоб протистояти можливим загрозам і нормально вирішувати життя 40 родин у нашому рідному домі. В зв'язку з цим на завершення свого звіту хочу внести деякі *пропозиції щодо змін в управлінні ОСББ*.

Для обґрунтування цих пропозицій хочу нагадати, що коли я 13 жовтня 2004 року погодився взяти на себе важку ношу голови правління, то лише з умовою, що *Любомир Романович Лиско* буде надавати мені щоденну підтримку. *По-перше*, я обмежений в часі характером своєї основної роботи, а справами об'єднання можу займатись тільки ввечері; *по-друге*, багаторічний досвід *Л.Р.Лиска* в цій сфері допомагав мені приймати виважені рішення, *по-третьє*, він звільнив мене від значної частини функцій, які треба здійснювати в денний час і які я фізично не міг виконувати, бо знаходився на своїй роботі.

Тому, хоча я погоджувався лише на два роки головування, я з допомогою *Любомира Романовича* вже більш як у 2р. перевиконав план мого перебування на цій почесній, але клопітливій посаді. В зв'язку з моєю переобтяженістю роботою я мав намір просити сьогодні збори увільнити мене від посади голови. Я обговорив цей мій намір з Любомиром Романовичем. Він, проте, вважає, що мені треба залишитись ще на рік з

умовою, що буде ще одна людина з правління з правом підпису на банківських документах, яка зможе замінити мене у випадках відраджень та інших обставин і з перспективою в майбутньому „зайняти крісло” голови. Я не відмовляюсь від дальшої посильної участі в справах нашого ОСББ, особливо в такий складний кризовий період нашого життя, але хочу, щоб школу самоврядування пройшли інші перспективні в майбутньому голови нашого славного ОСББ „Вчитель”. Слід, на мою думку, яка збігається з думкою ревізійної комісії, також розширити самоврядування поверхів та їх повноцінне представництво в правлінні, залучити молодих членів нашого об’єднання до активної праці для свого будинку.

### **Висновки ревізійної комісії про фінансово-господарську та організаційну діяльність правління ОСББ „Вчитель” у 2008 році.**

**Фінансово-господарська діяльність.** Перевірена відповідність здійснених витрат плану господарської діяльності та кошторису, розрахунок і стан сплати внесків членів об’єднання, розрахунки з надавачами комунальних послуг (теплова енергія, загальне освітлення, вивіз ТПВ), фінансові розрахунки з бюджетом (субсидії, пільги), бухгалтерський облік фінансової діяльності, в т.ч. по рахунках „Розрахунковий рахунок в банку”, „Каса”, „Підзвітні особи”, „Сировина і матеріали”. Перевірена наявність підтверджуючих витрати документів (чеки, рахунки і платіжні доручення, приходні і видаткові касові ордери). Окремо проаналізовано використання фонду обслуговування і ремонту опалювальної системи будинку, амортизаційного фонду та фонду громадських ініціатив.

**Організаторська робота правління.** Перевірені протоколи зборів, прийняті рішення та їх виконання, організаційна робота з надавачами послуг та органами влади, внутрішньобудинкова організаційна робота правління, участь членів об’єднання в загальних заходах.

*Комісія встановила:*

1. ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ПРАВЛІННЯ ОСББ „Вчитель” у 2008 році здійснювалась у відповідності з Статутом об’єднання та затвердженим планом діяльності. Витрати на утримання будинку, здійснені правлінням, обґрунтовані і підтверджені необхідними бухгалтерськими документами.
2. ОРГАНІЗАЦІЙНА РОБОТА ПРАВЛІННЯ У ЗВІТНОМУ ПЕРІОДІ В ЦЬОМУ ЗАБЕЗПЕЧУВАЛА ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ „Вчитель”, реалізацію цілей його діяльності. Особливо слід відзначити активну діяльність правління з: 1) залучення коштів міського бюджету для ремонту даху; 2) ліквідації заборгованості попередніх періодів власників квартир №№ 10 і 37.

*Основні недоліки:*

- ВІДСУТНІСТЬ ІНІЦІАТИВНОЇ УЧАСТІ БІЛЬШОСТІ ЧЛЕНІВ ОБ’ЄДНАННЯ У ПІДТРИМАННІ САНІТАРНОГО СТАНУ БУДИНКУ, зокрема підвальної частини та підвалів, закріплених за квартирами, а також прибудинкової території;
- ПОРУШЕННЯ ПРАВИЛ ПАРКУВАННЯ АВТОМОБІЛІВ ВЛАСНИКАМИ КВАРТИР ТА ПАРКУВАННЯ АВТОМОБІЛІВ НА ПРИБУДИНКОВІЙ ТЕРИТОРІЇ ПОСТОРОННІМИ ОСОБАМИ;
- НЕВИКОНАННЯ ПУНКТУ ПЛАНУ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПРО РЕМОНТ ВНУТРІШНЬО ДВОРОВОЇ ДОРОГИ (відповідальні власники автомобілів – кв. 1,5, 9, 12, 17, 20, 21, 25, 29, 35, 36);
- порушеннями правил утримання домашніх тварин.

*Комісія рекомендує:*

1. Звіт правління про фінансово-господарську діяльність та організаторську роботу у 2008 році затвердити. Роботу правління визнати задовільною.

2. ПРАВЛІННЮ ПРОДОВЖИТИ РОБОТУ ПО ЗАКРІПЛЕННЮ МЕЖ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ТА УПОРЯДКУВАННЮ ПАРКУВАННЯ МАШИН НА НІЙ.
3. ПРАВЛІННЮ ПОСИЛИТИ КОНТРОЛЬ ЗА ДОТРИМАННЯМ ВЛАСНИКАМИ КВАРТИР, ЧЛЕНАМИ ЇХ СІМЕЙ ТА КВАРТИРАНТАМИ СТАТУТУ ОСББ.
4. ВСІМ ВЛАСНИКАМ КВАРТИР ДО 10 КВІТНЯ 2009 РОКУ ЗАБРАТИ З ПІДВАЛЬНИХ ПРОХОДІВ ЗАЛИШЕНІ ТАМ РЕЧІ ТА ПРИВЕСТИ СВОЇ ПІДВАЛИ У НОРМАЛЬНИЙ САНІТАРНИЙ ТА ПРОТИПОЖЕЖНИЙ СТАН. З 15 березня до 15 квітня 2009 року провести місячник приведення у належний стан прибудинкової території.
5. Бухгалтеру п. Боровець Г.С. підготувати до передачі в архів документи бухгалтерської звітності та обліку за 2008 рік.

**Замість післямови.** Стисло описаний нами досвід функціонування ОСББ „Вчитель”, з одного боку, засвідчує життєздатність самостійного господарювання мешканців у багатоквартирному будинку, з другого, дозволяє нам повсякденно бачити кричущі вади управління житловим господарством з допомогою комунальних підприємств - ЖЕКів, з третього – показує кричущу несправедливість, яка продовжує існувати в нашому суспільстві, коли одні мешканці багатоквартирних будинків (їх меншість) самі за власні кошти збудували ці будинки і їх самостійно утримують, а інші (їх більшість), отримавши квартири від попередньої влади безоплатно, звикли також, що їх мають обслуговувати, а самі вони і пальцем не поворухнуть, щоб підтримувати порядок у своєму під'їзді чи на прибудинковій території. Держава ж заохочує таку психологію, продовжуючи дотувати ЖЕКи, в т.ч. за рахунок податків тих, хто господарює самостійно. Тому ми рішуче підтримуємо зміни до Закону про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що знаходяться зараз на розгляді у Верховній Раді, які передбачають не добровільність, а обов'язковість їх створення у таких будинках.



### **3. Міхал Чаплінські**

**«Як підвищити якість управління нерухомістю об'єднань співвласників?»  
Досвід Польщі.** Матеріали лекції, проведеної для керівників ОСББ у місті Львові у 2008 році.

#### **Важливі елементи успіху**

- НЕПОРУШНЕ, невіддільне від права на земельну ділянку і рівне для всіх право власності на помешкання
- ПРАВИЛЬНЕ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, що дає можливість ефективно їх використовувати (місця для сміття!) і зберігати порядок та чистоту без прикладення надмірних зусиль, але з іншого боку не дозволяє уникати обов'язків
- ОБОВ'язковість членства в об'єднанні
- ПРОСВІТА СТОСОВНО ПРАВ І ОБОВ'язків власників помешкань
- ПРИВАТИЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ
- ВПОРЯДКУВАННЯ ТЕХНІЧНИХ ТА ЮРИДИЧНИХ СПРАВ
- АКТИВНА РЕМОНТНА ПОЛІТИКА
- УНІФІКАЦІЯ ФІНАНСОВОГО ОБЛІКУ ТА ЗВІТНОСТІ
- ЛІКВІДАЦІЯ ЗАБОРГОВАНOSTІ
- МОНИТОРИНГ ВИТРАТ ТА ПОЗИТИВНИХ ПРАКТИК
- СТВОРЕННЯ СИСТЕМИ БЕЗПЕРЕРВНОГО НАВЧАННЯ

#### **Просвіта серед власників помешкань стосовно належних їм прав та обов'язків**

- АКТИВНІСТЬ, відповідальність, демократичні засади і підприємливість власників помешкань мають ключове значення для успішного функціонування об'єднання; цих рис можна навчити
- САМОУПРАВЛІННЯ ТУТ ВІДІГРАЄ ВЕЛИЧЕЗНУ РОЛЬ, АЛЕ сам управлінець не може відігравати роль вчителя для мешканців, тому необхідно залучати для цього неурядові організації.
- МОЖЛИВІ ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ:
  - Розробка типових форм (типові договори про управління, статuti, протоколи ключових рішень, фінансова звітність та документи бухгалтерії)
  - Підтримка конференцій, семінарів
  - Моніторинг тарифів, встановлення мінімальних та максимальних ставок
  - Надання консультацій в постійних пунктах
  - Підтримка неурядових організацій у їхній просвітницькій діяльності

#### **Приватизація управління**

- Управління об'єднанням може здійснюватись:
  - власниками (одним чи кількома)
  - професійні послуги управління, доручені фізичній особі чи підприємству, які здійснюють їх професійно
- державним чи комунальним підприємством.
- В довгостроковій перспективі виправданим є управління, здійснюване мешканцями чи професійним управлінням, але:
  - Повинен існувати ринок послуг
  - Влада має долучитися до сформування ринку і відійти від управлінської функції

Управління, що здійснюється самими мешканцями	Професійний управлінець	Державне або підприємство
<p>Низькі витрати</p> <p>Використання умінь та професійних навиків співвласників</p> <p>Формує тотожність житлового об'єднання</p> <p><b>Управління, що здійснюється самими мешканцями</b></p> <p>Відсутня сталість</p> <p>Проблеми з контролем за якістю робіт</p> <p>Можлива поява проблем, викликаних слабкістю характеру та збереженням тактовності</p> <p>Важко об'єктивно оцінювати досягнення</p>	<p>Спеціалізація, професійні навички</p> <p>Конкуренція стимулює до зменшення витрат</p> <p>Можливість еластичного використання залежно від потреб</p> <p>Прозорі договірні відносини</p> <p><b>Професійний управлінець</b></p> <p>Потребує контролю та нагляду</p> <p>Конкуренція може бути занадто малою</p> <p>Вимагає зусиль при залученні управлінця та укладення з ним угоди</p> <p>Вимагає професійної угоди</p>	<p>Досвід в управлінні нерухомістю</p> <p>Добрі стосунки з місцевою владою</p> <p>Налагоджені відносини з постачальниками (води, тепла, електроенергії...)</p> <p><b>Державне або комунальне підприємство</b></p> <p>Відсутність конкуренції</p> <p>Співвідношення "ЦІНА – ЯКІСТЬ" зазвичай залишає бажати кращого</p> <p>Може припинити своє існування</p>

## **Приватизація управління – засади вибору управлінця**

*Самоврядне управління власниками помешкань виправдовує себе в малих будинках (максимум 10 квартир).*

*У більших будинках залучення професійного управлінця є необхідністю.*

Процес відбору складається з кількох етапів:

- 1) СТВОРЕННЯ КОНКУРСНОЇ КОМІСІЇ ПРАВЛІННЯМ АБО ЗБОРАМИ СПІВВЛАСНИКІВ.
- 2) ПРОЦЕС ВИБОРУ І ПОГОДЖЕННЯ УМОВ СПІВПРАЦІ ЛЕГШИЙ, коли члени комісії мають досвід в бізнесі, нерухомості та інженерно-технічних галузях.
- 3) СКЛАДАННЯ ВИМОГ ДО УПРАВЛЯЮЧОГО.
- 4) РОЗРОБКА ПРОЕКТУ УГОДИ.
- 5) ОГолошення конкурсу.
- 6) АНАЛІЗ ОТРИМАНИХ ПРОПОЗИЦІЙ.
- 7) СКЛАДЕННЯ КОРОТКОГО СПИСКУ ОФЕРЕНТІВ І ДОСЛІДЖЕННЯ: попереднього досвіду oferента в виконанні подібних завдань; погляди і думки oferента на тему тривалості і умов виконання доручення; чи oferент є в стані виконати доручення; чи «пасує» власникам помешкань (особисті відчуття щодо oferента);
- 8) ОБГОВОРЕННЯ ОФЕРТ І ПРЕДСТАВЛЕННЯ ПРАВЛІННЮ АБО ЗІБРАННЮ ВЛАСНИКІВ ОДНІЄЇ АБО ДВОХ РЕКОМЕНДАЦІЙ.
- 9) ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ЧЕРЕЗ ПРАВЛІННЯ АБО ЗІБРАННЯ ВЛАСНИКІВ І ПІДПИСАННЯ УГОДИ.
- 10) Термін угоди: на 1 рік з застосуванням принципу автоматичного продовження (при відсутності зауважень сторін)

### ***Впорядкування юридичних та технічних питань***

Житлове товариство “завалене” множинними технічними і юридичними проблемами, що є наслідком занедбання або помилок. Їх упорядкування буде підставою ефективної діяльності.

Найважливіші юридичні проблеми:

- 1) СУМА ЧАСТОК В НЕРУХОМОСТІ ОБ’єднання не становить одиницю (100%),
- 2) НЕВІРНЕ ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОБ’єднання
- 3) РОЗТАШУВАННЯ ОБ’єднання на кількох ділянках і навпаки
- 4) НЕВИЗНАЧЕНИЙ ЧІТКО ЮРИДИЧНИЙ СТАТУС ПІДВАЛІВ, ГОРИЩ І СПІЛЬНИХ ПРИМІЩЕНЬ

### **Значно більше є технічних проблем:**

- 1) Відсутність технічної документації
- 2) РОЗХОДЖЕННЯ ДАНИХ В ТЕХНІЧНИХ І ЮРИДИЧНИХ ДОКУМЕНТАХ
- 3) ІДЕНТИФІКАЦІЯ КЛЮЧОВИХ ЗАГРОЗ ДЛЯ ЗДОРОВ’Я І ЖИТТЯ А ТАКОЖ БЕЗПЕКИ КОНСТРУКЦІЇ
- 4) Поганий технічний стан будівель спричиняє, що початок періоду управління співвласниками спричиняє зростання, а не зниження витрат (оплат за послуги).

### **Активна ремонтна політика для підтримки об’єднань**

Із точки зору органів місцевого самоврядування можна указати на кілька пріоритетів щодо нерухомості житлового співтовариства:

- ЛІКВІДАЦІЯ ЗАГРОЗ ДЛЯ ЖИТТЯ І ЗДОРОВ'Я;
- ЗАОЩАДЖЕННЯ ЕНЕРГІЇ ТА ВОДИ;
- КОНСЕРВАЦІЯ ПАМ'ЯТНИКІВ І ПОКРАЩЕННЯ СТАНУ ФАСАДІВ.

Навіть скромні дотації спричиняють мобілізації власників до дії. Принцип заохочення активних.

Приклади діяльності:

- Термомодернізація
- Усунення загроз
- Усунення азбесту
- Сплата частини кредиту
- Ремонт фасаду
- Ремонт ігрових майданчиків

### **Уніфікація фінансового обліку та звітності**

*Прозора фінансова ситуація є умовою ефективної діяльності об'єднання*

Роль управлінця полягає у:

- відкритті та контролі банківського рахунку – приготуванні бюджету – перевірці і сплаті фактур, рахунків і податків, – контролі платежів власників помешкань – виплаті винагород працевлаштованому персоналу і т.п. Надзвичайно важливими є фіксовані стандарти звітності і рахунку, які є: – пристосовані до специфіки об'єднання – прості для застосування – зрозумілі для власників помешкань

### **Створення системи безупинної професійної підготовки**

Система підготовки повинна складатися з декількох елементів:

Курс введення в професію. Мета:

- ПОЯСНЕННЯ ПРОФЕСІЇ УПРАВЛЯЮЧОГО
- ПЕРЕДАННЯ ОСНОВНИХ ЗНАТЬ І НАВИЧОК
- ВАРТО НАЛАГОДЖУВАТИ ПІДГОТОВКУ ДЛЯ МЕНЕДЖМЕНТУ ЖИТЛОВОЮ І КОМУНАЛЬНОЮ НЕРУХОМІСТЮ.
- СИСТЕМА ПРАКТИК. У Польщі практики організовані є у формі теоретичного курсу. Така система помилкова. Важливіша є стажування у фірмах з визнаною репутацією.

Поточне навчання. Мета:

- ПОСТІЙНЕ ПОНОВЛЕННЯ ЗНАТЬ
- ОБМІН ДОСВІДОМ
- ЗБІР ДОБРИХ ПРАКТИК

## ДОДАТКИ

Додаток 1. 1

### ОГОЛОШЕННЯ

*Шановні мешканці! Просимо обов'язково взяти участь у зборах мешканців з наступних питань:*

- 1. Про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та затвердження Статуту об'єднання.**
- 2. Вибори Правління та ревізора об'єднання.**
- 3. Про уповноваження представника установчих зборів для державної реєстрації об'єднання у державній адміністрації м. Львова.**

Збори відбудуться у *четвер 30 жовтня 2008 року о 20<sup>00</sup>*  
*біля 2 під'їзду*

Ініціативна група

Додаток 1. 2

### ПРОТОКОЛ № 1

установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку  
пр-т Червоної Калини, 106

м. Львів

11 серпня 2009 р.

Всіх квартир - 72

**Присутні :** — \_\_\_\_ ос. (список присутніх додається)

**Запрошені:** – Голова Асоціації ОСББ «Сихівчани» Коцюк Василь Михайлович,

- майстер ЛКП «Під Зуброю»

### **ПОРЯДОК ДЕННИЙ**

1. Вибори голови та секретаря зборів.
2. Про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та затвердження Статуту об'єднання.
3. Вибори Правління та ревізора об'єднання.
4. Про уповноваження представника установчих зборів для державної реєстрації об'єднання у державній адміністрації м. Львова.

1. Слухали: Пропозицію мешканки Юрчак Любові Михайлівної про обрання головою зборів п. Оприск Галину Йосипівну, секретарем п. Антонюк Олену Анатоліївну.

#### **Постановили:**

Обрати головою зборів п. Оприск Галину Йосипівну, секретарем – Антонюк Олену Анатоліївну.

#### **Голосували:**

„За” \_\_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_\_ ;

2. Слухали інформацію Голови Асоціації ОСББ «Сихівчани» Коцюка Василя Михайловича, про створення об'єднання співвласників.  
В обговоренні взяли участь власники квартир.

**Постановили:**

- 2.1 Створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку  
за адресою \_\_\_\_\_ пр-т Червоної Калини, 106, та затвердити Статут об'єднання.
- 2.2 Ухвалити повну назву об'єднання співвласників багатоквартирного будинку **«Сихівчани - 106»**

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_\_ ;

<i>№ кв.</i>	<i>Прізвище, ім'я, по-батькові</i>	<i>„за” чи „проти”</i>
	<i>Підпис</i>	
1	_____	_____
2	_____	_____
3	_____	_____

**Рішення прийнято** \_\_\_\_\_

3. Слухали: пропозицію Гадзало Ольги про обрання правління об'єднання у складі 3 чоловік, а ревізором обрати \_\_\_\_\_

Члени правління

КВ. \_\_\_\_\_

КВ. \_\_\_\_\_

КВ. \_\_\_\_\_

В обговоренні взяли участь мешканці квартир будинку.

**Постановили:**

3.1 Обрати правління та ревізора у запропонованому складі.

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_\_ ;

<i>№ кв.</i>	<i>Прізвище, ім'я, по-батькові</i>	<i>„за” чи „проти”</i>
--------------	------------------------------------	------------------------

*Підпис*

1	_____	_____
---	-------	-------

2	_____	_____
---	-------	-------

3	_____	_____
---	-------	-------

**Рішення прийнято** \_\_\_\_\_

4. Слухали: пропозицію Юрчак Любові Михайлівної, про уповноваження представника установчих зборів Оприск Галини Йосипівної, для подання нею



необхідних документів в Реєстраційну палату, для державної реєстрації об'єднання співвласників.

**Ухвалили:**

4.1 Уповноважити Оприск Галину Йосипівну, (м. Львів, пр-т Червоної Калини, 100, кв 01, паспорт \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській обл.

\_\_\_\_\_) здійснити державну реєстрацію ОСББ «Сихівчани-106» у Виконавчому комітеті Львівської міської Ради, відповідних органах: пенсійного фонду, фондах соціального страхування, ДПІ, отримати в органах МВС дозвіл на виготовлення печатки та штампу ОСББ, відкрити рахунок в банку.

**Голосували:**

<i>№ кв.</i>	<i>Прізвище, ім'я, по-батькові</i>	<i>„за” чи „проти”</i>
1	_____	_____
2	_____	_____
3	_____	_____

**Рішення прийнято** \_\_\_\_\_

Голова зборів

Г. Оприск

Секретар

О. Антонюк

Додаток 1. 3

**Список учасників установчих зборів об'єднання власників квартир багатоквартирного будинку розташованого за адресою:**

м. Львів, пр-т Червоної Калини, 106

№ з/п	Прізвище, ім'я, по-батькові учасника зборів	Статус	Площа квартир и м <sup>2</sup>	Підстава участі у зборах	Власник кв № 2,
2	Іванов Іван Іванович			4 Свідоцтво про реєстр.квартир и	Власник кв № 3,
3				Свідоцтво про реєстр.квартир и	
				Свідоцтво про реєстр.квартир	
		Власник кварт. № 1,	70		

Підпи|с

				23456	
--	--	--	--	-------	--

Додаток 1. 4 ПРОТОКОЛ № 1 засідання  
правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку  
по вул. Раковського, 33 „Дністер”

м. Львів

06 листопада 2008 р.

**Присутні :** – члени правління ОСББ „Дністер”

**ПОРЯДОК ДЕННИЙ**

1. Вибори голови правління ОСББ „Дністер” та його заступника.
2. Створення комісії для прийому будинку на баланс ОСББ „Дністер”.
3. План – роботи ОСББ „Дністер”.

**1. Слухали:** пропозицію Томчука Д.І. про обрання головою правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку „Дністер” по вул. Раковського, 33 Уласевич Володимира Івановича, заступником голови ОСББ «Дністер» Іванова Івана Івановича.

**Постановили:**

1.1 Обрати головою правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку „ Дністер ” по вул. Раковського, 33 **Уласевич Володимира Івановича**

1.2 Заступником Голови ОСББ «Дністер» **Іванова Івана Івановича.**

1.3 Доручити **Уласевич Володимир Івановичу** зареєструвати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “ Дністер ”, у всіх державних установах і відкрити рахунок в Ощадному банку.

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_\_ ;

*№ кв. Прізвище, ім'я, по-батькові „за” чи „проти” Підпис*

кв. 21 Луць Богдан Іванович

кв. 25 Уласевич Володимир Іванович кв.

29 Томчук Дмитро Іванович

**Рішення прийнято \_\_\_\_\_**

**2. Слухали:** пропозицію Луць Б.І., про створення комісії в складі чотирьох чоловік для прийому будинку з балансу ЛКП «Дністер» на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “ **Дністер** ”.

**Постановили:**

2.1 Обрати комісію у складі чотирьох чоловік:

кв. 25 Уласевич Володимир Іванович – голова комісії,

кв. 29 Томчук Дмитро Іванович – член правління,  
кв. 42 Лобода Леонід Іванович – член правління,  
кв. 1 Федак Олександра Богданівна – ревізор.

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_\_ ;

*№ кв. Прізвище, ім'я, по-батькові „за” чи „проти” Підпис*

кв. 21 Луць	Богдан	Іванович
кв. 25 Уласевич	Володимир	Іванович
кв. 29 Томчук	Дмитро	Іванович

**Рішення прийнято \_\_\_\_\_**

**Слухали:** Інформацію Уласевич В.І., про перспективний план – роботи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку „Дністер” по вул. Раковського, 33.

**Постановили:**

Прийняти перспективний план – роботи до відома.

Винести план – роботи на обговорення мешканців, на загальних зборах

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_\_ ;

*№ кв. Прізвище, ім'я, по-батькові* \_\_\_\_\_ *„за” чи „проти” Підпис*

кв. 21 Луць Богдан Іванович \_\_\_\_\_

кв. 25 Уласевич Володимир Іванович \_\_\_\_\_

кв. 29 Томчук Дмитро Іванович \_\_\_\_\_

**Рішення прийнято** \_\_\_\_\_

**4. Виконання даного протоколу покласти на голову ОСББ «Дністер»**

Голова зборів \_\_\_\_\_ Уласевич В.І.

Секретар зборів \_\_\_\_\_ Томчук Д.І.

**РЕЄСТРАЦІЙНА КАРТКА**

**об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

**Реєстрація - перереєстрація - внесення змін до статуту**

*(необхідне підкреслити)*

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

**«Сихівчани – 3»**

*(найменування об'єднання)*

Місце знаходження **м. Львів, вул. Антонича 2, кв 124**

Поштовий індекс **79049** телефон **222 – 22 – 22** факс \_\_\_\_\_

Електронна адреса \_\_\_\_\_

Власник (балансоутримувач) будинку **ЛКП „Старий Сихів”**

Дата проведення установчих (загальних) зборів **21.12.2007р.**

Картку заповнив **Іванов Андрій Євгенович**

**Паспорт КВ № 000000**

Виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській обл. вид. 05.11.19 98р.

**м. Львів, вул. Антонича 2, кв. 124**

(адреса)

**222-22-22**

(номер  
телефону)

\_\_\_\_\_ серпня 2008р.



(підпис)

Відомості перевірено

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(підпис)

(ініціали та прізвище посадової  
особи органу державної реєстрації)

Дата складення і номер у реєстрі об'єднань співвласників багатоквартирного будинку

Ідентифікаційний код об'єднання згідно з ЄДРПОУ М.

П.

Голові Сихівської адміністрації

Лозинському Івану Степановичу

Голови правління ОСББ „Сихівчани-16”, по  
вул. Антонича, 16

Котис Роман Іванович

тел. 225– 33 – 33

### Заява

В зв'язку із створенням об'єднання співвласників приватизованих квартир „Сихівчани - 16”, прошу Вас призначити комісію для передачі будинку №16 по вул. Антонича з балансу ЛКП „Старий Сихів” на баланс ОСББ „Сихівчани - 16”, а також прилеглої території і інженерних мереж.

Для прийому будинку призначена комісія правлінням ОСББ „Сихівчани - 16”, в кількості чотирьох чоловік:

кв. 114	Котис	Роман	Іванович	–	голова комісії,
кв. 226	Волоська	Оксана	Павлівна	–	ревізор об'єднання,
кв. 1	Гладій	Світлана	Іванівна	–	член комісії,
кв. 222	Проців	Надія	Михайлівна	–	член комісії.

Голова правління ОСББ „Сихівчани - 16”

Котис Р.І.

\_\_\_ грудня 2008 р.

Додаток 1.7

ЗАТВЕРДЖУЮ

Голова Сихівської  
районної адміністрації

\_\_\_\_\_ І.С.

Лозинський

„\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2007

р.

### Протокол розходжень

Додаток № 1 до Акту прийому – передачі житлового будинку № 5 на вул. Трильовського з балансу ЛКП „Старий Сихів” на баланс об’єднання співвласників багатоквартирного будинку „ Сихівчани – 1”, станом на 01.12.2007 р.

#### **Оглянувши будинок, встановили наступні відхилення технічного стану:**

1. Дах будинку потребує капітального ремонту.
2. На вході в будинок дашки і сходи потребують часткового ремонту.
3. Під’їзди потребують санітарно-технічного ремонту.
4. Три ліфти потребують часткового ремонту, а один ліфт - капітального ремонту. Акт додається.
5. Провести утеплення будинку, так як шви пропускають воду, а в деяких місцях відсутня плитка, в квартирах грибок.
6. Відсутнє освітлення на технічному поверсі і в підвалі.
7. Провести ремонт водозапірної арматури і системи теплозабезпечення із заміною основних труб.
8. Провести вибіркового ремонту каналізаційної системи, так як місцями є заломлені труби.
9. Електрощитова потребує ремонту.

Для усунення вищезазначених недоліків просимо передбачити кошти в міському бюджеті на 2008 рік

Голова комісії, директор ЛКП „Старий Сихів”;

\_\_\_\_\_ О.М. Скаб

Заступник голови комісії, голова правління ОСББ „Сихівчани-1”

В.М. Коцюк

Спеціаліст 1 категорії відділу житлового господарства

С.М. Хміль

## Додаток 1. 8

Заступнику директора

Л М Е М

п. М. Гаврилюк

ЖБК № 186 з 01 червня 2008 р. уклало угоду про входження в АОСББ «Сихівчани», тому просимо Вас укласти угоду з 01 червня 2008р. на електропостачання сходових кліток та ліфтів до житлового будинку № 48 на пр. Червоної Калини, з АОСББ «Сихівчани».

Додаток: 1. Витяг з протоколу зборів мешканців.

Голова ЖБК № 186, пр. Червоної Калини,48

І. Ожибко

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

«Сихівчани»

02.01.2009р.

м. Львів

Про укладення угоди

НАКАЗ № 3

1. Укласти угоду з ФОП-електриком Гринаш Іваном Дем'яновичем на обслуговування електромереж в АОСББ «Сихівчани»
2. Призначити відповідальним за електрогосподарство в АОСББ «Сихівчани» Гринаш І.Д.

Підстава: Угода з ФОП Гринаш І.Д.

Голова правління АОСББ «Сихівчани»

В. Коцюк

Додаток 1. 10

ПРОТОКОЛ № 1 засідання правління

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

« Червона Калина »

по пр-ті червона Калина, 85а

м. Львів

15 квітня 2009 р.

**Присутні :** – 9 членів правління ОСББ „ Червона Калина 85 ”

**ПОРЯДОК ДЕННИЙ**

1. Звіт голови правління ОСББ „Червона Калина”
2. Про приєднання ОСББ „ Червона Калина ” до Асоціації ОСББ „Сихівчани ”.
3. Створення комісії для передачі будинку з балансу ОСББ „ Червона Калина ” на баланс Асоціації ОСББ „Сихівчани ”.

**1. Слухали:** звіт голови правління ОСББ “ Червона Калина ”.

**Постановили:**

1.1 Прийняти звіт голови ОСББ “Червона Калина” п. Середи Олега до відома.

**Голосували:**

„За” 9 ; „Проти” 0 ;

**2. Слухали:** пропозицію Середи О.М. про приєднання ОСББ “Червона Калина” до Асоціації співвласників багатоквартирних будинків “Сихівчани”.

**Постановили:**

2.1 Голові ОСББ «Червона Калина» п. Середі О.М. підписати протокол засідання правління ОСББ «Червона Калина» про приєднання до Асоціації ОСББ «Сихівчани».

2.2 Делегувати Асоціації всі повноваження визначені статутом ОСББ “Червона Калина”, по управлінню неподільним та загальним майном і прибудинковою територією.

2.3 Доручити Асоціації ОСББ “Сихівчани” вести всі розрахунки по нарахуванню комунальних платежів, від імені та в інтересах ОСББ «Червона Калина», через свій розрахунковий рахунок з 01.05.2009 року.

2.4 Доручити Асоціації ОСББ «Сихівчани» вести звітність за ОСББ «Червона Калина».

2.4 Борги, які накопичились за попередній період в ОСББ “Червона Калина”, погасити до 15.09.2009р.

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_ ;

<i>№ кв.</i>	<i>Прізвище</i>	<i>ініціали</i>	<i>„за” чи „проти”</i>	<i>Підпис</i>
--------------	-----------------	-----------------	------------------------	---------------

1	Мельниченко А.О.			
---	------------------	--	--	--

2	Дзіковська Т.І.			
---	-----------------	--	--	--

3	Мороз С.Г.			
---	------------	--	--	--

Рішення прийнято \_\_\_\_\_



**3. Слухали:** пропозицію Середи О.М., про створення комісії в складі трьох чоловік для передачі будинку з балансу ОСББ «Червона Калина» на баланс АОСББ «Сихівчани»

**Постановили:**

3.1 Обрати комісію у складі трьох чоловік:

кв. 29 Середи О. М. – голова комісії,  
кв. 20 Цимбрівський С.С. – член правління,  
кв. 30 Саврук Ю. І. – член правління.

**Голосували:**

„За” \_\_\_\_ ; „Проти” \_\_\_\_ ;

<i>№ кв.</i>	<i>Прізвище</i>	<i>ініціали</i>	<i>„за” чи „проти”</i>	<i>Підпис</i>
--------------	-----------------	-----------------	------------------------	---------------

1	Мельниченко	А.О.		
---	-------------	------	--	--

2	Дзіковська	Т.І.		
---	------------	------	--	--

3	Мороз	С.Г.		
---	-------	------	--	--

**Рішення прийнято** \_\_\_\_

**5. Контроль за виконанням рішення даного протоколу покласти на голову правління ОСББ «Червона Калина».**

Голова зборів \_\_\_\_\_

Середи О. М.

Секретар зборів \_\_\_\_\_

Лохова Л.І.



**Аналіз ефективності роботи Асоціації ОСББ**

**«Сихівчани»**

**Анонімне опитування**

**Примітки: 1.** За бажанням можете вказати свої дані:

ПІБ \_\_\_\_\_

Трильовського, 1 (під'їзд № \_\_\_\_ ) кв. \_\_\_\_\_

**2.** Анкету заповнити та принести до \_\_\_\_ жовтня 20\_\_ року в офіс Асоціації ОСББ «Сихівчани», який знаходиться за адресою: Антонича 4, кв 73 а

**3.** Анонімність гарантована (в офісі знаходиться спеціальна скринька для анкет).

**4.** Прохання надавати достовірну інформацію, так як результати цього опитування будуть

використані для підвищення якості Вашого проживання в будинку та для покращення подальшого функціонування Асоціації.

**5. Потрібне відмітити, підкреслити.**

### **АНКЕТА**

**1. Ваше попереднє ставлення до створення ОСББ у Вашому будинку?**

- а) позитивне ;
- б) негативне ;
- в) нейтральне.

**2. Чи змінилася Ваша думка на сьогодні?**

- а) так;
- б) ні;
- в) інший  
варіант \_\_\_\_\_

**3. Чи задоволені Ви якістю обслуговування Вашого будинку працівниками АОСББ «Сихівчани»?**

- а) задоволений;
- б) не задоволений;
- в) мені байдужа діяльність організації.

**4. Якщо не задовільняє ,то що саме?**

**5. Чи хотіли б Ви застрахувати своє життя, майно від затоплення, стихійного лиха, крадіжки, пожежі і т.д. (якщо б сума внеску не перевищувала 100 гривень в рік)?**

- а) так;
- б) ні;
- в) інший варіант

**6. Чи згодні Ви, окрім щомісячних комунальних платежів, робити додаткові внески для покращення умов проживання в будинку, благоустрою подвір'я і т.д.?**

- а) так;
- б) ні.

**7. Якщо так, то яким чином ?**

- а) одноразовий внесок ;
- б) щомісячні внески (для накопичення в спеціальний фонд) ;
- в) інший варіант \_\_\_\_\_

**8. Які кошти Ви, як член громади, готові щомісячно сплачувати на покращення (ремонт) утримання будинку і благоустрій території (при теперішніх внесках 0,23 грн/ м<sup>2</sup>)?**

- а) до 1 грн/ м<sup>2</sup>;
- б) до 1,5 грн/ м<sup>2</sup>;
- в) до 2 грн/ м<sup>2</sup>;
- г) інший варіант \_\_\_\_\_

**9. Чи зможете Ви, при умові виділення державних коштів на капітальний ремонт Вашого будинку, зробити власні грошові внески на дольовій участі?**

- а) так;
- б) ні;

**10. Які першочергові проблеми потрібно вирішити для покращення умов Вашого проживання?**

- а) заміна запірної арматури в тепломережі будинку;
  - б) заміна стояків на тепле та холодне водопостачання;
  - в) влаштування системи автономного опалення (міні котельня в бойлерній);
  - г) утеплення будинку;
  - д) ремонт під'їздів ;
  - е) ремонт покрівлі;
  - є) встановлення енергозберігаючих (металопластикових) вікон та дверей;
  - ж) встановлення альтернативних джерел для підігріву води і т.д.;
  - з) не потребує покращення умов проживання;
  - і) Ваш варіант відповіді
- 

**11. Чи готові Ви виконати вище вказані роботи?**

- а) так;
- б) ні;
- в) готовий допомогти роботами;
- г) готовий допомогти матеріально (фінансами, матеріалами);
- д) допомогти порадою.

**12. Яку суму коштів на Вашу думку потрібно для реалізації даних робіт?**

- а) від 5 000 до 10 000 грн.;
- б) від 10 000 до 50 000 грн.;
- в) більше ніж 100 000 грн .;

**13. Чи бажаєте Ви утеплити свій будинок під отримання кредиту, з якого 15% погашає місто?**

- а) так
- б) ні;
- в) без кредиту

**14. Чи згодні Ви поставити смітники в одному місці – біля бойлерної?**

- а) так;
- б) ні.
- г) Ваш варіант

**15. Чи підтримуєте проведення толоки восени і весною?**

- а) так;
- б) ні;
- в) Ваш \_\_\_\_\_ варіант

**16. Чи підтримаєте акцію посадити дерева і квіти в нашому мікрорайоні восени і весною?**

- а) так;
- б) ні;
- в) байдуже;
- г) Ваш варіант

**17. Чи даєте згоду закрити електрощитові по поверхах, щоб не було доступу стороннім до електролічильників, пакетники закрити окремо з доступом мешканців**

**відповідного поверху?**

а) так;

б) ні;

в) байдуже;

г) Ваш варіант

**18. Чи даєте згоду закрити виходи на дах і горище (ключі в АОСББ і в одній чи двох квартирах 9 поверху)?**

а) так;

б) ні;

в) байдуже;

г) Ваш варіант

**19. До кого б Ви звернулися першочергово за допомогою у вирішенні вашої проблеми?**

а) до міського голови;

б) до першого заступника міського голови, який відповідає за комунальне господарство міста;

в) до депутатів міської ради;

г) до депутатів інших рівнів;

д) до районного голови;

е) до керівництва Асоціації ОСББ «Сихівчани»;

є) Ваш варіант \_\_\_\_\_

**20. Чи підтримуєте розпочату роботу Асоціації?**

а) так;

б) ні;



в) байдуже;

г) Ваш варіант відповіді \_\_\_\_\_

**21. Оцініть роботу Асоціації за \_\_\_\_ місяців роботи?**

а) добре;

б) погано;

в) не можу визначити;

г) Ваш варіант відповіді \_\_\_\_\_

**Ваші побажання і пропозиції.**

\_\_\_\_\_

Бажаючих допомогти порадою чи ділом готові вислухати. Приходьте і підкажіть.

Слушні Ваші пропозиції будуть враховані.

Будемо дуже вдячні за допомогу.

Голова правління АОСББ «Сихівчани»

Василь Коцюк

**ПЛАН ОРГАНІЗАЦІЙНО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ І  
КОШТОРИС ВИТРАТ ОСББ „Вчитель” на 2008 рік  
та його виконання**

№ п/п	ВИДИ РОБІТ	Кошторис витрат	
		План	Факт.
1	Опалення будинку	31500	
1.1	Теплова енергія	38357,9	30000
1.2.	Утримання внутрішньобудинкової системи опалення	1500	917,9
2	Утримання будинку	23300	
2.1.	Експлуатація будинкового господарства	5700	
2.1.1.	Освітлення місць загального користування		750
2.1.2	Вивіз побутових відходів		1300
2.1.3	Догляд за прибудинковою територією, деревами та квітниками, сходовими клітками		3000 2019
2.1.4	Чищення та ремонт димоходів, каналізаційн труб і колодязів	и2х5 0	-
2.1.5.	Здійснення заходів з безпеки	1і 0 0	

	праці		
2.1.6.	Придбання інвентаря	300	46
2.2.	Ремонтні роботи	2500	-
2.2.1.	Ремонт даху	МБ	44500 МБ
2.2.2.	Теплоізоляційне покриття бокового фасаду	МБ	-
2.2.3.	Ремонт внутрішньодворової дороги	1000	-
2.2.4.	Ремонт облицювання будинку	1000	-
2.2.5.	Інші	500	
2.3.	Організаційна діяльність	14400	5349,55
2.3.1.	Організаційна робота правління і ревізійн комісії	60 00	-
2.3.2.	Бухгалтерський облік і аудит	4000	3257,05
2.3.3.	Громадські ініціативи	4000	1930
2.3.4.	Канцелярські роботи	250	162,50
2.3.5.	Паспортно-реєстраційний облік	150	
2.4.	Послуги	700	274,85
2.4.1.	Послуги банку	300	274,85
2.4.2.	Інформаційні та консультаційні послуги	200	-
2.4.3.	Інші	200	-

Додаток 2.2

Таблиця 2

ОСББ „Вчитель” Розрахунок

обов'язкових платежів у ЖОВТНІ 2009 р.

**ВИТРАТИ**

**Всього на 1 кв.м**

1. Опалення в т.ч.	4736,96	2,58370
- приєднане навантаження	2449,78	
- тепла енергія 14 гкал x 163,37	2287,18	
2. Утримання будинку, в т.ч.	856,26	0,46704

- Загальне освітлення	41,42	0,0225
- Послуги банку	93,35	0,05092
- Облікові витрати	305,00	0,16636
в т.ч. <i>Нарахування у фонди</i>	96,31	
Прибудинкова територія	200,00	0,10909
	184,09	
Вивіз побутових відходів	32,40	0,10041
Матеріали, канцтовари		0,01767
<b>РАЗОМ</b>	<b>5593,22</b>	<b>3,05074</b>

### ПРИКЛАД НАРАХУВАННЯ

Нараховано власнику квартири № 33	3,05074 x 54,0 м кв.	166,75
Субсидії, пільги Баланс на початок місяця	Борг / переплата	48,05
Всього нарах.		116,68
% банку		1,17
<b>ДО ОПЛАТИ</b>		<b>117,85</b>
<b>Пільги</b>		

**КВ : 1 : 2 : 3 : 4 : 7 : 11 : 18 : 19 : 20 : 22 : 27 : 28 : 29 : 33 : 40**

72,07 : 20,35 : 62,99 : 20,35 : 20,35 : 20,35 : 48,05 : 48,05 : 48,05 : 20,35 : 48,05 : 27,45

**С : 61,60 : 20,35 : 20,35 :**

**Субсидії КВ. 14 - 54,01**

***Правління***

***Ревізійна комісія***

Додаток 3

Процедура закріплення земельних ділянок за ОСББ, від  
подачі заяви до одержання документів що посвідчують право на земельну ділянку  
(для об'єднань співвласників у місті Львові)

**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:

Прийом в міській раді : понеділок та четвер з 14 до 18 год.

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

Адреса : пл.Ринок,1, к.443.

Відповідальна особа : 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:

- У* нотаріально завірена копія свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання;
- У* нотаріально завірена копія статуту об'єднання;
- У* нотаріально завірена копія довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій;
- У* копію технічного паспорта зразка 1995р. на об'єкти нерухомого майна, виданого Львівським обласним комунальним бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки (вул.В.Липинського, 54);
- У* нотаріально посвідчена копія витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а також правовстановлюючі документи, на підставі яких виданий витяг;
- У* копію довідки від ОСББ чи ЖБК, що даний будинок перебуває на їхньому балансі;
- У* 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 землевпорядну 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	м.Львів, вул.Староєвреська,9	Ленишин Андрій Володимирович	297-55-06 272-87-54

	земельного кадастру"			
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 довідку щодо правового статусу земельної ділянки (видає управління земельних ресурсів у місті Львові, вул.Донецька, 3);

1.2.2 план земельної ділянки масштабу 1:500 із зазначеними межами земельної ділянки, вирахованою загальною її площею, складом угідь, нанесенням червоних ліній, контурами будинків, споруд та інших елементів, погоджений з управлінням архітектури департаменту містобудування, та управлінням земельних ресурсів у місті Львові;

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

1.2.4 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 управління земельних ресурсів у місті Львові;

1.2.5 копію експлікації земельної ділянки (по угіддям) для подальшого внесення у форму 6-ЗЕМ (видає управління земельних ресурсів у місті Львові);

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

1.2.7 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;

1.2.8 при долучені 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;

1.2.9 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.

1.2.10 архівний витяг про надання земельної ділянки в користування (*обласний державний архів, вул.Підвальна, 13*), або довідка про його відсутність.

1.2.11 копія плану земельної ділянки який був при акті приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс.

1.2.12 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 скеровує заявнику.

4. Управління "Секретаріат ради" у термін до 30-ти днів забезпечує:

4.1 передачу заяви з вхідним пакетом документів та проект ухвали на розгляд профільних постійних депутатських комісій відповідно до переліку віз, визначених секретарем ради;

4.2 інформує міського голову про розгляд заяви з вхідним пакетом документів та проекту ухвали постійними комісіями для включення питання до порядку денного.

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

У випадку незатвердження 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.Липинського,11/ заяву з вхідним пакетом документів, який включає:

- У** відповідним чином завірену копію ухвали міської ради про надання в оренду земельної ділянки;
- У** довідку про визначення грошової оцінки земельної ділянки (оригінал), видану управлінням земельних ресурсів м.Львова (вул.Донецька, 3);

^ технічну документацію на земельну ділянку;

**У** 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 управління 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 у Львівський міський відділ Львівської регіональної філії ДП "Центр ДЗК" (вул.Староєврейська, 9).

**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 державного акту на право власності на земельну ділянку.**

За попередньою консультацією по вирішенні даного питання, можна звернутися до Смик Ірини Богданівна - реєстратора міського відділу Львівської регіональної філії ДП "Центр ДЗК" за адресою пл.Ринок,1, (449-г) тел.297-59-92.

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

**У** копію ухвали міської ради про передачу земельної ділянки;  
**У** першим примірником технічної документації по видачі державного акту на право власності на земельну ділянку;  
Після оплати ОСББ чи ЖБК коштів Львівській регіональній філії ДП "Центр ДЗК" за друк державного акту на право власності на земельну ділянку землевпорядна організація забезпечує:

**У** видачу реєстраційних карток в 2-х примірниках;  
**У** друк державного акту;  
**У** підписання начальником управління земельних ресурсів у місті Львові;  
**У** підписання директором департаменту містобудування Львівської міської ради; **Зверніть увагу:** Перелік вказаних робіт забезпечує землевпорядна організація, при умові обумовлення з нею цих питань в угоді.

2.Львівський міський відділ Львівської регіональної філії ДП "Центр ДЗ"  
(вул.Староєврейська,9) видає ОСББ чи ЖБК:

**У** заповнений державний акт на право власності на земельну ділянку (незарєєстрований) в 2-х примірниках;  
**У** реєстраційні картки в 2-х примірниках.

3. Уповноважена особа ОСББ чи ЖБК, для реєстрації державного акту на право приватної власності на земельну ділянку особисто звертається в міський відділ Львівської регіональної філії ДП "Центр ДЗК" /пл.Ринок,1 к.449г/ і подає наступні документи:

**У** заповнений державний акт на право власності на земельну ділянку (незарєєстрований) в 2-х примірниках;  
**У** реєстраційні картки в 2-х примірниках.

4. Після представлення ОСББ чи ЖБК квитанції про оплату послуг з ведення державного реєстру земель, об'єднання отримує в міському відділі Львівської регіональної філії ДП "Центр ДЗК" (вул.Староєврейська,9) **зарєєстрований один примірник державного акту на право власності на земельну ділянку.**

## **АЛГОРИТМ**

### **проведення розрахунків за надані пільги та житлові субсидії**

Відшкодування наданих населенню пільг і субсидій на житлово-комунальні послуги та енергоносії проводиться за рахунок субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам.

Порядок фінансування видатків місцевих бюджетів на здійснення заходів з виконання державних програм соціального захисту населення за рахунок субвенцій з державного бюджету та дотримання термінів подання звітів, зокрема, з наданих пільг та житлових субсидій населенню здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2002 року № 256 «Про затвердження Порядку фінансування видатків місцевих бюджетів на здійснення заходів з виконання державних програм соціального захисту населення за рахунок субвенції з державного бюджету» із змінами та доповненнями, постанови Кабінету Міністрів України від 11 січня 2005 року №20 «Про затвердження Порядку перерахування у 2009 році деяких субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на надання пільг, субсидій та компенсацій, та спільного наказу Мінпалива та енергетики, НАК «Нафтогаз України» та Державного казначейства України від

03.02.2009р. №55/57/43 « Про затвердження Порядку проведення розрахунків за природний газ, тепlopостачання і електроенергію».

1. Організації-надавачі послуг (в т.ч. ЛКП) щомісячно **до 4 числа місяця, наступного за звітним**, подають в районні відділи соціального захисту інформацію про фактично нараховані суми пільг, на підставі яких підписують акти звіряння розрахунків за надані послуги (відповідно до Рішення ВК ЛМР від 11.04.2008 року № 274).
2. Районні відділи соціального захисту проводять нарахування житлових субсидій і **до 5 числа місяця, наступного за звітним**, готують та підписують акти звіряння розрахунків з організаціями-надавачами послуг (відповідно до Рішення ВК ЛМР від 11.04.2008 року № 274).
3. Районні відділи соціального захисту узагальнюють інформацію з нарахованих пільг та субсидій і разом з актами звіряння розрахунків подають в управління фінансів Львівської міської ради **до 6 числа місяця, наступного за звітним** (відповідно до Рішення ВК ЛМР від 11.04.2008 року №274).
4. Управління фінансів ЛМР на підставі актів звіряння готує заявку на проведення розрахунків з погашення заборгованості за спожиті енергоносії та житлово-комунальні послуги, які подає у Головне фінансове управління ЛОДА **до 7 числа місяця, наступного за звітним**, (відповідно до наказу від 03.02.2009р. №55/57/43, Рішення ВК ЛМР від 11.04.2008 року № 274).
5. Головне фінансове управління ЛОДА складає протоколи-погодження *на проведення розрахунків в централізованому порядку* між учасниками взаєморозрахунків по області в цілому, які подає в Головне управління державного казначейства України у Львівській області та в Міністерство фінансів України **до 15 числа місяця, наступного за звітним** (відповідно до наказу від 03.02.2009р. №55/57/43).
6. Управління фінансів ЛМР подає в Головне управління державного казначейства у Львівській області реєстр кредиторської заборгованості станом на 1 число поточного місяця по м.Львову, в якому окремою сумою відображається кредиторська заборгованість, яка *підлягає погашенню грошовими коштами*. Термін - до 25 числа місяця, наступного за звітним (Постанова КМУ від 4.03.2002 р. №256).
7. Вищезазначений реєстр Головне управління державного казначейства України у Львівській області надсилає в Державне казначейство України 25 числа місяця, наступного за звітним (Постанова КМУ від 4.03.2002 р. №256).
8. На підставі отриманих реєстрів Державне казначейство України перераховує субвенції на погашення заборгованості з пільг і субсидій населенню фінансовим органам з врахуванням їх обсягів, передбачених у бюджеті, пропорційно до фактичних зобов'язань. Термін - після 25 числа (Постанова КМУ від 4.03.2002 р. №256).
9. З метою забезпечення вчасних розрахунків з наданих пільг та субсидій рекомендуємо організаціям-надавачам послуг (ОСББ), проводити зустрічні акти звірянь заборгованості з ВАТ "Львівобленерго" (для централізованого погашення заборгованості з квартирної плати), з ЛМКП "Львівтеплоенерго" (для централізованого погашення заборгованості за тепlopостачання та підігрів води), з МКП "Львівводоканал" (для централізованого погашення заборгованості за водопостачання та водовідведення ).
10. На підставі зазначених зустрічних актів буде проведено централізованими розрахунками погашення заборгованості з наданих пільг та субсидій населенню.
11. Внаслідок зазначених централізованих розрахунків погашається заборгованість управління соціального захисту ДГП ЛМР перед ОСББ, зокрема:

- з квартирної плати, в свою чергу, зменшується заборгованість ОСББ за електроенергію перед ВАТ "Львівобленерго",
- з тепlopостачання і підігріву води, в свою чергу, зменшується заборгованість ОСББ перед ЛМКП "Львівтеплоенерго",
- з водопостачання та водовідведення, в свою чергу, зменшується заборгованість ОСББ перед МКП "Львівводоканал".

Додаток 5

Затверджено

ухвалою міської ради  
від 18.06.2009 № 2693

## ПРОГРАМА

сприяння створенню та забезпечення функціонування об'єднань  
співвласників багатоквартирних будинків у м.Львові на 2009-2012 роки

### 1. Вступ

Програма сприяння створенню та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м.Львові на 2009-2012 роки (надалі – Програма) розроблена на виконання Законів України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки”, постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 “Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”.

### 2. Опис проблеми, на вирішення якої спрямована Програма

2.1. Сьогодні житлове господарство міста переживає значні труднощі. Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, його матеріально-технічна база вкрай зношена, обладнання застаріле та енергоємне. Внаслідок цього спостерігається низька якість надання житлово-комунальних послуг. Відсутність реальної можливості у населення здійснювати контроль за розподілом і використанням коштів, які вони сплачують за житлово-комунальні послуги, та низька поінформованість щодо захисту своїх прав за неповне і неякісне забезпечення цими послугами сприяють зростанню соціальної напруги серед мешканців міста.

У свою чергу приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого житла (частка приватизованого житлового фонду у м.Львові складає 86 відсотків). Реформа, яка була проведена у житловій сфері, виявила ряд проблем, одною з яких стало проведення приватизації державного та комунального житла без створення відповідної правової концепції управління приватизованим житлом, вироблення стратегії фінансування капітального ремонту житла тощо. Як наслідок – власниками житла здебільшого стали особи, не готові нести тягар утримання житла, що є обов'язковим атрибутом будь-якої власності. Безоплатно отримавши житло, вони знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

2.2. Відповідно до ч.2 ст.10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки майна у будинку. Отже, потрібно подолати парадокс, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців,

а будинок як цілісний комплекс разом з земельною ділянкою знаходиться у комунальній власності.

2.3. Переважна частина житлового фонду міста є власністю територіальної громади міста, функції з експлуатації та утримання цього житла здійснює міська рада через житлові комунальні підприємства (ЛКП). Проте задоволених кількістю і якістю комунальних послуг, які надають комунальні підприємства, небагато. Тим часом квартирна плата і управлінські витрати ростуть з року в рік, будучи постійним каталізатором неспокою для громадян міста. Стан житлових будинків з тією ж послідовністю погіршується, тому що реновація будівель не проводилась десятиліттями. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному ні у місцевих бюджетах.

2.4. Через обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів всіх рівнів, незадовільний стан житлового фонду та недоліки у системі надання комунальних послуг свідчать, що проблеми у сфері житлово-комунального господарства необхідно вирішувати іншим шляхом, а саме – проведенням структурних реформ, які дадуть змогу створити нову економічну модель експлуатації та розвитку житлового господарства, забезпечити його надійне і високоякісне обслуговування з врахуванням інтересів мешканців.

Таким ефективним власником будинку, який може управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його модернізації з огляду на вимоги енергоефективності, розпоряджатися прибудинковою територією, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги, стає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ, об'єднання). Створення ОСББ - ефективного власника будинку - це шлях, яким пішли у свій час більшість східноєвропейських країн.

2.5. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного і загального майна. ОСББ може бути створене у будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежилых приміщень.

2.6. 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.

2.7. Члени об'єднання зобов'язані:

1) виконувати вимоги статуту ОСББ (Типова форма статуту затверджена наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141);

2) використовувати приміщення будинку за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

3) забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;



4) дотримуватися вимог житлового і містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;

5) дотримуватися вимог правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

6) своєчасно і у повному обсязі сплачувати належні платежі;

7) попереджувати псування неподільного та загального майна, інформувати органи правління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання тощо.

2.8. Об'єднання зобов'язане:

1) забезпечувати належне утримання будинку та прибудинкової території відповідно до "Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями", затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 та "Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій", затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76;

2) дотримуватись вимог житлового і містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників.

2.9. Об'єднання має право відповідно до законодавства та свого статуту шляхом скликання загальних зборів:

1) створювати органи управління та визначати умови їх діяльності і оплати;

2) приймати рішення щодо надходження та витрати коштів об'єднання;

3) визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до свого статуту;

4) встановлювати розміри платежів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

5) виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;

6) брати на баланс майно об'єднання;

7) здійснювати необхідну господарську діяльність для виконання статутних завдань.

2.10. Об'єднання самостійно визначає всі види робіт і послуг, які необхідні для якісного управління та утримання будинку і прибудинкової території, може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання договорів з фізичними та юридичними особами. При визначенні видів послуг з утримання будинку та їх вартості об'єднання керується Законом України "Про житлово-комунальні послуги", примірним переліком послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків і споруд, затвердженим наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 та постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 № 560 "Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з

утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій“.

2.11. Відповідно до ст.18 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами і організаціями, у тому числі ОСББ, що не перебувають у комунальній власності територіальної громади будуються на договірній і податковій основі та на засадах підконтрольності у межах повноважень, наданих органам місцевого самоврядування.

З питань віднесених до відання органів місцевого самоврядування, на їх вимогу, ОСББ надають відповідну інформацію.

Органи місцевого самоврядування можуть виступати з ініціативою щодо перевірок, а також організувати проведення перевірок ОСББ з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади.

2.12. У разі фізичного знищення або руйнування житлового будинку, яке унеможливило його відновлення або ремонт, об'єднання ліквідується (ст.28 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”). Причиною ліквідації може бути також рішення суду, або факт придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

2.13. Основними перевагами такої форми управління житловими будинками як ОСББ є:

- 1) поява власника, який має право вибору форми управління будинком;
- 2) можливість для власників квартир самостійно формувати і встановлювати кошторис на експлуатацію і утримання, визначати терміни, черговість і обсяги робіт з ремонту свого будинку;
- 3) отримання права власності або права на користування прибудинковою територією;
- 4) підвищення відповідальності мешканців за технічний стан будинку;
- 5) поліпшення якості отриманих комунальних послуг;
- 6) реальний контроль за використанням експлуатаційних внесків та інших платежів;
- 7) те, що члени ОСББ самостійно визначають терміни, черговість робіт і обсяги ремонту свого будинку;
- 8) звільнення місцевої влади надалі від функцій управління житлом та фінансування заходів щодо його ремонту і експлуатації;
- 9) підвищення дисципліни платежів за отримані комунальні послуги;
- 10) можливість використання трудового внеску мешканців будинку замість квартирної плати або збору додаткових внесків.

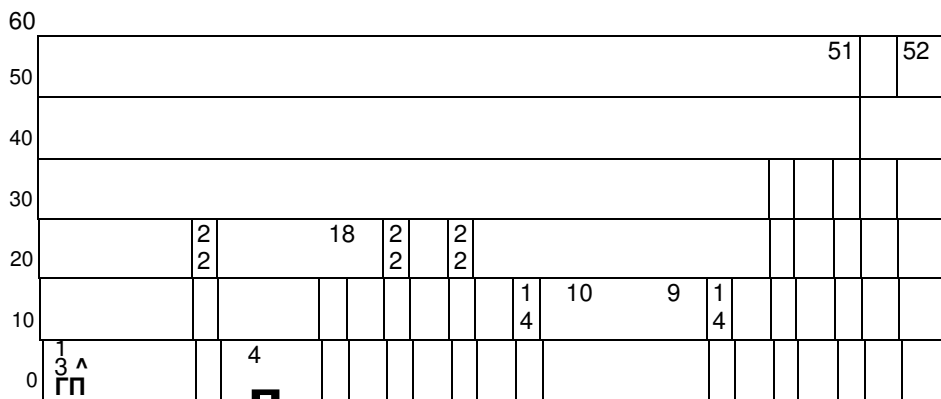
2.14. Створення ОСББ – найбільш пріоритетний напрямок розвитку житлової галузі міста на цей час.

2.15. Станом на 01.01.2009 у м.Львові налічувалось 8695 будинків комунальної власності загальною площею 9504,3 тис.кв.м, з яких у 279-и будинках створено ОСББ загальною площею

672 919,9 кв.м, що складає понад 7 відсотків від площі будинків комунальної власності (трохи меншу площу займають будинки житлово-будівельних кооперативів).

2.16. У 2007-2008 роках значно активізувався процес створення ОСББ, протягом двох останніх років у місті зареєстровано 103 ОСББ, що свідчить про позитивну динаміку цього процесу. Динаміку створення ОСББ відображено на діаграмі:

### Динаміка створення ОСББ в період (1995-2008рр.)



2.17. Показники кількості ОСББ відносно кількості багатоквартирних будинків (комунальної власності м.Львова) у розрізі районів у відсотковому відношенні наведені у таблиці:

Таблиця

Район	Галиць-кий	Заліз-ничний	Лича-ківс-ький	Сихів-с-ький	Франків-с-ький	Шевчен-ківський
Кількість багатоквартирних будинків (від 10-ти квартир)	1216	581	592	378	658	632
Кількість ОСББ	29	36	52	57	67	39
Відсоток створення ОСББ	2,4	6,2	8,8	15	10	6,1

2.18. Таким чином, громадяни, які взяли у свої руки управління своїм будинком, своєю спільною власністю, у силу своїх можливостей здійснюють помірний вклад у благоустрій міста і вони 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. З боку 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.

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

1) надання їм фінансової допомоги у виконанні робіт з першого капітального ремонту будинку, що реалізується виділенням коштів з державного і місцевого бюджетів;

2) надання ОСББ повного комплексу технічної документації на їх будинок і прибудинкову територію;

3) проведення фахового огляду і визначення технічного стану будинку на час його передачі на баланс ОСББ;

4) організація навчань керівників ОСББ, забезпечення постійних консультацій з питань створення і діяльності об'єднань;

5) сприяння у підготовці проектів на отримання можливих міжнародних грантів, кредитів, а також залучення ОСББ до участі у всеукраїнських і міжнародних програмах підтримки громадської активності.

2.20. Крім матеріального стимулювання проблема створення ОСББ потребує об'єднання зусиль виконавчих органів влади 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.

Необхідно налагодити співпрацю з громадськими організаціями, діяльність яких спрямована на:

1) поліпшення соціально-економічного становища; сприяння практичному здійсненню загальнодержавних, регіональних, місцевих та міжнародних програм шляхом сприяння розвитку громадянського суспільства через просвітницьку діяльність;

2) проведення соціологічних досліджень та моніторингу, розповсюдження наукової, соціологічної, політичної та іншої інформації про соціально-економічний розвиток суспільних відносин;

3) організацію та проведення тренінгів, консультацій, зустрічей, "круглих столів", "фокус-груп", конференцій, що стосуються діяльності ОСББ.

2.21. З огляду на достатньо позитивну динаміку процесу створення ОСББ міська рада повинна оперативно реагувати на тенденції збільшення кількості новоутворених об'єднань у місті, створювати сприятливі умови для реалізації намагань мешканців утримувати і покращувати стан належного їм житлового фонду.

2.22. У листопаді 2008 року працівники департаменту житлового господарства та інфраструктури зініціювали та провели ряд зустрічей з керівниками об'єднань співвласників міста, під час яких здійснено письмове опитування (анкетування) щодо основних проблем та перешкод у їхній діяльності.

2.23. Основні проблеми, що стримують розвиток та ефективну діяльність об'єднань співвласників:

1) боязнь взяття будинків на власне обслуговування через зношеність та застарілість житлового фонду. Очікування проведення хоча б часткового капітального ремонту міською владою відповідно до ст.24 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку";

2) ускладнена та фінансово-затратна процедура передачі у спільну сумісну власність об'єднання прибудинкової земельної ділянки;

3) відсутність (або наявність неповного комплекту) технічної документації на будинок;

4) відсутність центрів професійної підготовки для керівників існуючих ОСББ та ініціативних груп.

5) труднощі в організації роботи об'єднання після взяття на свій баланс будинку, при переукладанні угод на комунальні послуги з виробниками комунальних послуг – ВАТ "Львівобленерго" (видаються технічні умови на заміну лічильників електроенергії, ремонт щитових тощо), міськими водо-, тепlopостачальними підприємствами (виготовлення опитувальних листів, встановлення загальнобудинкових лічильників на гарячу і холодну воду);

6) брак інформаційно-роз'яснювальної реклами для мешканців міста.

### **3. Мета та завдання Програми**

3.1. Метою Програми є забезпечення умов створення і сталого, ефективного функціонування ОСББ, а також підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг.

За період реалізації Програми та її виконання у повному об'ємі планується створити ще 400 ОСББ у місті.

3.2. Реалізація Програми передбачає виконання таких завдань:

3.2.1. Комплексна інформаційно-консультаційна підтримка ОСББ.

З мешканцями міста необхідно працювати, поглиблювати їхню обізнаність щодо ролі ОСББ у реформуванні відносин у житловій сфері, надавати необхідний набір установчих документів для реєстрації, приймати участь у зборах мешканців, формувати виважену громадянську позицію щодо потреби колективного управління житлом.

3.2.2. Допомога ОСББ при їх створенні.

Важливим стимулом до створення та повноцінного функціонування ОСББ має стати виготовлення та оформлення за кошти міського бюджету технічних паспортів будинку, планів інженерних мереж, розмежування меж прибудинкових територій, тобто надання всієї необхідної інформації про будинки.

3.2.3. 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 відповідає сучасним вимогам. За умови створення певної кількості ОСББ, зокрема в одному мікрорайоні, та лібералізації тарифів на комунальні послуги виникають передумови появи нового більш ефективного надавача послуг з експлуатації і утримання житлових будинків у формі приватних управляючих компаній та окремих управителів.

3.2.4. Забезпечення вдосконалення ситеми управління житловим фондом ОСББ.

Співвласники багатоквартирного будинку, об'єднуючись в організацію, беруть на себе повний комплекс зобов'язань щодо управління багатоквартирним житловим фондом. Отже, керівник об'єднання мусить мати хоча б мінімальний обсяг знань щодо управління будинком. Проте 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.

3.2.5. Допомога об'єднанням у визначенні технічного стану будинків.

Для того, щоб вчасно і у належний спосіб усувати несправності, поліпшувати експлуатаційні показники будинку, здійснювати його технічну модернізацію, необхідно допомогти керівнику ОСББ провести перший кваліфікований технічний огляд будинку.

3.2.6. Фінансування робіт з капітального ремонту будинків, у яких створено ОСББ.

Найбільш дієвим способом заохочення мешканців до створення ОСББ є реальна допомога ОСББ через фінансування з міського бюджету робіт з капітального ремонту основних конструктивних елементів будинку.

3.2.7. Забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

Програма передбачає запровадження конкурсу серед ОСББ міста щодо реалізації підготованих ними проектів шляхом спільного фінансування, що реалізовуватиметься за кошти міського бюджету, але за обов'язкової фінансової участі мешканців будинку.

3.2.8. 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.

3.2.9. Сприяння залученню коштів Державного бюджету України, інвестицій та кредитів міжнародних фінансових організацій та ресурсів.

Для бажаючих створити ОСББ, навести лад у будинку існує чимало просвітницьких програм, які необхідно здійснювати за допомогою міжнародних і громадських організацій, до яких буде долучатись міська влада. Необхідно допомогти об'єднанням в їх намаганнях залучити кредитні 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 бюджету.

#### **4. Шляхи реалізації Програми**

4.1. Створення та підтримка ОСББ сприяє поліпшенню вкрай складного становища житлово-комунальної галузі міста. У разі, якщо зусилля зацікавлених мешканців будуть спиратись на організаційну та фінансову допомогу міської влади, така співпраця дасть вагомий результат оскільки альтернативним варіантом утримання та експлуатації житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є формування ОСББ як найбільш прогресивної форми самоорганізації громадян.

4.2. Для активізації створення нових та забезпечення функціонування діючих ОСББ з боку міської ради та виконавчого комітету необхідно:

4.2.1. Активно провадити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед громадян щодо переваг створення і діяльності ОСББ.

4.2.2. Надавати всебічну допомогу ініціативним мешканцям будинків на стадії створення ОСББ.

4.2.3. Забезпечити відшкодування пільг та субсидій для ОСББ.

4.2.4. Щорічно виділяти кошти на ремонт будинків ОСББ та забезпечити прозорий механізм їх використання.

4.2.5. Співпрацювати з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями з метою залучення коштів для розвитку ОСББ міста.

4.2.6. Організувати та фінансувати (співфінансувати) питання надання безкоштовної методичної допомоги та навчання керівникам об'єднань.

4.2.7. Сприяти впровадженню розвитку ринку управляючих компаній та надавачів послуг, готувати професійні кадри інституту управителів будинків.

4.3. Перелік завдань та заходів на виконання Програми наведено у додатку до Програми.

#### **5. Фінансове забезпечення виконання Програми**

5.1. Відповідно до ст.24 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" колишній власник будинку (як правило - міська рада) зобов'язаний прийняти участь у першому після прийому будинку на баланс ОСББ капітальному ремонті.

5.2. Джерелами фінансування заходів Програми є:

5.2.1. Кошти Державного бюджету України та міського бюджету м.Львова.

5.2.2. Гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески.

5.2.3. Кошти мешканців ОСББ.

5.3. Прогнозований обсяг фінансового забезпечення виконання завдань Програми наведено у додатку до Програми.

5.4. Обґрунтування необхідного обсягу асигнувань з Державного бюджету України подається щороку разом з проектами Державної Програми економічного і соціального розвитку та Державного бюджету України на відповідний рік у встановленому законодавством порядку.

5.5. Кошти з міського бюджету м.Львова та Державного бюджету України, призначені для активізації створення та функціонування ОСББ, використовуються на:

5.5.1. Інформаційне забезпечення населення міста: друк буклетів, інформаційних матеріалів, біг-бордів, створення відеофільмів.

5.5.2. Виготовлення землепорядної документації прибудинкової території будинку, у якому створено ОСББ, технічного паспорта будинку, у якому створено ОСББ, технічної документації: інвентарної справи, акта прийняття в експлуатацію, плану зовнішніх мереж (у разі неможливості відновлення її за рахунок попереднього балансоутримувача) тощо.

5.5.3. Організацію навчань (семінарів, тренінгів, курсів тощо) для голів правління, бухгалтерів та інших членів ОСББ міста.

5.5.4. Розробка Положення про порядок надання фінансової підтримки об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків на реалізацію соціально-технічних проектів.

5.5.5. Співфінансування державних, всеукраїнських та міжнародних проектів і програм щодо сприяння розвитку ОСББ у місті.

5.5.6. Роботи з капітального ремонту: ремонту дахів, утеплення фасадів будинків, ремонту інженерних мереж, ремонту ліфтів, встановлення засобів обліку і регулювання подачі енергоносіїв, інші ремонтні роботи окремих конструктивних елементів будинків, у яких створено ОСББ, та облаштування прибудинкової території, дитячих майданчиків цих будинків.

5.5.7. Організацію та фінансування навчання працівників виконавчих органів міської ради, участь у всеукраїнських та міжнародних семінарах з обміну досвідом.

5.6. Громадський контроль за ходом реалізації Програми здійснюється представниками громадських організацій за їх бажанням, у статутах яких передбачено діяльність у сфері житлового господарства.

5.7. Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством України.



## 6. Очікувані результати від виконання Програми

Від виконання Програми очікуються такі результати:

6.1. Для громади міста:

6.1.1. Поліпшення якості житлово-комунального обслуговування.

6.1.2. Раціональне використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку, залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання.

6.1.3. Можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків.

6.1.4. Поліпшення фізичного стану будинків та умов проживання у них.

6.1.5. Цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків.

6.1.6. Контроль за якістю ремонтних робіт у будинках.

6.1.7. Можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку чи квартири.

6.1.8. Соціальна мобілізація мешканців.

6.2. Для міської ради:

6.2.1. Реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства.

6.2.2. Зменшення обсягу витрат з міського бюджету м.Львова на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів.

6.2.3. Звільнення від проблем, пов'язаних зі збором комунальних платежів.

6.2.4. Поліпшений фізичний стан житлового фонду міста у цілому.

6.2.5. Впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв.

6.2.6. Налагодження партнерських стосунків з міжнародними фондами допомоги.

6.2.7. Створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

6.3. Фахове господарювання об'єднань власників квартир призведе до економії енергоресурсів, своєчасного ремонту багатоповерхових будинків та утримання їх у належному стані, поліпшення благоустрою прилеглої території. У результаті збільшиться привабливість саме цієї форми господарювання у багатоповерхових будинках у м.Львові.

Секретар ради

В.Квурт

Віза:

Директор департаменту  
житлового господарства та  
інфраструктури

Ю.Голець

## Проект «Ресурсний Центр для ОСББ»

**Метою діяльності Центру є** підвищення рівня надання житлово-комунальних послуг, наближення комунального господарства міста Львова і населених пунктів Львівської області до світових стандартів в цій галузі. Через роботу Центру в співпраці з органами влади заплановано підсилити інституційну спроможність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у виконанні їхніх статутних завдань. Поліпшення самоорганізації населення для вирішення проблем місцевого значення належить до пріоритетів діяльності.

**Фахівці Ресурсного Центру** надають правову допомогу ініціативним групам та уже працюючим об'єднанням.

Також в Центрі можна отримати консультацію з практичних питань роботи об'єднань від спеціалістів Асоціації ОСББ Львова «Сихівчани».

Ще у 2000 році Львівська міська рада своїм рішенням затвердила Програму створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові. В ній ОСББ визнано «альтернативним варіантом утримання і експлуатації житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні...». Зараз готується новий проект такої програми на 2009-2012 роки

У м. Львові зареєстровано понад 330 об'єднань співвласників. Незважаючи на безумовні переваги діяльності ОСББ ( залучення мешканців до управління житловим фондом, створення конкурентного середовища в сфері надання житлово-комунальних послуг та, відповідно, - підвищення їх якості) є і фактори, які стримують їх розвиток.

Насамперед, - це копітка процедура створення та державної реєстрації; забюрократизована та витратна процедура передачі у власність ОСББ прибудинкової території; недостатня кількість фахових управлінців. Вирішення проблемних моментів у сфері діяльності ОСББ потребує спільних зусиль влади та громадськості. В даний час готуються зміни до законодавства в частині вдосконалення регулювання діяльності об'єднань. По всій Україні створюються громадські об'єднання власників житла, які координують свою діяльність та обмінюються досвідом.

Ресурсний Центр в своїй діяльності підтримує реформи в системі управління житловим сектором Львівщини та поширює інформацію про напрацювання серед партнерських організацій по всій Україні.

**Фінансування надано Фондом ім. Стефана Баторія (Варшава) в рамках програми «Громадянські ініціативи у Східній Європі»**

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

*Консультації надаються лише за попереднім записом.*

*Телефони для попереднього запису на прийом: 2987385, 0985847389 або електронною поштою [forym@osbb.com.ua](mailto:forym@osbb.com.ua)*