

Реалізація в місті програм, спрямованих на підтримку власників житла в багатоквартирних будинках

Доповідає: Карий Іван Олександрович

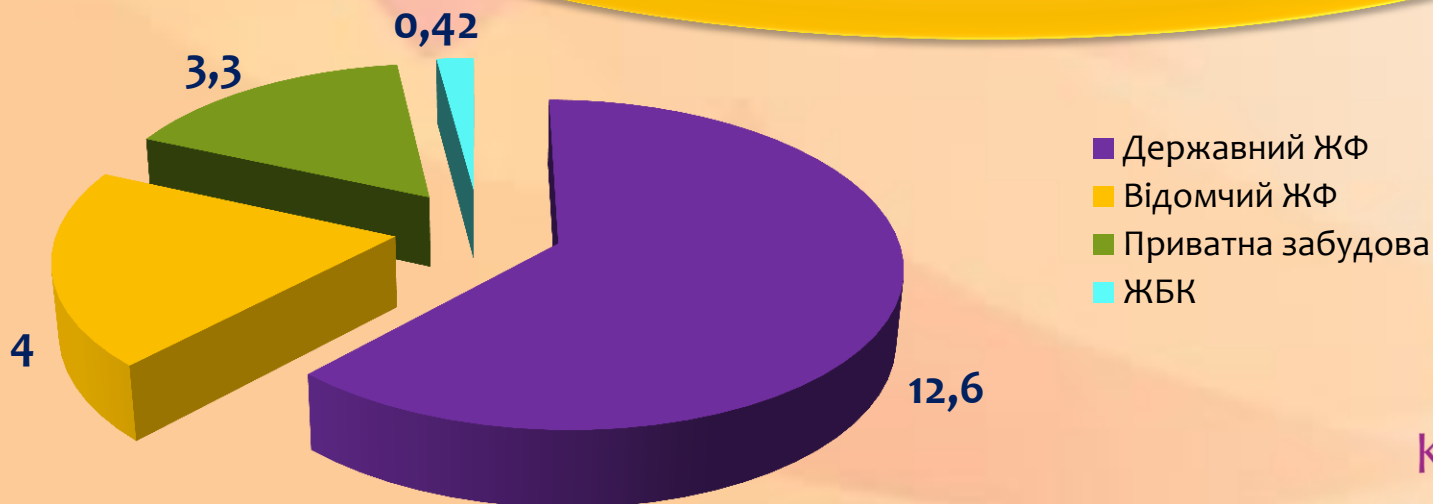
Начальник управління благоустрою та житлової політики





Структура житлового фонду (ЖФ) до 1992 року (млн.кв.м)

На момент прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» житловий фонд у місті Кривому Розі налічував 16,4 млн. м², з якої 12,6 млн. м² – державний житловий фонд, 4 млн. м² – відомчий, 3,3 млн. м² – приватна забудова та лише 420 тис. м² – ЖБК.





Структура житлового фонду на 2017 рік (млн.кв.м)

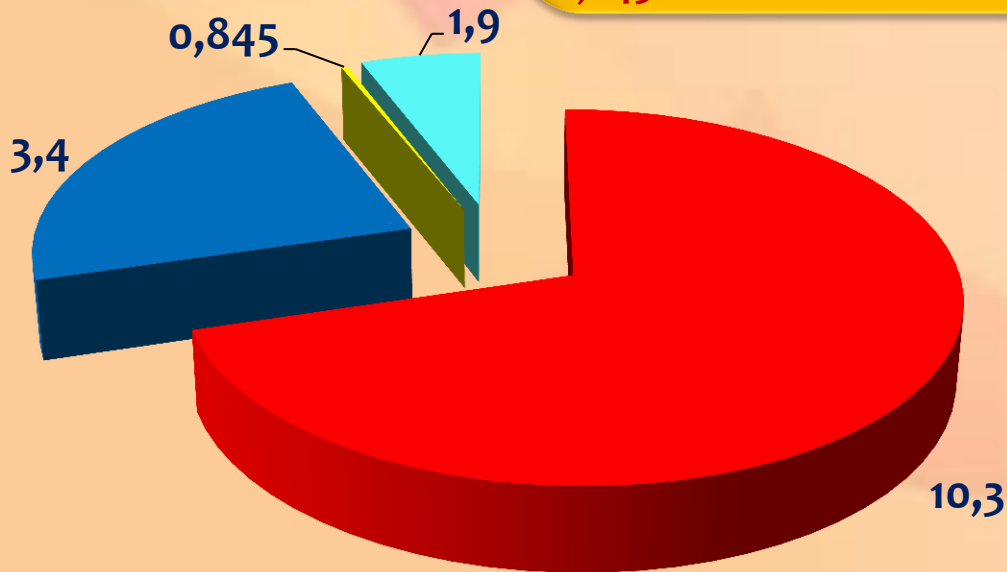
З початком приватизації першої квартири у місті, структура ЖФ значно змінилася, та станом на 2017 рік (крім збільшення на майже 500 тис. м²) виглядає наступним чином:

10,3 млн. м² – спільної власності;

3,4 млн. м² – приватна забудова;

1,9 млн.м² – ОСББ;

0,845 млн. м² – ЖБК.



- Спільна власність
- Приватна забудова
- ЖБК
- ОСББ





Право власності на квартиру є визначальним, а право власності на спільне майно будинку – похідне від нього.

Поняття «співвласники» остаточно закріпив Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». При цьому кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку. Враховуючи ці поняття, у місті відсутній комунальний або державний житловий фонд, а отже – обов'язок ОМС щодо стовідсоткового фінансування його капітальних ремонтів. А зважаючи на те, що 97% квартир у багатоквартирних житлових будинках приватизовано, відсоток обов'язкової участі територіальної громади міста в ремонтах ЖФ, як власника неприватизованих квартир, є мінімальним.

БАГАТОКВАРТИРНИЙ БУДИНОК

що кому належить

Спільна власність

- 1 Дах
- 2 Технічні приміщення під дахом
- 3 Ліфт (шахта і механізми)
- 4 Сміттерівід
Мешканці можуть відокремитися від користування сміттерівідом і організувати роздільний збір сміття.
- 5 Сходи і сходові майданчики
- 6 Зовнішня стіна і несучі стіни
Окремий власник може декорувати цю стіну зовнішню, але не має права її змінювати.
- 7 Нежитлові приміщення
Парадне, місце ватера, холосня тощо — належать усім співвласникам. Об'єднання співвласників будинку може здавати частину цих приміщень в оренду та використовувати отримані кошти на ремонт спільного майна.
- 8 Магістральні комунікації
Труби по стояках газу, води, опалення, каналізації, напруги, котли, електропроводка, трансформатори — всі комунікації, які обслуговують більше однієї квартири, є спільною власністю всіх мешканців будинку.
- 9 Підвал і фундамент
- 10 Прибудинкова територія

На ній розташовані клумби, дитячі майданчики, парковки, ситинки тощо. За законом об'єднання співвласників може отримати цю територію у власність або користування. Для цього місцеве або виконавець влади повинна попередньо узгодити рішення, яким власники території задоволені та закріпити межі прибудинкової території. Потрібно проводити реформи і приймати відповідні рішення, щоб створити умови для ефективного управління спільною власністю.

Індивідуальна власність

- 11 Окрема квартира
Належить одному або кільком власникам, і вони несуть особисту відповідальність за її утримання та ремонт. Підприємства, які обслуговують тільки одну квартиру (труби, електропроводка, газ, батареї опалення тощо), належать тільки власнику (власникам) цієї окремої квартири.

«Власність зобов'язує...
...Усі суб'єкти права власності
різняються перед законом.»
Конституція України, ст. 13

Наші багатоквартирні будинки належать нам — власникам усіх квартир у будинку. І ніхто замість нас не піклуватиметься про наш будинок.



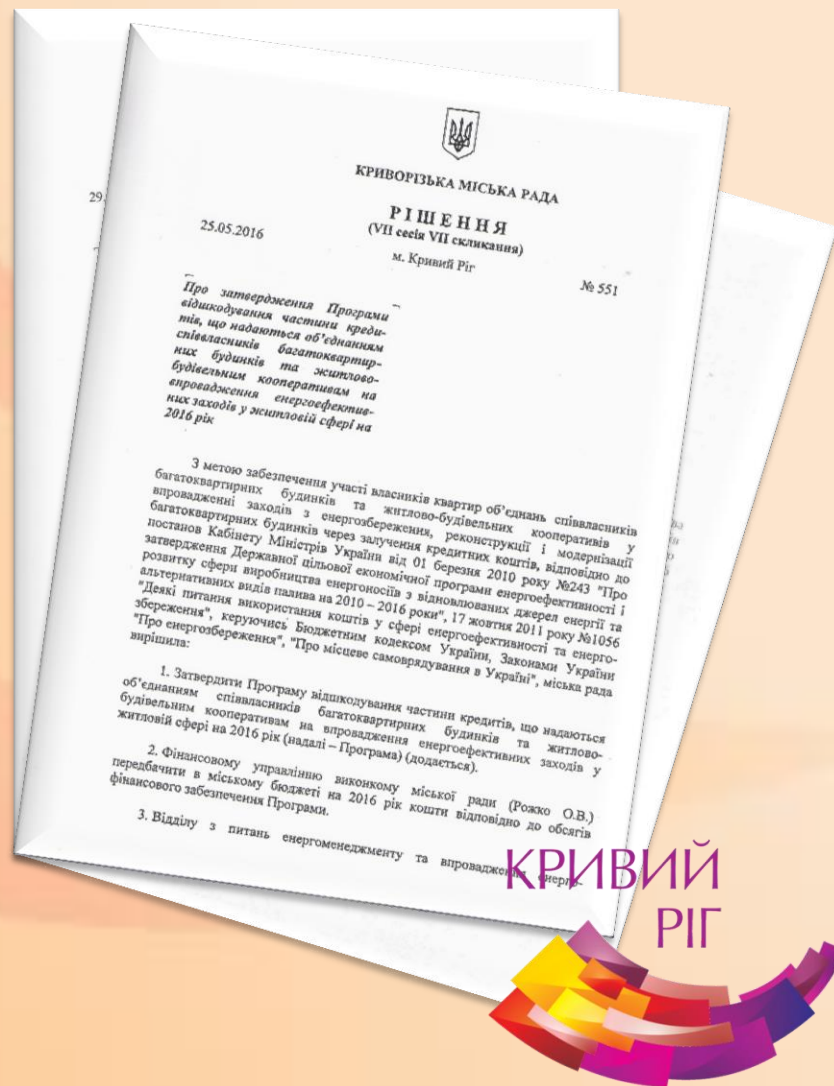


Необхідність програм, спрямованих на надання допомоги в утриманні будинків



З огляду на рівень доходів громадян, остаточне перенесення всіх видатків з утримання належного їм майна видається передчасним. Значна частина громадян не готова до цього ні фінансово, ні морально.

Розуміючи це та ураховуючи, що оплатити вартість більшості необхідних робіт співвласники багатоквартирних будинків не в змозі, у місті постійно ініціюються різноманітні Програми, спрямовані на надання допомоги в утримання будинків (фінансуванні капітальних ремонтів житлового фонду, впровадження енергозберігаючих заходів, тощо).





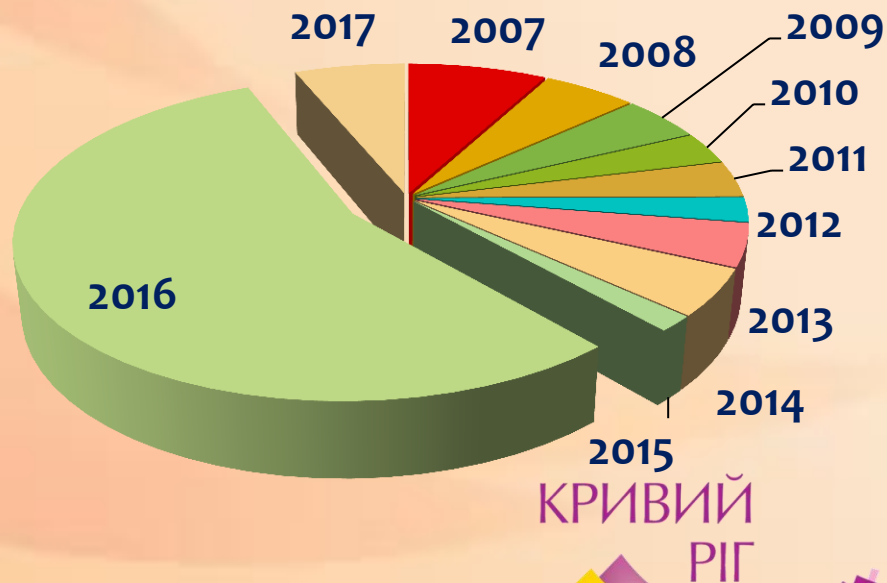
ОСББ

најефективніша форма управління спільним майном у багатоквартирному будинку

Найбільш активним роком у місті Кривому Розі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків був 2016 рік, коли вступив в законну силу Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

2008 – 23 ОСББ
2009 – 20 ОСББ
2010 – 14 ОСББ
2011 – 16 ОСББ
2012 – 11 ОСББ
2013 – 19 ОСББ
2014 – 21 ОСББ
2015 – 7 ОСББ
2016 – 238 ОСББ
2017 – 30 ОСББ

У Кривому Розі
перше ОСББ було
створено у 2007 році.





Конкурс проектів «Мій дім – ОСББ»



Розроблено Положення про конкурс міні-проектів «Мій дім – ОСББ».

Запрошуються лише ті об'єднання, які не отримували допомогу з міського бюджету.

Виявили бажання **110 об'єднань**,

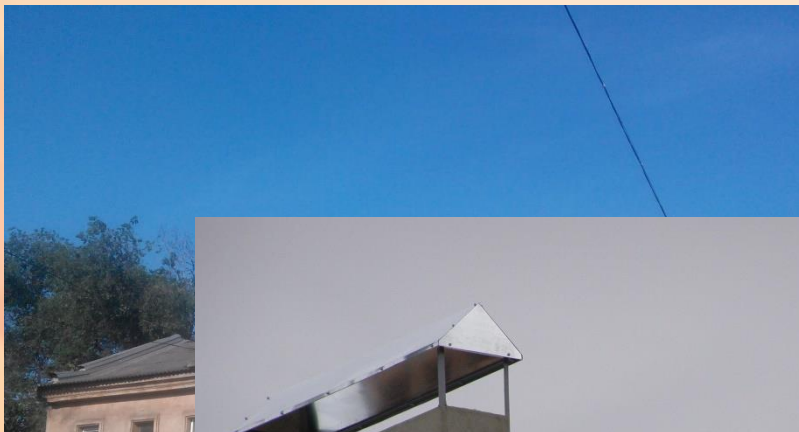
25 стали переможцями.

На реалізацію проектів передбачено кошти в розмірі **10 млн.грн.**





Конкурс проектів «Мій дім – ОСББ»



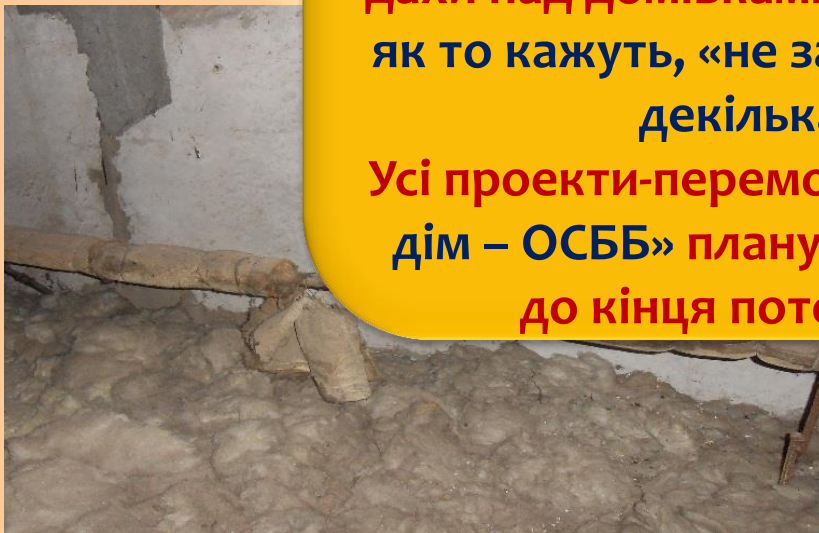
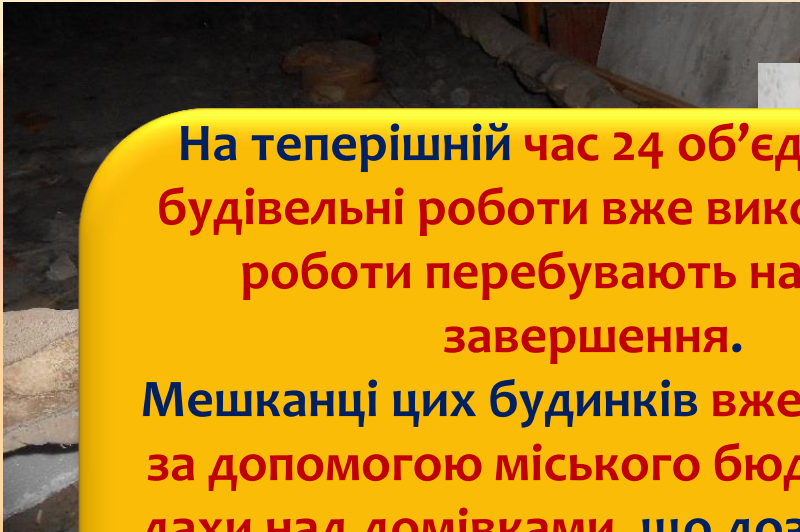


Конкурс проектів «Мій дім – ОСББ»

На теперішній час 24 об'єднаннями
будівельні роботи вже виконано або
роботи перебувають на стадії
завершення.

Мешканці цих будинків вже отримали
за допомогою міського бюджету нові
дахи над домівками, що дозволить їм,
як то кажуть, «не заглядати вгору» на
декілька років.

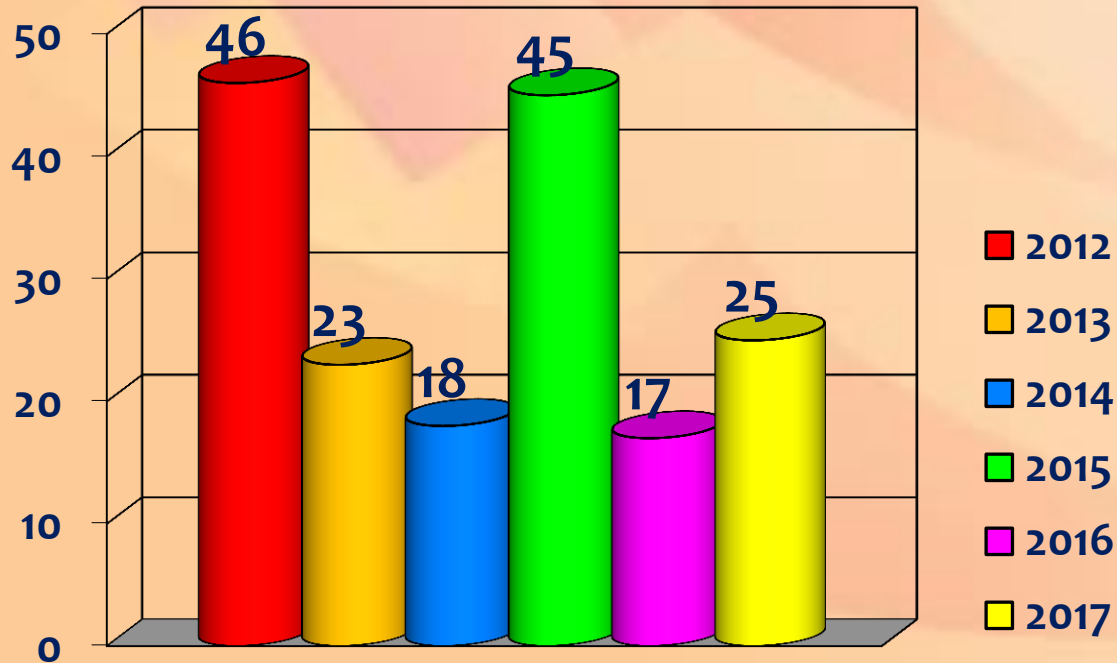
Усі проекти-переможці конкурсу «Мій
дім – ОСББ» планується реалізувати
до кінця поточного року.





Програма підтримки ОСББ 2012-2016р.р.

Кількість виконаних
капітальних ремонтів



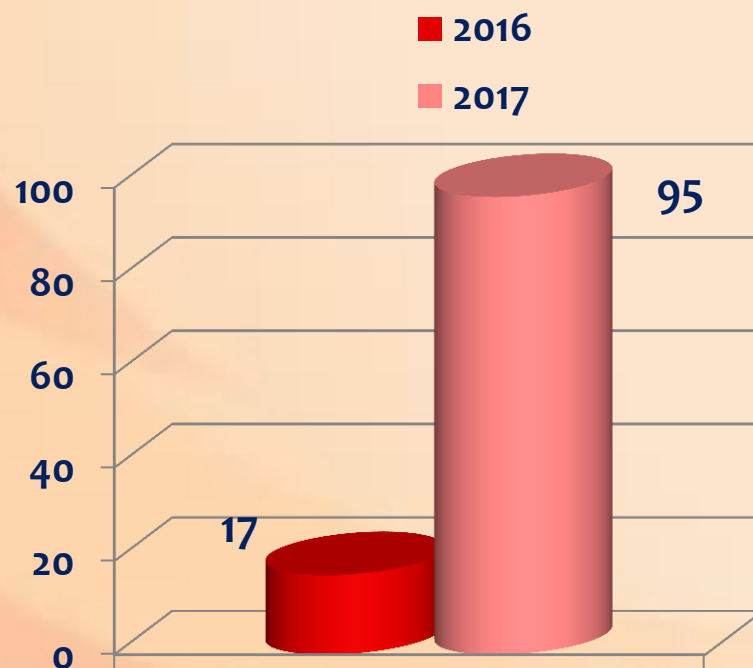
Завдяки дії Програми підтримки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на 2012-2016 роки, з місцевого бюджету в період з 2012 по 2016 роки, профінансовано 42,4 млн. грн., за рахунок цих коштів виконано 149 капітальних ремонтів на 79 житлових будинках, а саме виконано капітальні ремонти систем централізованого опалення, гарячого та холодного водопостачання, внутрішніх електричних мереж та електрощитової, міжпанельних швів, фасадів та покрівель.



Програма «Теплий дім»



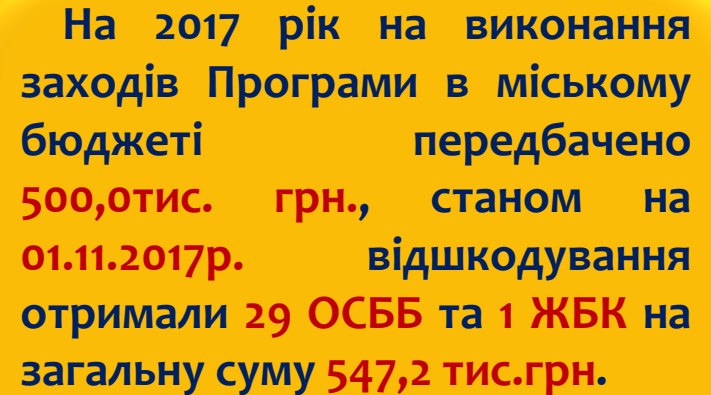
З метою реалізації напрямів енергозберігаючої стратегії міста, поліпшення житлових умов мешканців багатоквартирних будинків, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків та житлово-будівельні кооперативи, в місті Кривому Розі розроблено міську програму «Теплий дім».





Програма «Теплий дім»





План на 2018 рік – залучення 31
ОСББ/ЖБК, суму компенсації
500тис.грн (плани банків - 72
ОСББ/ЖБК, які в подальшому
будуть мати право на суму
компенсації з міського
бюджету (1280тис.грн))

КРИВИЙ РІГ

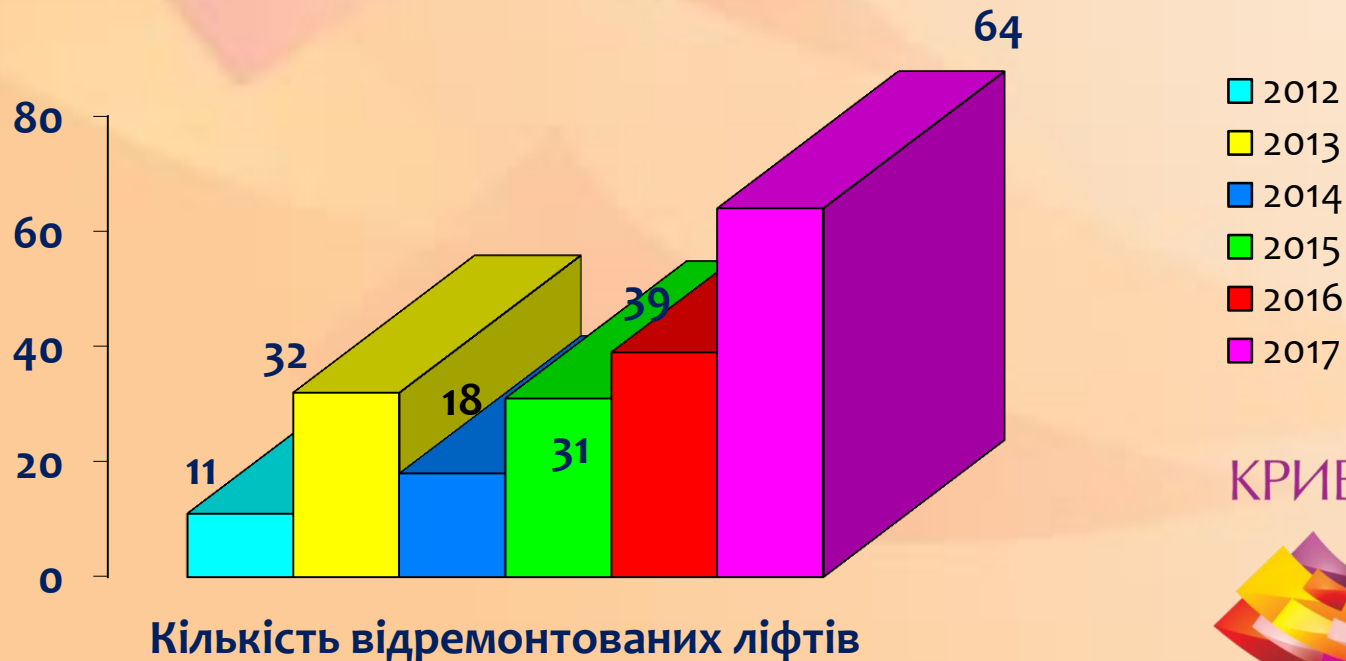




Капітальні ремонти ліфтів

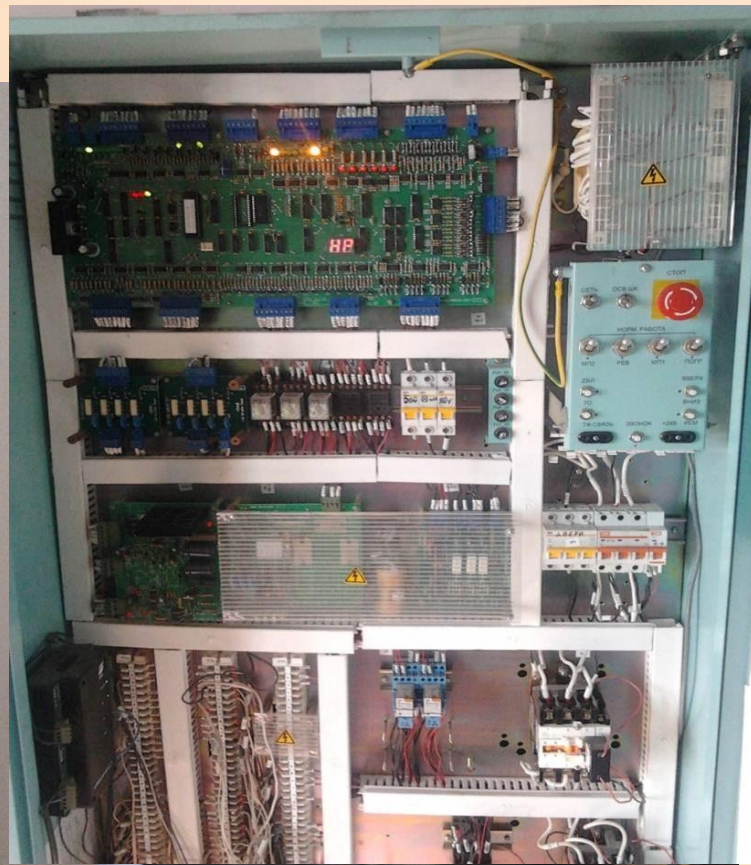
За період з 2012 року по теперішній час виконано капітальний ремонт 129 ліфтів на суму 47,65 млн.грн., у тому числі у поточному році виконано капітальний ремонт 7 ліфтів на суму 3,9 млн. грн.

Всього у 2017 році в міському бюджеті виділено 38 млн.грн. на виконання капітального ремонту 64 ліфтів.





Капітальні ремонти ліфтів





Міські програми підтримки



За результатами реалізації профінансовано на суму 3 млн. грн. 16 будинків – ОСББ та 1 будинок ЖБК,

виконано: заміну вікон у місцях загального користування, встановлення ІТП, капітальний ремонт та теплоізоляція системи централізованого опалення тощо





За час дії Програм
протягом **2012-2017 років** профінансовано
з міського бюджету **125 млн.грн.**
300 багатоквартирних будинків

**ПРОГРАМИ ДІЮТЬ!
ПОТРІБНА ЛИШЕ
ІНІЦІАТИВА МЕШКАНЦІВ!**





ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ!

МІСТО
довжиною
в життя

КРИВИЙ
РІГ

