



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

***Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку –
перший крок до комфорту
та якісного тепла в вашій оселі***

Київ
Грудень 2010 р.

Вікторія Погорєлова,
Директор департаменту з питань утримання та управління житлом,
Інститут місцевого розвитку



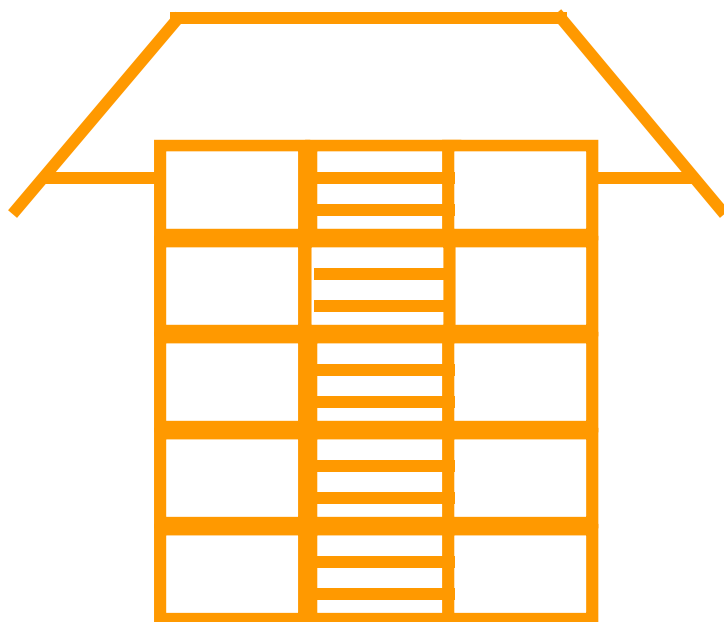
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

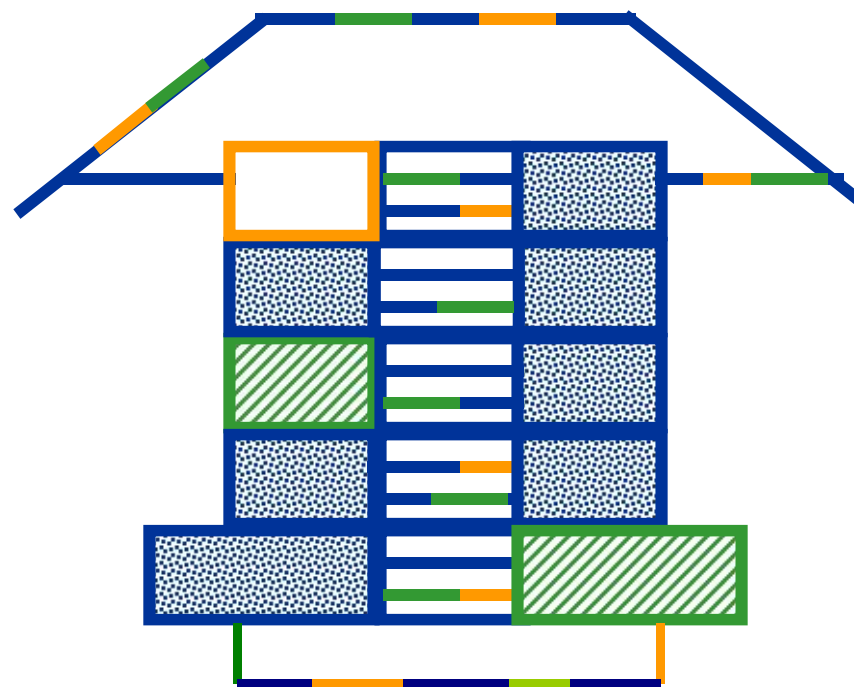
Що таке ОСББ?



До 1992 р.



станом на 2010 р.



Державна власність



Комунальна власність



Приватна власність



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

- Співвласники володіють і користуються таким майном спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними
- Співвласники зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні будинку
- Прийняття рішень здійснюється за згодою **ВСІХ** співвласників (**ЦКУ**) або за рішенням **БІЛЬШОСТІ** співвласників (**закон про ОСББ**)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Організаційно-правова форма юридичної особи	Об'єднання громадян • політичні партії • громадські організації	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	Суб'єкти підприємницької діяльності	Органи самоорганізації населення
Нормативно-правова база	<p>Закони України “Про об'єднання громадян”, “Про благодійні фонди та організації” Постанови Кабінету Міністрів України від 26.02.93р. № 140 від 26.02.93р. №143 від 30.03.98р. №382</p>	<p>Закони України “Про приватизацію державного житлового фонду” “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 №1521</p>	Закон України “Про господарські товариства”,	Закони України „Про місцеве самоврядування” „Про органи самоорганізації населення”
Закон України „Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців				
Сфера взаємовідносин	Громадсько-політична	МАЙНОВА	Виробництво, торгівля, надання послуг та інше	Громадсько-політична
Мета створення	Сприяння будь чому	Управління своїм власним майном, захист своїх прав	Здійснення діяльності для отримання прибутку	Створення умов для участі жителів у вирішенні питань місцевого значення. Задоволення соціальних, культурних, побутових та інших потреб шляхом сприяння у наданні їм відповідних послуг
Чи є платником податку на прибуток з основної діяльності	Ні	Ні	Так	Ні 5



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

**Станом на 01 вересня 2010 року в
Україні зареєстровано
11222 ОСББ,
у тому числі 907 об'єднань
створено у 2010 році**



Проведення енергоефективних заходів: чому співвласники і чому ОСББ?

- Ст. 13 Конституції України: **ВЛАСНІСТЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄ**
- Ст. 322 ЦКУ: тягар утримання майна несе власник
- Ст. 319 ЦКУ: Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Держава не втручається у здійснення власником права власності
- ОСББ - єдиний механізм, який дозволяє співвласникам прийняти рішення при відсутності 100% згоди
- Ст.10 закону про ОСББ: прийняття рішення про реконструкцію та ремонт – **виключна компетенція загальних зборів об'єднання**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

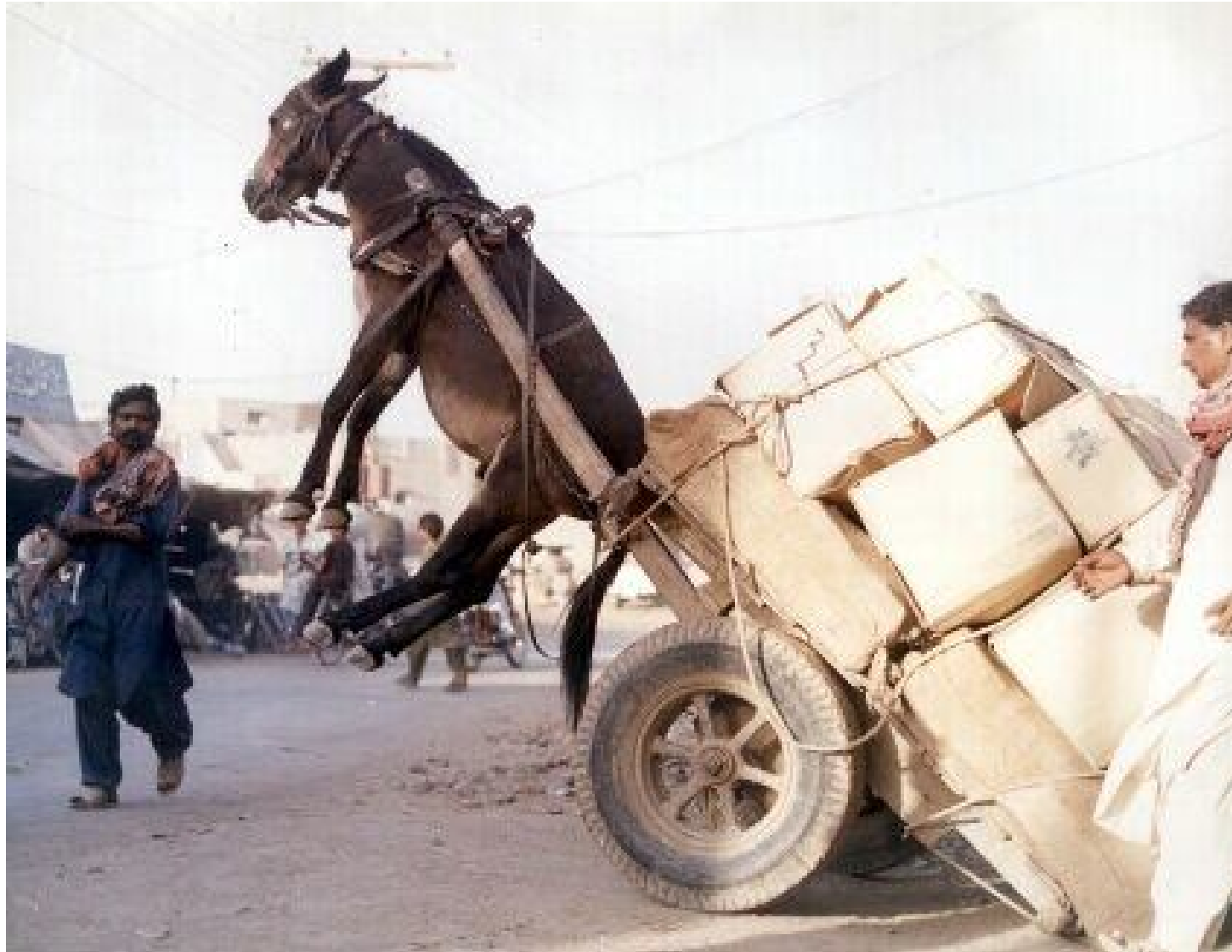
Фактичний стан фінансування капітального ремонту

- Багатоквартирні будинки потребують робіт з капітального ремонту
- Щороку міські бюджети витрачають кошти на фінансування житлово-комунального господарства, в т.ч. на ремонт багатоквартирних будинків
- Самі мешканці (**співвласники**) багатоквартирних будинків витрат на капітальний ремонт не несуть (і в тарифі на утримання такі витрати не закладено)
- При цьому в першу чергу бюджетне фінансування спрямовують на "найболючіші" об'єкти, занедбані, в тому числі, з вини самих мешканців



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

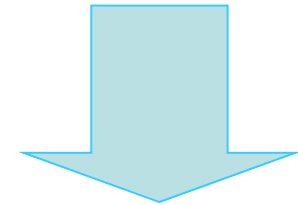
РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Як фінансувати ремонт?

- Нові (спів)власники зобов'язані самі утримувати своє майно - будинок
- Колишній власник зобов'язаний брати участь у фінансуванні ремонту будинку
- Держава зацікавлена в енергозбереженні

СПІЛЬНА УЧАСТЬ У ФІНАНСУВАННІ РЕМОНТУ:

- **ВЛАСНИКИ КВАРТИР,**
- **ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА,**
- **ДЕРЖАВА**





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Ролі органів місцевого самоврядування

- **Влада:** загальна відповідальність за стан житлового фонду в місті
(пп. 3 п. "а" ч.1 ст. 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні")
- **Співвласник:** в будинку є квартири та/або нежилі приміщення комунальної власності
(ст. 382 ЦКУ, ч.3 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду")
- **Колишній власник:** до приватизації будинок належав до комунальної власності
(ч.7 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду")



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Інструменти міської влади

щодо стимулювання залучення приватного капіталу на виконання робіт з капітального ремонту та заходів з енергозбереження в багатоквартирних будинках

- міська програма проведення капітального ремонту житлових будинків на умовах співфінансування
- міська програма соціального захисту нужденних співвласників



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ



м. Львів



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

м. Ніжин





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

м. Луцьк





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Ресурсні центри для ОСББ





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Збірник навчальних матеріалів ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИЙ БУДИНОК КРОК ЗА КРОКОМ

- **КНИГА 1. "КРОК ПЕРШИЙ:
СТВОРЕННЯ ОСББ"**
- **КНИГА 2. "КРОК ДРУГИЙ:
ОРГАНІЗАЦІЯ РОБОТИ ОСББ"**
- **КНИГА 3. "КРОК ТРЕТІЙ:
КАПРЕМОНТ І
ТЕПЛОМОДЕРНІЗАЦІЯ БУДИНКУ"**

