

Посібник Від "А до Я"



Як створювати і управляти житловими спільнотами в Україні

підготовлено в рамках проекту
“Активні мешканці — ефективні власники”

Посібник Від „А до Я”

Матеріал доступний за ліцензією Creative Commons Визнання авторства 3.0. Права захищені Фондацією Менеджерських Ініціатив. Матеріали створені в рамках проекту „Активні мешканці — ефективні власники”, реалізованого Фондацією Менеджерських Ініціатив що фінансується у рамках програми польської співпраці для розвитку Міністерства Закордонних Справ РП. Дозволяється довільне використання матеріалів, – за умови дотримання оригінальності даної інформації, в тому числі інформації про дану ліцензію, авторські права, а також про проект „Активні мешканці — ефективні власники”, реалізованого Фондацією Менеджерських Ініціатив що фінансується у рамках програми польської співпраці для розвитку Міністерства Закордонних Справ РП. Зміст ліцензії доступний на сайті – <http://creativecommons.org/licenses/>

Посібник Від „А до Я”

**Як створювати і управляти
житловими спільнотами
в Україні**

підготовлено в рамках проекту

“Активні мешканці — ефективні власники”

Люблін 2014



Підготували:

*Анна Беляк
Роберт Гостковські
Павел Прокоп
Марцін Стахира
Юлія Сабатюк
Анатолій Пархом'юк*

Переклад:

Богдан Юрчук

Публікація відображає виключно погляди автора і не може претендувати на офіційну позицію Міністерства Закордонних Справ РП

© Фундація Менеджерських Ініціатив, 2014
Fundacja Inicjatyw Menedżerskich
ul. I Armii Wojska Polskiego 5/7, 20-078 Lublin, Polska
www.fim.org.pl



Проект дофінансований з коштів Міністерства Закордонних Справ РП в рамках Програми “Польська Допомога для Розвитку 2014” та Програми Польсько-Американського Фонду Свободи “Study Tours to Poland”.

ЗМІСТ

Вступ.....	7
Регламент утримання житлових будинків та прибудинкових територій	9
Регламент створення і використання ремонтного фонду.....	25
Доходи і видатки в об'єднаннях співвласників. Інвесторські розрахунки	28
Добрі практики з досвіду діяльності осбб луцька. Партиципація в дії.....	33
Проекти з термомодернізації багатоквартирних будинків у місті Луцьку.....	38

Вступ

У даній публікації представлено практичну інформацію у сфері управління житловими спільнотами типу ОСББ в Україні.

Ця інформація повинна сприяти активізації в українських громадах формальних і неформальних суспільних груп, які працюють на благо покращення якості проживання.

Посібник, а також Стандарт управління Житловою Спільнотою і Калькулятор Житлових Коштів є комплектом матеріалів, підготовлених у рамках проекту “Активні мешканці — ефективні власники”, реалізованого Фондацією Менеджерських Ініціатив у 2014 році в Луцьку. Проект профінансований з коштів Міністерства Закордонних Справ Республіки Польща в рамках Програми “Польська підтримка для розвитку 2014” і Програми Польсько – Американського Фонду Свободи „Study Tours to Poland”.

Партнерами Фондації Менеджерських Ініціатив з української сторони були: Виконавчі органи Луцької міської ради і Волинське Обласне Громадське Об’єднання „Асоціація Регіонального Розвитку”.

Проект був відповіддю на проблеми, що є надзвичайно актуальними для українського суспільства. Управління житлово-комунальним господарством в Україні у багатьох ситуаціях відбувається на основі застарілих, неефективних принципів. Більшість будинків в містах України обслуговують так звані ЖЕКи – (монопольні підприємства, створені в радянські часи для обслуговування комунальних квартир) або організації, що постали на їх основі та здійснюють управління за тими ж принципами та підходами.

Проте, зокрема, у Луцьку є приклади створення і результативної діяльності співтовариств, що вивели свій житлових фонд від ЖЕКів та створили ОСББ. За останні 14 років у обласному центрі Волині ство-

рено понад 130 таких об'єднань – орієнтовно це 7 – 8% площі усього житлового фонду Луцька.

У під'їздах житлових будинків, що входять до ОСББ виконано ефективні інвестиції, що сприяють зниженню вартості їх утримання (в основному – теплодернізація, заміна мереж, ремонт ліфтів, встановлення та ремонт теплообмінників), проведено модернізацію зовнішньої інфраструктури (освітлення, смітників, дитячих майданчиків).

Сподіваємось, що розміщені у даному посібнику публікації допоможуть у створенні та вдосконаленні функціонування ОСББ, а запропоновані матеріали сприятимуть підвищенню якості управління спільною нерухомістю.

Регламент утримання житлових будинків та прибудинкових територій

I. Загальні положення

§ 1

1. Житловий будинок є власністю ОСББ та власників квартир. Збереження його від руйнувань, утримання у належному санітарному, естетичному стані належить до обов'язків всіх жителів.

2. Передумовою для належного співжиття жителів будинку (мікрорайону) є всестороння взаємодопомога, дотримання правил громадського порядку.

§ 2

Жителі повинні взаємодіяти з Адміністрацією ОСББ у всіх справах, пов'язаних із належним утриманням квартир, будинків і устаткування, як того, що розташоване всередині будинку, так і назовні, а також у сфері дотримання правил даного Регламенту. Мешканці зобов'язані економно використовувати воду, світло на сходових клітках і в підвалах, а також інформувати Адміністрацію ОСББ про всі зауважені прояви марнотратства і нищення майна ОСББ.

§ 3

У спірних справах, що виникають щодо використання площі загального користування і території мікрорайону, зацікавлені повинні звертатися до Адміністрації ОСББ.

§ 4

1. Положення даного Регламенту стосуються усіх жителів і користувачів приміщеннями, незалежно від юридичного права на житло (при-

міщення), а також визначають права і обов'язки як користувачів, так і Адміністрації ОСББ.

2. Особи, що володіють юридичним правом на житло, на основі положень даного Регламенту, відповідають за всіх проживаючих осіб в їхній квартирі. Напр. членів сім'ї, орендарів, гостей тощо.

3. ОСББ інформує мешканців про всі справи, що стосуються загалу мешканців будинку за посередництвом розміщення оголошень на дошці оголошень, на сходиноквих клітках, вхідних дверях до будинків, сайті ОСББ (оголошення напр. про дату проведення звірки даних лічильників, технічних оглядів та у інших справах, що не стосуються індивідуальних мешканців та їхніх квартир).

II. Правила у сфері користування житлом

§ 5

1. Особи, які володіють юридичним правом на житло зобов'язані:

- а) письмово інформувати протягом 7 днів Адміністрацію ОСББ про нових користувачів житла (приміщення) у разі його здачі в оренду,
- б) подати відповідну заяву протягом семи днів про зміну кількості проживаючих в квартирі (приміщенні) осіб,
- в) поінформувати протягом 7 днів Адміністрацію ОСББ про зміну способу використання приміщення або його частини, якщо ця зміна має вплив на розмір оплат для ОСББ,
- г) адміністрація ОСББ має право контролю кількості проживаючих осіб в квартирі (приміщенні),
- д) приміщення, що звільняється, користувач здає у формі протоколу здачі-прийому, що складається між ним та Адміністрацією ОСББ,
- е) у разі тривалої відсутності необхідно письмово поінформувати Адміністрацію ОСББ, вказуючи адресу і контактний телефон особи, яка надасть доступ до приміщення у разі аварії.

2. Про термін звільнення житла (приміщення) особи повинні повідомити Адміністрацію ОСББ щонайменше наперед за два тижні, з метою створення умов для проведення контролю стану звільненого приміщення і підготовки протоколу здачі-прийому.

3. Кошти ремонту або відновлення приміщення, квартири покриває особа, яка здає це приміщення.

4. Особа, яка володіє юридичним правом на житло, залишаючи його без відома Адміністрації ОСББ, бере на себе всю відповідальність за наслідки ймовірних знищень (аварій).

5. Приміщення можуть використовуватись лише згідно з їхнім призначенням (квартири — для проживання, господарські приміщення — для ведення відповідної господарської діяльності).

6. В житловому приміщенні може здійснюватись лише така господарська діяльність, що не порушує спокою і громадського порядку.

III. Правила у сфері утримання в належному технічному стані будинку, устаткування та мереж

§ 6

Адміністрація ОСББ зобов'язана забезпечити ремонт будинку та устаткування чи пристроїв з ним пов'язаних.

§ 7

Вартість виконання ремонтів, необхідність у яких виникла внаслідок неналежного використання приміщення і його устаткування покладається на осіб, що володіють правом на дане приміщення (квартиру).

§ 8

Адміністрація ОСББ зобов'язана:

1. На основі протоколу передати житло особам, які володіють правом на дане приміщення.

2. Вимагати від виконавця усунення недоліків, що виникли внаслідок незадовільного виконання будівельних робіт.

3. Забезпечити порядок і чистоту довкола будинку та у підвальних коридорах, технічних поверхах, на горищах згідно з поточними потребами, прибирання першого поверху (від вхідних дверей в будинок до перших сходів сходової клітки), ліфтових кабін – двічі на місяць.

4. Утримувати в належному технічному стані будинок та забезпечити роботу устаткування і мереж.

5. Забезпечити будинки відповідними контейнерами для складування відходів, забезпечити їх очищення та утримувати в належному санітарному стані.

6. Ознайомлюватись з думками мешканців перед реалізацією змін (ремонтів, перебудов) у: приміщеннях загального користування, устаткуванні, а також на прилеглий території.

7. Утримувати і ремонтувати двигуни ліфтів.

8. Утримувати і ремонтувати устаткування водопроводу загального користування.

9. Утримувати і ремонтувати мережі центрального опалення та батареї опалення.

10. Утримувати і ремонтувати мережі холодного і теплого водопостачання до входу в картири.

11. Утримувати і ремонтувати каналізаційні мережі від першого коледзя перед будинком, в підвалах до входу в квартири.

12. Утримувати і ремонтувати газову мережу від головного крану (вентиля) в будинку до вентилів (кранів), що відмикають газове устаткування.

13. Утримувати і ремонтувати електромережі від під'єднання до лічильника квартири.

14. Утримувати і ремонтувати гравітаційні вентиляційні системи.

15. Утримувати і ремонтувати конструкційні елементи будинку, дахове покриття, фасад, комунікації, приміщення загального користування і т.д.

16. Здійснювати заміну столярки в приміщеннях загального користування.

17. Проводити фарбування сходових кліток, пралень, сушарок і коридорів підвалів.

18. Здійснювати ремонт тротуарів, вулиць, майданчиків (якщо вони належать до майна ОСББ), а також т. зв. „малої архітектури”: стін, сходів, перил і т.д.

19. Утримувати зелені насадження біля будинків.

20. Утримувати і ремонтувати ігровий і спортивний інвентар на території ОСББ.

21. Надсилати жителям у поштові скриньки різноманітну кореспонденцію щодо діяльності ОСББ.

§ 9

1. Особи що володіють юридичним правом на житло зобов'язані утримувати займане приміщення та інші надані їм приміщення (гаражі, підвали тощо) у належному санітарному і технічному стані, здійснюючи ремонти, відновлювальні роботи, у тому числі здійснювати:

- 1) ремонт або заміну санітарного устаткування, водопровідних і газових мереж у квартирі (ванни, мийки, умивальники, крани і змішувачі, газові плити та колонки, вентиля газопостачання і т.п.),
- 2) заміну або ремонт каналізаційної мережі на відрізку від стояків до санітарних пристроїв.
- 3) заміну або ремонт водопровідних мереж холодного і гарячого водопостачання в квартирі,
- 4) прочищення каналів санітарних пристроїв (ванн, мийок, умивальників, і т.п.).
- 5) ремонт і заміну електромережі, пристроїв та запобіжників електричної мережі в квартирах. Вищевказане стосується також електромережі у підвальних приміщеннях на відрізку від розподільчого щитка до освітлюваного місця,
- 6) ремонт і заміну розеток та мереж радіо і телесигналу,
- 7) ремонт або заміну електрощитових (якщо знаходяться у житловому приміщенні),
- 8) ремонт і заміну підлоги в квартирі,
- 9) ремонт, підгонку і законопачування віконної і дверної столярки, ремонт і заміну оббивок, замків і т.п.
- 10) ремонт балконів або лоджій включає:
 - а) біління штукатурки лоджій і балконів, включно з ремонтом штукатурки,
 - б) ремонт або заміна водоізоляції, цементної основи, керамічної плитки і т.д,
 - в) фарбування з внутрішньої сторони стін і стель балконів/лоджій, а також фарбування балконних балюстрад і зовнішніх підвіконь з дотриманням колористики фасаду, що прийнята для даного будинку,
 - г) забезпечення відтоку дощової води з балконів, терас, лоджій за посередництвом очищення від сміття, листя, льоду, снігу, і т.д.

- д) ремонти, що вимагають відповідних компетенцій і кваліфікацій повинні виконуватись уповноваженими особами.
- 11) заміну віконної і дверної столярки згідно з правилами, визначеними ОСББ,
 - 12) фарбування (біління) стін і стель в квартирах та ремонт штукатурки. Фарбування вікон і дверей, вбудованих меблів, стін і підлоги, батарей опалення, мийок, ванн, труб та інших пристроїв.
 - 13) циклювання або шліфування паркету в квартирі,
 - 14) монтаж примусової вентиляції у разі виходу з ладу гравітаційної вентиляції.

2. Крім перерахованих ремонтів, особи які володіють юридичним правом на приміщення зобов'язані за власний рахунок ліквідувати наслідки руйнувань, знищень чи ушкоджень, що постали з їх провини або провини осіб, яким вони надали доступ до приміщення, а також у зв'язку з невиконанням покладених на них обов'язків.

3. Ремонти всередині квартири є обов'язком осіб, що володіють юридичним правом на помешкання. Проте, вони можуть бути виконані ОСББ але лише на замовлення цих осіб, на платній основі.

4. У разі невиконання цими особами (користувачами) обов'язків, що виникають з § 9 пп. 1 і 2 даного Регламенту, ОСББ після безрезультативних звернень має право провести ці ремонтні роботи за рахунок власника. Вартість ремонту нараховується на рахунок оплат за житло (приміщення).

5. Підвали служать виключно для зберігання запасів на власний вжиток.

6. У приміщеннях загального користування зберігання старих меблів і предметів, що створюють безлад і загрозу, а також влаштування майстерень заборонене.

7. Приміщення для зберігання візків служать винятково для зберігання дитячих візків, санок, велосипедів, лиж і т.п.

8. Усілякі суперечки, що виникають щодо користування спільними приміщеннями вирішує Адміністрація ОСББ.

9. Особи, які володіють юридичним правом на приміщення зобов'язані надати доступ до приміщення з метою здійснення періодичних оглядів технічного стану будівлі і мереж, а також для фіксації показників споживання енергії і води. ОСББ не зобов'язане індивідуально повідомляти про намір здійснення таких заходів.

10. У разі відмови користувача надати доступ до приміщення з метою здійснення ОСББ ремонтів всередині квартири, про що говориться у § 9 пп. 1, усі наслідки, що можуть виникнути у зв'язку з цим покладаються на користувача, який відмовив у виконанні ремонту і не надав доступу до квартири з метою здійснення цього ремонту ОСББ.

§ 10

1. Переробки в квартирі, що включають перебудову, зміну колористики балконів і лоджій, монтаж ґрат на вікнах можуть бути виконані виключно за згодою Адміністрації ОСББ за рахунок осіб, що володіють юридичним правом на приміщення. Інші переробки типу – заміна віконної столярки, будівництво і розбирання стін між кімнатами, монтаж додаткових кранів та інших санітарних пристроїв, обшивка водно-каналізаційних каналів, вимагають повідомлення до Адміністрації ОСББ.

2. Забороняється переробка вентиляційної системи, монтаж різноманітних механічних вентиляційних установок в існуючих вентиляційних каналах.

3. Забороняється переробка системи центрального опалення (у тому числі заміна батарей опалення) і газового без отримання письмової згоди Адміністрації ОСББ.

4. За втрати чи руйнування, що виникли внаслідок неналежно здійснених перебудов відповідальність перед ОСББ і третіми особами покладається на користувача, який здійснив ці переробки.

5. Ремонти і модернізація в квартирі, що спричиняють шум та інші незручності для сусідів можуть здійснюватись лише в будні протягом 8.00 – 20.00.

6. Монтаж кондиціонера вимагає згоди Адміністрації ОСББ, видача якої може відбутись після виконання зацікавленим наступних умов:

- 1) Згода власника квартири, що розміщена безпосередньо у сусідстві з місцем монтажу кондиціонера (з огляду на шум вентилятора).
- 2) Подання пропозиції розташування кондиціонера з детальним вказанням місця і способу його монтажу, з вказанням способу прокладення каналів.
- 3) Кондиціонер мусить відповідати вимогам, згідно з якими рівень шуму, що проникає до квартир від кондиціонера, не може перевищувати 40 дБ у день, та 30дБ вночі.

- 4) Допускається монтаж кондиціонерів лише на лоджіях або балконах.
- 5) Монтаж кондиціонера повинен бути здійснений згідно з технічною документацією і відповідними сертифікатами, професійною спеціалізованою фірмою згідно з будівельними вимогами і принципами монтажу пристроїв такого типу. Забороняється відводити шланг безпосередньо на підлогу балкона, лоджії або на фасад.
- 6) Відведення води – крапель, повинне здійснюватись у емкості, що будуть систематично очищатись.
- 7) Не допускається прокладання електропроводки кондиціонера на фасаді будинку; систему також не можна ховати в зовнішні стіни будинку. Переходи через стіни повинні мати гідро і термо ізоляцію.
- 8) Електроживлення під'єднується до електромережі квартири.
- 9) Монтаж дротів і пристроїв кондиціювання повинен бути виконаний у остаточній версії (не допускається „тимчасових варіантів” монтажу).
- 10) Про монтаж кондиціонера для його введення в експлуатацію слід заявити до відповідної Адміністрації ОСББ протягом 14 днів з моменту його монтажу.
- 11) Спеціалізована фірма, що здійснює монтаж, повинна:
 - представити відповідні сертифікати на шланги кондиціонера
 - здійснити перевірку щільності шлангів при з'єднанні з кондиціонером. Після чого здійснити запуск кондиціонера,
 - скласти відповідний протокол
 - після закінчення монтажу перевірити стан ізоляції електропроводів на предмет протипожежної безпеки.
- 12) ОСББ залишає за собою право відмінити дію згоди у випадку коли:
 - особа, яка володіє юридичним правом на приміщення не повідомить адміністрацію ОСББ про готовність до технічного прийому кондиціонера
 - монтаж кондиціонера або спосіб його монтажу не відповідатиме технічним вимогам,
- 13) За різного роду пошкодження, що виникнуть внаслідок аварії, роботи чи способу монтажу кондиціонера відповідає безпосередньо особа, яка володіє юридичним правом на приміщення (квартиру) – напр. – знищення структури фасаду або забруднення фасаду і необхідне відновлення чи фарбування.

- 14) Розпорядник квартири зобов'язаний на вимогу ОСББ виконати демонтаж зовнішньої частини кондиціонера у випадках, обґрунтованих нормативними або експлуатаційними актами. У разі невиконання вищезгаданих зобов'язань, ОСББ залишає за собою право на тимчасовий або безстроковий демонтаж зовнішньої частини кондиціонера за рахунок особи, що володіє юридичним правом на квартиру.
- 15) ОСББ не несе відповідальності за можливі прояви в приміщенні вологості, грибка або алергії у проживаючих в квартирі осіб.

§ 11

Не можна самовільно ремонтувати запобіжників, що знаходяться поза квартирою (на сходових клітках, в підвалах і т.д.)

§ 12

У підвалах не можна встановлювати жодних додаткових розеток і додаткового освітлення без згоди Адміністрації ОСББ. Встановлене за згодою Адміністрації ОСББ додаткове освітлення повинне бути також нею прийняте в експлуатацію. Системи домофонів можуть бути встановлені самостійно жителями за умови погодження проекту з Адміністрацією ОСББ і прийому в експлуатацію уповноваженим працівником ОСББ.

§ 13

1. Встановлення на дахах будинків телевізійних, радіо антен, а також інших пристроїв без згоди Адміністрації ОСББ заборонене. За пошкодження, що виникли, при монтажі цих пристроїв (пошкодження даху, водостоків і т.д.) відповідають особи, які це спричинили.

2. Самовільне входження на дахи будинків без згоди адміністрації ОСББ суворо заборонене.

§ 14

На зимовий період, особи, які володіють юридичним правом на житло (квартиронаймачі) зобов'язані:

1. Захистити квартири від втрати тепла за посередництвом ущільнення дверей і вікон. У протилежному випадку не братимуться до уваги скарги на незадовільне опалення квартир.
2. Запобігати втратам тепла замикаючи вхідні двері і вікна в спільних приміщеннях.

3. Усувати сніг з балконів, лоджій, балконо-терас, підвіконь за вікном, а також – усувати бурульки льоду, що на них утворились.
4. Забезпечувати відповідне опалення і провітрювання квартири.

§ 15

Забороняється закривати доступи до лічильників води, газу, центрального водопроводу, газових, теплових вентилів, що знаходяться в квартирах (приміщеннях загального користування та ін.) або підвалах (заставляння меблями, полицями і т.д.), доступ до яких повинен бути наданий представникові ОСББ у будь-який час.

§ 16

1. Особи, що володіють юридичним правом на квартиру чи приміщення зобов'язані невідкладно інформувати Адміністрацію ОСББ про аварії установок і систем якими користуються, а також тих, що знаходяться поза їхніми квартирами.

2. У разі аварії газових, електричних, водо-каналізаційних приладів, приладів центрального опалення чи водопостачання крім Адміністрації ОСББ необхідно також повідомити відповідну аварійну службу.

3. Користувачі ліфтів повинні дотримуватись інструкції користування. Про усілякі помічені неполадки у роботі ліфтів необхідно негайно повідомити у відповідну аварійну службу або до адміністрації ОСББ.

4. У разі проведення дезінсекції, дератизації, дезінфекції необхідно надати доступ до всіх приміщень, вказаних Адміністрацію ОСББ.

5. Особи, які володіють юридичним правом на квартиру, зобов'язані виконувати усі рекомендацій, що виникають з норм будівельного законодавства чи інших нормативних актів і були надані мешканцю під час чергових оглядів.

§ 17

Адміністрація ОСББ або вповноважені нею особи мають право проведення контролю технічного стану приміщення і пристроїв, а також обліку осіб, які проживають у квартирі.

IV. Правила у сфері гігієни і естетики будинків та середовища

§ 18

Всі особи незалежно від юридичного права на квартиру, користувачі, жителі зобов'язані дотримуватись гігієни, порядку і чистоти однаковою мірою як у квартирах, так і приміщеннях, наданих їм у користування, приміщеннях загального користування (пральні, сушарки, підвальні приміщення, коридори і т. д.) а також на території мікрорайону, протидіючи усіляким проявам марнотратства і нищення майна.

§ 19

1. Збереження порядку і чистоти на сходових клітках належить до обов'язків мешканців, за винятком приміщень загального користування, перерахованих у § 8 п. 3.

2. Адміністрація ОСББ за поданням осіб, які володіють юридичним правом на понад половину квартир даної сходової клітки, може прийняти рішення про доручення прибирання даної клітки зовнішній фірмі і введення відповідного коефіцієнта оплат для групи квартир, яких це рішення стосуватиметься.

3. Спосіб прибирання (чергування або замовлення) в окремих будинках жителі встановляють між собою.

4. Чергові зобов'язані замітати і мити сходові клітки і коридори, у т. ч. стіни, вікна, балюстради і т. д.

5. Забезпечення порядку в підвальних бічних коридорах належить до обов'язків жителів, які володіють підвалом у даному коридорі.

§ 20

З метою збереження порядку в будинку заборонено:

1. Викидати через вікна і з балконів сміття, недопалки і т. д.,
2. Зберігати на сходиноківій клітці і в підвальних коридорах та у інших приміщеннях загального користування сміття, предмети і речі, що загрожують безпеці жителів будинку і порядку,
3. Викидати сміття поза спеціально призначеними контейнерами,
4. Викидати до унітазу предмети і відходи, що можуть спричинити затикання каналізації,

5. Чистити взуття, дитячі каляски, велосипеди, санки і т.д. на сходових клітках і в коридорах, а також зберігати їх у цих місцях,
6. Малювати, писати, дряпати і т.д. стіни (фасад) будинку,
7. Знищувати зелені насадження, ламати дерева, кущі,
8. Облаштовувати квітники без згоди Адміністрації ОСББ. Це стосується також посадки дерев і кущів на території мікрорайону,
9. Вибивати килими, килимові доріжки, постіль, одягу, а також вичищувати мішки від пирососів на балконах, лоджіях і сходиноквих клітках,
10. Паркувати автомобілі на газонах, тротуарах, унеможливаючи таким чином прохід пішоходам, доступ до будинку, інших об'єктів інфраструктури,
11. Не можна зберігати мотоцикли, мопеди і моторолери на сходових клітках, у підвальних коридорах, пральнях і сушарках і т.д. а також на тротуарах,
12. Варто до мінімуму обмежити шум, пов'язаний з запуском двигунів автомобілів і мотоциклів (моторолерів).

§ 21

1. Обов'язком власників тварин є прибирання за ними відходів з зелених зон, тротуарів та сходових кліток.
2. Мешканець, якому привезли продовольчі продукти, меблі і т.д. повинен негайно після розвантаження прибрати забруднену територію.

§ 22

Вибивання і чистка килимів, постелі і т.д. може відбуватися винятково на виділеній для цього території, лише в будні, протягом 6.00 – 22.00.

§ 23

1. Квіти, розміщені на підвіконнях, а також на балконах (лоджіях) повинні бути надійно закріплені та захищені від падіння.
2. Поливання квітів на балконах і підвіконнях повинно відбуватися помірно, щоб вода не заливала стін і не нищила фасад.

V. Правила щодо прання і сушіння білизни

§ 24

1. Пральними машинами необхідно користуватись таким чином, щоб це найменшим чином порушувало спокій сусідів.

2. Пральнями і сушарками в будинках може користувати кожен житель, у черговості, узгоджений з іншими жителями і особою, яка взяла на себе обов'язок зберігання ключів.

3. Устаткуванням пральні належить користуватись бережливо, щоб не допустити його пошкодження.

4. Під час прання приміщення пральні необхідно провітрювати, щоб стіни, столярка, стеля і розетки не піддавались впливу вологості.

5. Розтягування шнурків між деревами для сушіння білизни заборонено, сушіння на поручнях сходових кліток також недопустима.

6. Після завершення прання, приміщення пральні і сушарки необхідно привести до належного стану та здійснити оплату за спожиті носії (напр. – воду, газ).

7. У пральні не можна прати в комерційних цілях.

8. Необхідно прийняти правило, що користування пральною повинне тривати не довше ніж 2 доби.

9. Суперечки, які виникають щодо користування спільними приміщеннями вирішує Адміністрація ОСББ шляхом розробки графіка користування цими приміщеннями.

VI. Правила співжиття мешканців будинку

§ 25

1. Мирне співжиття жителів будинку залежить винятково від самих жителів, дотримання правил у сфері громадського порядку, взаємовиручки і дотриманні спокою.

2. Забороняється збір осіб на сходиноквих клітках, у підвальних коридорах тощо.

3. Забороняється організувати гріль на балконах.

4. Забороняється куріння сигарет в ліфтах, на сходиноквих клітках та інших приміщеннях загального користування.

5. За неналежну поведінку дітей, як то – галасування, забруднення стін (малювання на стінах) нищення устаткування і систем, розбивання віконних стекол, а також нищення газонів, квітів, кущів, дерев і дитячих майданчиків відповідальні батьки або опікуни дітей.

6. За заподіяну шкоду батьки і юридичні опікуни зобов'язані відшкодувати кошти ремонту.

7. Користуватись атракціонами дитячих майданчиків діти віком до 7 років повинні лише під наглядом дорослої особи (батьків або опікунів)

8. Забороняється голосно настроювати радіоприймачі, телевізори, програвачі і т.д., а також голосно грати на музичних інструментах протягом 22.00 – 7.00. Натомість, протягом 7.00 – 22.00 забороняється настроювання згаданих пристроїв і програвачів і грати на музичних інструментах з гучністю, що порушує спокій сусідів.

9. Протягом 22.00 – 6.00 діє нічна тиша.

10. Забороняється здійснення голосних і обтяжливих робіт у святкові дні.

11. Забороняється утримання і підгодовування тварин в приміщеннях загального користування, в тому числі у підвальних коридорах і на сходиноквих клітках.

12. Забороняється годування птахів на підвіконнях і балконах.

13. Рекламні тумби і вивіски на стінах будинків, на території можуть бути встановлені лише після отримання згоди від Адміністрації ОСББ.

14. Розміщення будь-яких реклам на терені мікрорайону без згоди адміністрації ОСББ заборонено.

§ 26

1. Заборонено розведення і утримання свійських тварин і птаства в жилих приміщеннях, підвалах і приміщеннях загального користування.

2. Дозволяється утримувати в квартирах собаку, kota та інших дрібних тварин, які не загрожують здоров'ю жителів і не порушують спокій.

3. Собак на території мікрорайону, а також на сходиноквих клітках, коридорах або інших місцях загального користування необхідно вигулювати на повідку і в наморднику.

4. Забороняється вигулювати собак на території, де розміщені ігрові, спортивні, рекреаційні атракціони.

5. Власник собаки зобов'язаний прибирати усі забруднення за своєю собакою у місцях загального користування, таких як: вулиці, тротуари, паркінги, сквери, коридори і сходинокві клітки, кабіни ліфтів, підвальні коридори і т.д.

6. За забруднення або пошкодження сходиноквих кліток, скверів і інших предметів загального користування собаками і котами відповідають власники цих тварин.

7. Власник собаки зобов'язаний мати дійсне свідоцтво про щеплення свого собаки від сказу.

8. Заборонене навмисне утримання гавкаючих собак на балконах.

9. Заборонене створення умов для задоволення фізіологічних потреб тварин (котів і собак) на балконах.

VII. Правила у сфері протипожежної безпеки

§ 27

1. У разі пожежі, незалежно від її обсягів, необхідно негайно повідомити телефоном пожежну охорону, вказуючи місце пожежі.

2. Забороняється зберігати в квартирах, підвалах та інших приміщеннях легкозаймисті, вибухові, їдкі матеріали.

3. Використання відкритого вогню, розпалювання вогню, куріння сигарет або інших матеріалів у підвалах, на сходиноквих клітках, а також у ліфтах суворо заборонене.

4. Забороняється складування усіляких предметів на коридорах технічних поверхів, встановлення дверей і ґрат, що загороджують евакуаційні шляхи.

VIII. Прикінцеві положення

§ 28

Для блага загалу жителів, з метою піклування про майно ОСББ, а також про гігієну в будинках, кожен, незалежно від юридичного права на

квартиру чи приміщення (користувач) зобов'язаний надати технічним службам вхід у житло (приміщення) з метою виконання ремонту або усунення аварії системи і ремонту технічного устаткування будинку.

§ 29

1. Щодо користувачів приміщень, які недотримуються норм даного Регламенту, Адміністрація ОСББ може застосовувати зауваження та нагадування.

2. В разі постійного або навмисного порушення вимог даного Регламенту Адміністрація ОСББ може звернутись до правоохоронних органів або може направити подання до суду про покарання власника або квартиронаймача.

Регламент створення і використання ремонтного фонду

Розділ I. Загальні положення

§ 1

1. ОСББ створює ремонтний фонд, призначений для ремонтів житлових ресурсів.

2. Джерелом коштів на ремонти є:

- а) відрахування на ремонтний фонд нерухомості,
- б) відрахування на цільовий ремонтний фонд нерухомості,
- в) внутрішні позики, що надаються на принципах, визначених рішеннями ОСББ.

3. ОСББ здійснює облік і розрахунок надходжень і видатків ремонтного фонду.

4. Квартиронаймачі (власники) зобов'язані здійснювати відрахування до ремонтного фонду.

5. Відрахування до ремонтного фонду нерухомості здійснюються у формі оплат з квартир і нежилых приміщень, що знаходяться в даній нерухомості.

6. Розмір відрахувань у ремонтний фонд нерухомості визначається на основі планування ремонтних потреб будинку.

7. Кошти зібрані у ремонтному фонді нерухомості не підлягають поверненню квартиронаймачам (власникам) житла.

8. Надлишки коштів ремонтного фонду нерухомості переходять для використання в наступні роки.

9. У процесі реалізації плану ремонтних потреб допускається зміна розміру нарахувань до ремонтного фонду в рамках річних ремонтних планів.

Розділ II. Ремонтний фонд нерухомості

§ 2

1. Кошти з фонду призначаються на:
 - а) фінансування ремонтів нерухомості,
 - б) фінансування матеріалів, використаних для ремонтних робіт, що здійснюються в нерухомості власними ремонтними службами ОСББ,
 - в) фінансування ремонтів, пов'язаних з закінченням процесу теплодернізації житлових будинків,
 - д) ремонти систем центрального опалення, ремонти газових мереж, а також інші ремонти, відповідно до планів ОСББ.
2. Коштів фонду не можна призначити на:
 - а) роботи з утримання нерухомості,
 - б) періодичні техогляди,
 - в) утримання зелених насаджень,

3. Ремонтний фонд нерухомості створюється з метою забезпечення фінансових коштів на збереження житлових ресурсів у належному технічному стані.

§ 3

Здійснювати платежі для покриття витрат цільового і спільного фонду зобов'язані:

- а) власники жилих приміщень,
- б) квартиронаймачі,
- в) особи, що користуються приміщеннями без юридичного права.

§ 4

1. Плановані видатки на ремонти не можуть бути вищі від запланованих і наявних коштів.

2. Кошти з ремонтного фонду можуть бути призначені винятково на потреби нерухомості.

§ 5

1. Підставою для визначення ремонтних потреб є протоколи з проведених техоглядів будинків.

2. Дані протоколів огляду є підставою для формування переліку ремонтних робіт нерухомості з поділом на будинки.

3. Перелік, про який говориться у п. 2 є підставою для складання плану ремонтних робіт.

4. План ремонтних робіт нерухомості має формуватись на період щонайменше одного року.

5. Підставою для встановлення розміру місячних відрахувань на ремонтний фонд нерухомості має бути:

- 1) розрахунковий фінансовий план ремонтних робіт,
- 2) площа квартир будинку.

§ 6

1. За правильну реалізацію річних ремонтних планів відповідає Правління ОСББ.

2. Невикористані протягом року кошти фонду переходять на наступний розрахунковий рік.

3. Суми перевищення ремонтного фонду переходять на наступний рік.

4. Кошти фонду зберігаються на спільному банківському рахунку ОСББ.

Доходи і видатки в об'єднаннях співвласників. Інвесторські розрахунки

Видатки Об'єднань Співвласників

Належне функціонування нерухомості пов'язане з необхідністю витрат коштів на її утримання. Видатки Об'єднання Співвласників можна поділити на дві групи:

1) Витрати на утримання спільної нерухомості до якої, зокрема, входять: витрати на управління; енергоносії, що використовуються у частині спільної нерухомості (електроенергія, опалення), а також вода і стоки на загальні потреби; кошти для забезпечення порядку і чистоти, технічного утримання, ремонтів, страхування нерухомості, фінансові витрати (обслуговування банківського рахунку), матеріали.

2) Вартість послуг, наданих на потреби індивідуальних власників – вартість водопостачання і відведення стоків, центрального опалення, підігріву води і вивозу сміття та ін.

Доходи Об'єднання Співвласників

Доходи Об'єднань Співвласників становлять авансові платежі, що здійснюють власники. Облік повинен відбуватись наступним чином:

1) аналітична бухгалтерія – за індивідуальними рахунками кожного з власників, згідно з нарахуваннями, що впливають з прийнятої ставки оплати до ОСББ з одного квадратного метра:

2) синтетична (загальна) бухгалтерія на бухгалтерських рахунках – доходи, що є сумою нарахувань на власників, але у розподілі на призначення оплат, які встановлює ОСББ (якщо такі оплати існують). Наприклад:

- аванс за утримання нерухомості,
- ремонтний фонд (якщо є)
- центральне опалення (постійна частина і змінна)
- підігрів води,

- холодна вода і стоки,
- вивіз сміття і т.д.

Слід відзначити, що в різних Об'єднаннях Співвласників каталог цих оплат може бути різний: адже не скрізь ОСББ отримують кошти за вивіз сміття чи утримання домофонів або загальні антени. Крім того, деякі ОСББ можуть отримувати додаткові надходження за, наприклад, оренду площі під розміщення антен мобільного зв'язку чи різноманітних мереж всередині будинку.

Оцінка робіт (опрацювання кошторису)

Одним з найважливіших завдань ОСББ є проведення ремонтних робіт, що служать покращенню технічного стану об'єкту, а в результаті – поліпшенню якості життя мешканців будинку.

Фінансові витрати на ці цілі високі, однак варто пам'ятати про можливість одержання дофінансування, у тому числі від міської влади, що може становити навіть 40% вартості інвестиції та покриття відсотків за взятий кредит.

Щоб можна було правильно обчислити вартість інвестиції, необхідно підготувати попередній кошторис. Нижче представлено елементи процесу підготовки кошторису.

1. Перелік робіт.

Першим елементом процесу підготовки кошторису є перелік робіт, що містить опис всіх будівельних чи ремонтних робіт за черговістю їх виконання, а також підстави встановлення вартості робіт або видатків на матеріали (тобто, вказує якими каталогами необхідно користуватись для оцінки). Також містить кількісні обчислення щодо окремих робіт (напр. квадратні метри стін, паркету, перекриття, штукатурки, поверхня для фарбування і т.д.). на цьому етапі не вказується вартість, а лише заповнюються відповідні рубрики для заповнення потенційними виконавцями. Перелік робіт корисний на етапі вибору фірми, яка буде виконувати роботи (інвестицію). Замовляючи роботи кожен бере до уваги вартість послуг. Виконавець буде визначений саме на основі переліку робіт, переданому потенційним виконавцям.

2. Обмір

Обмір охоплює співставлення робіт згідно з описом, розміщеним в переліку робіт але підготовлений після виконання робіт.

3. Інвесторський кошторис

Даний кошторис формується на базі переліку робіт і служить для визначення вартості усієї запланованої інвестиції за посередництвом визначення цін будматеріалів та оплати за роботу людей та устаткування. Даний кошторис дозволяє визначити вартість виконання окремих етапів робіт, а також вартість робіт на різних елементах будинку (фундаменти, стіни, перекриття, дах, штукатурка і т.д.). Перевагою цього типу кошторису є можливість здійснення фінансового аналізу різних варіантів будівельних робіт. Калькуляція може бути зроблена:

- спрощеною методикою,
- детальною методикою,
- або змішаною методикою.

Інвесторські кошториси повинні бути актуалізовані на день відкриття пропозицій. Це особливо важливе у випадку високого рівня інфляції, коли протягом короткого періоду відбувається суттєва зміна цін, що має вплив на кінцеву вартість робіт.

4. Кошторис пропозицій

Наступним етапом формування кошторису є кошторис пропозицій, складений виконавцями, на основі документації і переліку робіт, у якому пропонується ціна, за якою виконавець готовий виконати роботи, вказані в переліку. Якщо ОСББ надасть документацію і перелік робіт декільком фірмам, то при виборі виконавця матиме можливість вибору найвигіднішої пропозиції. При цьому слід пам'ятати, що не завжди найдешевша пропозиція є найкращою. На основі раніше підготовленого інвесторського кошторису – знаємо кошти інвестиції. Якщо пропозиція виконавця є надто дешева в порівнянні з інвесторським кошторисом, необхідно це детально перевірити. Може виявитися, що у виконавця працюють особи з низькими кваліфікаціями або він пропонує ціни бракованих матеріалів чи низької якості. Якщо ми плануємо скористуватися такою пропозицією, найбезпечніше буде здійснити перевірку кошторису.

5. Додатковий кошторис

В умовах функціонування ОСББ інколи може виникнути потреба скористатися додатковим кошторисом, що служить для оцінки додаткових або замісних робіт. Згідно з формально-юридичними вимогами, інвестор (тобто ОСББ) повинне окремим договором або додатком до договору (можливо протоколом), визначити додаткові роботи. Виконавець не повинен приступати до реалізації додаткових робіт без

письмової згоди інвестора і затвердженого замовником кошторису на додаткові роботи. В разі виконання замінних робіт, якщо роботи здійснюватимуться на основі проектної документації, необхідне затвердження кошторису. Додаткові або замінні роботи можна розрахувати кошторисом після виконання робіт, без складання додаткового кошторису, але, як свідчить практика, тоді виникають суперечки щодо підстав оцінки, зокрема, для нетипових робіт, щодо яких відсутні однозначні підстави оцінки в існуючих каталогах. Конкретні принципи розрахунків оплати праці виконавця за додаткові або замінні роботи повинні бути сформульовані в тексті основного договору.

6. Кошторис після виконання робіт.

Після завершення робіт складається так званий кошторис після виконання робіт, що служить для нарахування оплат у разі змін в договорі, переліку робіт і кошторисі пропозицій. На практиці (крім визначеної оплати) майже завжди виникає необхідність розробки цього кошторису, особливо при ремонтних роботах. Часто це виникає через неточно зроблений перелік робіт або через зміну переліку робіт (напр. додаткові приміщення для фарбування) або також через додаткові або замінні роботи, що значно відрізняються від прийнятих в договорі.

7. Кошторис для банку на отримання кредиту

Як було сказано раніше, ОСББ мають можливість скористатись банківським кредитом і підтримкою з публічних фондів (напр. муніципальними чи також загальнодержавними і міжнародними програмами допомоги) або приватними (спонсорськими). На ці потреби складається так званий орієнтовний кошторис, що не вимагає складання детального переліку. Проте, на ньому не можна ґрунтуватись при визначенні детальної вартості робіт. Він також не може бути основою для підготовки договору на будівельні роботи з огляду на його орієнтовний характер. Такий кошторис необхідний, щоб одержати від банку кредит на заплановану ремонтну інвестицію.

8. Використання Калькулятора Житлових Коштів

Варто зазначити, що для потреб правлінь ОСББ розроблений Калькулятор Житлових Коштів, як додаток до даного посібника.

Таблиця D даного калькулятора є інструментом підтримки для ОСББ і їх членів у сфері обчислення вартості інвестицій в різних її кошторисних варіантах і сферах. Завдяки її застосуванню, мешканці на основі представлених кошторисів можуть розрахувати вартість кожної

з інвестицій в перерахунку на один квадратний метр на місяць, а також в перерахунку на члена ОСББ.

На загальних зборах членів ОСББ правління повинне представити відповідні калькуляції з метою здійснення вибору за допомогою переліку пріоритетних завдань (які також містяться в розрахунках калькулятора і його аркушах).

Фахова підготовка кошторисів, а також розрахунків індивідуальних видатків сприятиме підвищенню свідомості жителів щодо функціонування ОСББ, а також дозволить розвивати більшу прозорість у сфері її фінансування.

Добрі практики з досвіду діяльності осбб луцька. Партиципація в дії

Як ефективно управляти нерухомістю задумувались ще в ХІХ ст., саме з цією метою в Англії ще у 1836 році було прийнято закон «Про будівельні товариства».

Історія створення та функціонування об'єднань власників житла досить давня та різноманітна за формами, як то: будівельні союзи в Німеччині, різноманітні товариства у Великобританії, міста-сади в Російській імперії, сучасні об'єднання власників (кондомініум) у Франції і Великобританії, Іспанії і Польщі, Німеччині і Канаді, країнах Прибалтики і Скандинавії. Розвиваються об'єднання власників в Росії і Білорусі, Казахстані і Молдові. І це далеко не всі країни, де вже «прижилися» та «приживаються» об'єднання власників.

На сьогодні створюються та розвиваються такі об'єднання і в багатьох українських містах. За офіційною статистикою в Україні діє більше 14 тисяч об'єднань. Із розвитком такої форми управління житловою нерухомістю постає питання підготовки фахівців – професійних управителів.

Саме проблема відсутності в Україні високопрофесійних фахівців з управління нерухомістю викристалізувалась в процесі реалізації спільного польсько – українського проекту «Активні мешканці – ефективні власники», що реалізовувався Фондацією Менеджерських Ініціатив з Любліна та Асоціацією Регіонального Розвитку з Луцька за фінансової підтримки Міністерства Закордонних Справ Республіки Польща в рамках Програми “Польська підтримка для розвитку 2014” і Програми Польсько – Американського Фонду Свободи „Study Tours to Poland”.

Останнім часом, багато українських міст на свій розсуд пробують вирішувати цю проблему. Це в основному проведення короткострокових

курсів та семінарів для керівників ОСББ, залучення закордонних експертів та фахівців у цій сфері для обміну досвідом з питань управління нерухомістю та інше. Є спроби ліцензувати спеціальності на рівні вищих навчальних закладів та готувати уже дипломованих спеціалістів.

В місті Луцьку за ініціативи Асоціації Регіонального Розвитку спільно із Луцьким Національним Технічним Університетом за фінансової підтримки Луцької міської ради було розроблено програму «Управитель житловою нерухомістю» і з листопада 2014 року на базі Луцького Національного Технічного університету розпочато проведення курсів підвищення кваліфікації в рамках навчальної програми майже для трьох десятків керівників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Під час проведення занять усі слухачі мають можливість отримати вичерпну інформацію стосовно правового підґрунтя функціонування ОСББ; менеджменту в управлінні житловими будинками; експлуатації житлових будинків та інженерних мереж; забезпечення енергоефективності будівель; збору та утилізації побутових відходів; порядку організації взаємовідносин між постачальниками електричної енергії та її споживачами.

Успішне закінчення курсів підвищення кваліфікації передбачає отримання слухачами свідоцтва державного зразка.

Проект програми підготовки фахівців був розроблений спеціалістами кафедр університету та обговорений безпосередньо з експертами Асоціації Регіонального Розвитку, Асоціації ОСББ, що дало змогу більш точно врахувати той об'єм інформації та знань, яких потребують слухачі курсів.

Навчальна програма «Управитель житловою нерухомістю» для керівників ОСББ складається із таких розділів:

I. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ

Лекція 1. Правове регулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Лекція 2. Правове регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

II. МЕНЕДЖМЕНТ В УПРАВЛІННІ ЖИТЛОВИМ БУДИНКОМ

Лекція 1. Менеджмент житлового господарства.

Лекція 2. Основи психології менеджменту. Психологія діяльності та навчальний менеджмент.

Лекція 3. Менеджмент водопостачання та водовідведення.

Лекція 4. Менеджмент тепlopостачання та газопостачання.

- Лекція 5. Менеджмент зовнішнього благоустрою міст.
- Лекція 6. Менеджмент зеленого господарства.
- Лекція 7. Менеджмент комунально-побутового обслуговування.
- Лекція 8. Управління конфліктами. Стресові ситуації та управління ними.

III. ЕКСПЛУАТАЦІЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ І ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ

- Лекція 1. Технічна експлуатація будівель і споруд.
- Лекція 2. Міське комунальне господарство.
- Лекція 3. Архітектура.
- Лекція 4. Благоустрій прибудинкових територій.
- Лекція 5. Утримання та експлуатація вулиць і доріг.
- Лекція 6. Інженерні мережі.
- Лекція 7. Випробування споруд.
- Лекція 8. Реконструкція та модернізація будівель і споруд.

IV. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВЕЛЬ

- Лекція 1. Конструктивні рішення енергоефективних будівель.
- Лекція 2. Технології утеплення.
- Лекція 3. Теплотехнічний розрахунок, нормативна документація.
- Лекція 4. Підвищення енергоефективності будівель за рахунок застосування ефективних рішень у теплопостачанні, вентиляції, електропостачанні.
- Лекція 5. Обстеження будівель. Способи виявлення недоліків, типові недоліки.
- Лекція 6. Енергетичний менеджмент.

V. ЗБІР ТА УТИЛІЗАЦІЯ ПОБУТОВИХ ВІДХОДІВ

- Лекція 1. Характеристика відходів та їх класифікація.
- Лекція 2. Склад, властивості та норми накопичення побутових відходів.
- Лекція 3. Селективний збір та вивезення побутового сміття.
- Лекція 4. Прибирання міських територій.

VI. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗЄМОВІДНОСИН МІЖ ПОСТАЧАЛЬНИКАМИ ЕЛЕКТРИЧНОЇ ЕНЕРГІЇ ТА ОСББ

- Лекція 1. Законодавство України в сфері постачання електричної енергії. Правила користування електричною енергією для юридичних осіб (ОСББ). Порядок застосування тарифів на електроенергію, що відпускається населенню та населеним пунктам.

Лекція 2. Організація взаємовідносин між постачальником електричної енергії та ОСББ.

Лекція 3. Оформлення договору на користування електричною енергією між постачальником електричної енергії та споживачем (ОСББ).

Лекція 4. Енергозбереження у комунальному господарстві.

VII. ОБЛІК І ЗВІТНІСТЬ В ОСББ

Лекція 1. Організаційно-правові засади обліку та його регламентація

Лекція 2. Облік доходів і цільового фінансування

Лекція 3. Облік витрат

Лекція 4. Визначення фінансового результату основної (неприбуткової) діяльності

Лекція 5. Облік доходів і витрат у підприємницькій діяльності

Лекція 6. Особливості обліку розрахунків

Лекція 7. Особливості обліку необоротних активів

Лекція 8. Особливості оподаткування та складання податкової звітності

Лекція 9. Звіти про діяльність ОСББ: порядок складання та термін подання

Лекція 10. Аналіз доходів цільового фінансування, витрат і фінансового результату діяльності ОСББ.

VIII. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

Лекція 1. Джерела фінансового забезпечення ОСББ.

Лекція 2. Оцінка вартості грошей. Примноження грошових заощаджень ОСББ.

Лекція 3. Інвестиційна політика ОСББ.

Лекція 4. Формування та оцінка інвестиційного проекту.

Лекція 5. Процедура отримання пільг і субсидій при створенні ОСББ

Лекція 6. Розрахунок і погодження тарифу на утримання будинку

Лекція 7. Діагностичний моніторинг аналітичних матеріалів ОСББ

Лекція 8. Особисті фінанси членів ОСББ

Варто зазначити, що проведена робота є прикладом результативної співпраці органу місцевого самоврядування в особі Луцької міської ради, громадських організацій та вищого навчального закладу.

Маємо чіткі домовленості про продовження такого навчання у наступному бюджетному році, оскільки на сьогодні в Луцьку зареєстровано 133 ОСББ і поле для діяльності є досить широке. Разом з тим усі зацікавлені сторони чітко бачать вигоди від затрат в процесі спільної діяльності.

***Президент ВОГО «Асоціація регіонального розвитку»
Анатолій Пархом'юк***

Проекти з термомодернізації багатоквартирних будинків у місті Луцьку

Житловий сектор нашої країни знаходиться у приватній власності громадян України у співвідношенні 98% до 2% комунального та відомчого житла. Застарілий житловий фонд та втрати енергії у багатоквартирних будинках становлять до 60%. Однак, санація житлового фонду України потребує чималих коштів, а з іншої сторони – ефективно їх використання сприятиме енергонезалежності нашої держави.

Фінансування термомодернізаційних заходів може відбуватися на кількох визначених законом засадах:

- пряме фінансування (інвестиції співвласників або приватного інвестора, якого після проведення робіт з термомодернізації житлового будинку ОСББ визнає виконавцем послуги з тепlopостачання (фірма ЕСКО),
- кошти ОСББ (ремонтний фонд, договір з іншою стороною, безповоротне надання субсидій з державного чи місцевого бюджету на умовах гранту).
- позики / кредити у банківських установах.

Законодавство України дозволяє здійснювати фінансування поточних та інвестиційних потреб багатоквартирного будинку (у т.ч. з енергозбереження) через укладення договорів із різними суб'єктами господарювання у житлово-комунальній сфері. Тобто, оплата послуг за такими договорами передбачає акумулювання коштів для проведення поточного та капітального ремонтів. За способом оплати відповідних послуг такі договори можна класифікувати як:

- договори, оплата послуг за якими відбувається за тарифами на енергетичні та інші ресурси / або житлово-комунальні послуги;
- договори, оплата послуг за якими відбувається за рахунок коштів, які сплачуються додатково до вартості житлово-комунальних послуг.

До договорів першої групи належать:

- договір підяду (на капітальне будівництво, енергосервісного підяду);
- договір управління;
- договір з енергопостачання (договір постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу);
- договір лізингу;
- кредитний договір;
- інші.

В Україні сьогодні склалась ситуація, коли саме укладання договорів з іншою стороною (суб'єктами господарювання в сфері ЖКГ) виявилось досить надійним і ефективним методом фінансування заходів з енергозбереження в багато квартирних будинках. Такою третьою стороною найчастіше виступають енергосервісні компанії (ЕСКО). Тобто укладається договір, згідно з яким енергосервісна компанія (ЕСКО) визначається надавачем послуг з тепlopостачання після заходів з термомодернізації, що проведені у будинку.

Яскравим прикладом вдалого виконання проекту з термомодернізації, виконаного саме таким шляхом (укладення договору з ЕСКО) можна вважати проект, реалізований в м. Луцьку у 2010 році. Головним результатом проекту є комплексна модернізація (з наголосом на енергозберігаючі заходи) 9-типоверхового житлового будинку на 144 квартири, що розташований за адресою пр. Перемоги, 10 і знаходиться на самозабезпеченні ОСББ «Біном». Хоча, законодавча база в Україні із залученням ЕСКО не врегульована, насамперед, через те, що проблеми виникають при затвердженні тарифу на опалення для даного підприємства: при розрахунку економічно-обґрунтованого тарифу орган місцевого самоврядування не хоче враховувати інвестицію, яку повертають власники квартир з отриманої економії по відношенню до тарифу, що затверджений теплогенеруючій компанії у місті. Відповідно, незатвердження тарифу для ЕСКО, порушує права власників квартир, які отримують пільги і субсидії (адресна допомога соціально-незахищеним верствам населення в Україні відсутня). Крім того, непрозорим та неподільним до цього часу залишається тариф для населення з послуги тепlopостачання, що включає в себе 3 складові: виробництво, транспортування і доставка. Доставку ж ЕСКО для власників квартир проводить самостійно, хоча купує товар від теплогенеруючої компанії за повну вартість (хоча мало б бути за мінусом третьої складової – «доставка»).

Зважаючи на усі перешкоди, все ж є позитивні моменти :

Переваги утеплення фасадів будинку, це:

- зниження тепловтрат через огороджувальні конструкції;
- збереження огороджувальних конструкцій, запобігання руйнуванню цегляної кладки;
- підвищення температури в квартирах;
- привабливий зовнішній вигляд будинку;
- здороження вартості квартир у будинку.

Передумови реалізації проекту були наступні:

Перш за все, мешканці будинку, на чолі з головою ОСББ Ю. Сабатюк, поставили собі за мету максимально підвищити комфорт будинку (досягнення оптимальної температури в приміщеннях, залежно від зовнішніх кліматичних умов) і зменшити енергоспоживання будинку. Цьому сприяли і проведені фактичні розрахунки споживання тепла, які продемонстрували не надто оптимістичні цифри. Якщо б ситуацію залишити як є, то за умов постійного підвищення цін на енергоносії, за кілька років мешканці платили б фантастичні суми за спожиту енергію.

Так почався пошук партнерів у здійсненні комплексної модернізації будинку і пошук можливих шляхів проведення і фінансування таких заходів. Тут доцільно було б згадати усім відомий вислів «хто шукає – той знайде». І ОСББ «Біном» вдалось знайти надійних партнерів, розробити схему фінансування і повернення коштів та втілити проект в життя. Поставлені цілі змогли реалізуватись в рамках проекту «Реформа міського теплозабезпечення» за підтримки Агентства США з міжнародного розвитку і за участю енергосервісної компанії «Луцькі комунальні системи», яка стала інвестором проекту.

Технічні характеристики будинку:

Технічні характеристики будинку: 9-ти поверховий, 144-х квартирний житловий будинок, загально-житловою площею 8 412 кв. м. Рік за будови – 1978 р.

Будинок ОСББ «БІНОМ» за своїми технічними характеристиками міг досягти значної економії теплоенергії завдяки термомодернізації. На загальних зборах мешканців було обговорено пропозиції енергосервісної компанії «Луцькі комунальні системи» щодо умов термомодернізації будинку і, зокрема, алгоритму повернення коштів та затвердже-

но пропозицію стати частиною проекту, погодитись на запропоновані умови. Було укладено договори з кожним власником квартири. Енергосервісна компанія «Луцькі комунальні системи» була визначена виконавцем послуг централізованого теплопостачання, а отже, саме їй як посереднику мешканці за договором мають сплачувати кошти за спожиту енергію, а ЛКС, в свою чергу, розраховується з постачальниками теплоенергії.

Загальна вартість обладнання та робіт з його встановлення складала близько 2 млн. грн. Унікальність проекту в тому, що ці кошти були залучені за рахунок приватного капіталу, а інвестор – енергосервісна компанія «Луцькі комунальні системи», розраховує не тільки повернути вкладені кошти, а й отримати дивіденди.

Попередні заходи:

Перед проведенням робіт з енергозбереження в будівлі було виконані наступні заходи: проведено комплексний енергоаудит будинку; визначено перелік заходів, необхідних для якісної і ефективної термомодернізації, обрано підрядні організації для проведення робіт; затверджено естетичні параметри зовнішнього вигляду будинку; розроблено проектну документацію; затверджено проект в КП «Луцьктепло»; укладено договір із ІОЦ м. Луцька про нарахування плати за тепло для власників квартир.

Проведені ремонтні заходи з підвищення енергозбереження:

Для досягнення термомодернізаційного ефекту і ефективного енергоспоживання, в будинку було проведено:

- зовнішнє утеплення стін теплоізоляційним матеріалом (пінополістирольними плитами за технологією Henkel) товщиною 10 см;
- ґрунтовка і фарбування стін;
- встановлено індивідуальний тепловий пункт датської компанії Danfoss,
- утеплення тепломереж;
- у місцях загального користування (під'їзди, технічний поверх, підвал) встановлено енергозберігаючі металопластикові склопакети;
- ремонт під'їздів;
- впорядкування прибудинкової території

Вже після першого етапу проведення комплексу робіт було значно скорочено втрати тепла в будинку – в 2 рази – за 6 місяців опалюваль-

ного сезону 2010-2011 року спожито 617 Гкал (до модернізації 1100 Гкал), будинок набув естетичного зовнішнього вигляду, вартість комунальних послуг з теплопостачання для мешканців будинку здешевилась на 7%.

Схема, що її було використано в реалізації проекту термомодернізації в Луцьку, проста і загалом схожа до тієї схеми, що була застосована в Ніжині: інвестор, в ролі якого виступає енергосервісна компанія «Луцькі комунальні системи» вкладає власні кошти, керує закупівлею необхідного обладнання, інжиніринговими та пускаконаладжувальними роботами, а також виступає в подальшому посередником між мешканцями будинку і постачальником енергії – платежі мешканців направляються в «Луцькі комунальні системи», і вже ця компанія на пряму розраховується з постачальником.

Мешканці, які отримують в результаті більш комфортне та тепле житло, не відчують додаткового фінансового навантаження і продовжують платити за опалення та гарячу воду за затвердженими тарифами. Погашення інвестованих коштів планується тільки за рахунок енергозбереження.

«Луцькі комунальні системи» акумулюють кошти за використану мешканцями енергію і сплачують постачальнику повну суму за енергію. Проте після термомодернізації будинок споживає майже вдвічі менше енергії, а відповідно й платежі зменшуються вдвічі, а отже, різницю коштів компанія залишає собі, таким чином поступово повертаючи собі кошти, надані на термомодернізацію будинку.

Цінність цього проекту в його комплексності: мешканці отримують комфортне тепле житло, а вкладення інвестора з часом приносять йому прибуток. Запланований період окупності проекту – 10 років.

Проект термомодернізації житлового будинку в Луцьку стартував у 2010 році, але вже сьогодні можна зробити висновок про те, наскільки дана технологія може зменшити енергоспоживання.

Пільгові кредити у сфері ЖКГ

Наступним шляхом залучення коштів для проведення енергоощадності у житловому секторі Асоціацією ОСББ «Лучани» став напрямок на отримання кредитних коштів, які були б адаптовані до реалій діяльності ОСББ, як негосподарюючих суб'єктів та неприбуткових організацій, а отже не мають будь-якого майна.

Кабінет Міністрів України 31 травня 2012 року прийняв постанову № 599 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбаче-

них у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднання реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства». Дана постанова передбачає надання пільгового кредиту терміном до 10 років з можливістю дострокового погашення. Розмір кредитної ставки притому становить 3% річних. Повернення тіла кредиту починається через рік, а відсотки через 3 місяці з дня зарахування коштів.

Державним бюджетом 2012 року на видачу пільгових кредитів у сфері ЖКГ було передбачено 40 млн грн. Перелік ОСББ м. Луцьку, які отримали кредитні кошти на ГТП, виглядає так:

- ОСББ «Калина 30» – 242 586 грн.;
- ОСББ «Росинка» – 239 988 грн.;
- ОСББ «Берегиня-Луцьк» – 280 000 грн.;
- ОСББ «Відродження-Шанс» – 299 984 грн..

Індивідуальний Тепловий Пункт забезпечує:

- швидке реагування на зміни зовнішньої температури повітря (зміна кількості подачі теплоносія в систему опалення будинку);
- підтримання постійної заданої комфортної температури в квартирах;
- споживання теплової енергії лише в тій кількості, яка необхідна для комфортного проживання.

Якщо встановлення ГТП із технічною документацією, технічними умовами та погодженням коштує – 200 000 грн. (орієнтовно), то окупиться через 3 роки.

Кредити ОСББ м. Луцька отримали на такі заходи: встановлення ГТП, утеплення, встановлення нових ліфтів, монтаж електричної лінії для отримання напруги на переведення на електричне опалення. Виграшні позиції для ОСББ:

- відсутність застави;
- фіксована сума кредиту;
- відсотки за кредитом повертає Луцька міська рада, відповідно до прийнятої 28 лютого 2013 року «Програми відшкодування відсоткових ставок за залученими кредитами на 2013-2015 роки»;
- захищеність від інфляції здроженням енергоносіїв.

Діяльність голів ОСББ нашого міста, які залучили кредитні кошти у банківських установах для проведення капітальних ремонтів або санації житлових будівель та розробили механізм їх повернення за рахунок

економії є прикладом для наслідування об'єднаннями співвласників з усіх регіонів України. Крім того, у нашому місті Луцьку успішно працює унікальна і єдина на всю країну Програма «Відшкодування відсоткових ставок за залученими в фінансових установах кредитами, що надаються об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам на реалізацію енергозберігаючих проектів в житлово-комунальному господарстві на 2012-2015 рр.», за якою об'єднанням повертаються відсотки сплачені за затвердженими банківськими установами графіками.

Власне, як результат проведеного аналізу уже залучених коштів для енергоощадності у багатоквартирних житлових будинках, у листопаді 2014 року ОСББ «Явір 2011» уклало угоду із ПрАТ АБ «Укргазбанк» на термін 60 місяців (5 років) на встановлення Індивідуального Теплого Пункту з умовами, що не суперечать чинному законодавству України для таких неприбуткових організацій та з канікулами на повернення коштів.

На даний час тариф “для населення” не покриває 100 % вартості послуг. При впровадженні енергоефективних заходів, держава, яка на даний момент надає дотацію підприємствам в частині 35 % до тарифу населення – зможе заощаджувати кошти з бюджету. Тому ще одним із напрямків діяльності нашої Асоціації є розробка проекту Постанови Кабінету Міністрів України, яка надасть можливість ОСББ компенсувати 40 % від «тіла» кредиту на енергоощадні заходи. Крім того, розробка пільгового кредитування країною заходів, спрямованих на енергоефективність житлового сектору з варіантом повернення державою 40% тіла кредиту власникам багатоповерхівок, дасть відчутний поштовх споживачам до впровадження заходів з економії газу в комунальній сфері та в побуті. Адже лише від безпосереднього споживача, власника квартири залежить втілення енергоефективних заходів у багатоквартирному будинку, де місця загального користування є спільною власністю усіх.

Власне, враховуючи вищенаведену діяльність ОСББ, Асоціація «Лучани» вітає законодавчу ініціативу щодо прийняття механізмів забезпечення енергоефективності у житловому секторі. Бо вважаємо, що її прийняття зніме соціальну напругу щодо збільшення вартості енергоносіїв, оскільки у власників квартир, як колективного споживача, буде право прийняття рішення для проведення енергоощадних заходів у багатоквартирному будинку, чому сприятиме і держава.

Тому, як підсумок, можна зазначити: якщо працюємо над термомодернізацією житлового сектору країни, то найближчим часом матимемо енергонезалежну державу Україна.

*Голова асоціації ОСББ м.Луцьк
Юлія Сабатюк*



Проект дофінансований з коштів Міністерства Закордонних Справ РП в рамках Програми "Польська Допомога для Розвитку 2014" та Програми Польсько-Американського Фонду Свободи "Study Tours to Poland".