



08/231-4012/MP  
04.11.2021

19.11

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

ПРОЄКТ

### **Про надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)**

Відповідно до частини першої статті 884 Цивільного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про стимулювання розвитку регіонів» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», рішень Київської міської ради від 15 грудня 2011 року № 824/7060 «Про затвердження Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року»; від 27 березня 2021 року № 1241/1282 «Про затвердження Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2021-2025 роки», з метою стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та сталого функціонування, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Надати одноразову фінансову підтримку щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).
2. Затвердити Положення про надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) згідно з додатком.
3. Доручити виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській держаній адміністрації) протягом шести місяців з дня прийняття цього рішення:

3.1. Здійснити фінансово-економічний розрахунок видатків, обумовлених виконанням цього рішення;

3.2. Підготувати та внести на розгляд Київської міської ради проєкт рішення Київської міської ради щодо внесення змін до Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2021-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 27.05.2021 № 1241/1282 в частині відображення у Комплексній цільовій програмі підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2021-2025 роки видатків, пов'язаних з реалізацією цього рішення.

4. Оприлюднити це рішення відповідно до вимог чинного законодавства України.

5. Це рішення набуває чинності з 01.01.2022 року.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу та на постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань житлово-комунального господарства  
та паливно-енергетичного комплексу:

Олеся САМОЛУДЧЕНКО

Валентина ПОЛОЖИШНИК

н/р <sup>24.11.21</sup> 24.11.21 № 230-2535

Додаток  
до рішення Київської міської ради  
від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПОЛОЖЕННЯ

про надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)

1. Положення про надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (далі – фінансова підтримка ОСББ), розроблене з метою врегулювання процедури здійснення необхідного ремонту відповідно до положення частини сьомої статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» в межах реалізації Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2021 - 2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 27 березня 2021 року № 1241/1282 «Про затвердження Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2021-2025 роки» (далі - Програма), з урахуванням частини першої статті 884 Цивільного кодексу України, законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інших актів законодавства України та спрямоване на покращення технічного стану житлового фонду в місті Києві шляхом проведення капітального ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку за рахунок коштів бюджету міста Києва.

2. Фінансова підтримка ОСББ надається після державної реєстрації ОСББ в установленому законом порядку для багатоквартирних будинків, які експлуатуються більше 10 (десяти) років.

Встановити, що для цілей цього Положення новоствореними об'єднаннями багатоквартирного будинку є ОСББ, з моменту державної реєстрації яких станом на день подання головному розпоряднику бюджетних коштів заяви з пакетом визначених документів, пройшло не більше 364 днів.

3. Головним розпорядником коштів фінансової підтримки ОСББ є районні в місті Києві державні адміністрації (далі – головний розпорядник коштів).

4. Для отримання коштів на фінансову підтримку ОСББ голова правління ОСББ надає головному розпоряднику коштів наступні документи:

4.1. Заяву, до якої додаються:

4.1.1. Витяг із Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців про державну реєстрацію об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

4.2.2. Копію протоколу установчих зборів ОСББ;

4.3.3. Документ, який підтверджує повноваження голови правління ОСББ;

4.4.4. Довідку про відкриття банківського рахунку;

4.5.5. Витяг з протоколу зборів ОСББ про прийняття будинку в управління та/або на самообслуговування;

4.6.6. Інформаційну довідку щодо кількості та площі квартир та нежитлових приміщень у будинку;

4.7.7. Витяг з протоколу зборів ОСББ про визначення пріоритетного виду ремонтних робіт для цього будинку;

4.8.8. Кошторисну документацію з позитивним висновком експертизи на виконання робіт, які заплановано виконати в межах суми підтримки ОСББ;

4.9.9. Усі копії документів, що надаються до розгляду скріплені підписом (у разі наявності) печаткою ОСББ та прошитими і пронумерованими;

4.10.10. У разі перереєстрації житлово-будівельного кооперативу в ОСББ, фінансова підтримка ОСББ здійснюється у тому ж обсязі, що і при створенні ОСББ.

5. Розрахунок суми підтримки ОСББ визначається в залежності від кількості квартир в багатоквартирному будинку, а саме:

до 50 квартир - 1 000 000,00 гривень;

до 150 квартир - 1,5 000 000,00 гривень;

до 250 квартир - 2,5 000 000, 00 гривень;

понад 250 квартир - 3,5 000 000,00 гривень.

6. Головний розпорядник коштів на підставі наданих відповідно до пункту 4 цього положення документів у встановленому порядку визначає замовників робіт.

7. Кошти фінансової підтримки ОСББ спрямовуються для здійснення проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирному будинку і не підлягають розподілу між співвласниками.

8. Кошти фінансової підтримки ОСББ розподіляються головним розпорядником коштів відповідно до пріоритетності запровадження заходів з капітального ремонту житлових будинків у такому порядку:

- капітальний ремонт ліфтів;
- капітальний ремонт покрівлі;

- капітальний ремонт внутрішніх інженерних мереж (у т. ч. насосні, бойлери) та електричних мереж);
- капітальний ремонт під'їздів та сходових кліток, заміна вікон та дверей в місцях загального користування на енергозберігаючі, тощо;
- капітальний ремонт вхідної групи.

9. Один багатоквартирний будинок має право на отримання коштів фінансової підтримки ОСББ одноразово.

10. Заявки щодо надання фінансової підтримки ОСББ в наступному році приймаються до 01 жовтня поточного року.

11. Районні в місті Києві державні адміністрації в установленому порядку формують та подають до Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) бюджетний запит на отримання відповідного фінансування.

12. Адресні переліки ОСББ для отримання коштів фінансової підтримки, затверджуються районними в місті Києві державними адміністраціями в установленому законодавством порядку.

13. ОСББ обирає уповноважену особу/голову правління для укладання з визначеним у встановленому порядку районною в місті Києві державною адміністрацією замовником договору про організацію здійснення робіт та виконання функцій замовника робіт цим підприємством, представлення інтересів співвласників багатоквартирного будинку щодо питань, пов'язаних із здійсненням робіт (у т. ч. при підписанні актів виконаних робіт).

14. Після виконання робіт та підписання трьохстороннього акту приймання/передачі робіт районна в місті Києві державна адміністрація передає майно створене за бюджетні кошти в управління ОСББ.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

до проєкту рішення Київської міської ради «Про надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) »( далі – проєкт рішення)

### **1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення.**

Необхідність прийняття проєкту обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном співвласників багатоквартирних будинків.

Зважаючи на невисоку частку новостворених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) та нестійку тенденцію будинкових громад організовувати ОСББ, враховуючи їх суттєве значення для покращення якості житлового фонду та потенційну можливість мешканцями здійснювати ефективне самоуправління, в місті Києві необхідно впроваджувати заходи спрямовані на підвищення обізнаності та зацікавленості співвласників до створення ОСББ, зокрема запровадження ефективної процедури надання фінансової підтримки ОСББ.

Статистика, щодо створення ОСББ за останні три роки, свідчить про зменшення створення ОСББ в м. Києві, а саме:

- 2018 р. – 126;
- 2019 р. – 131;
- 2020 р. – 96;

Запропонований проєкт рішення передбачає удосконалені механізми надання фінансової підтримки новоствореним ОСББ для виконання пріоритетного виду робіт з капітального ремонту і зобов'язань щодо утримання територій у належному стані.

Запропоновані зміни передбачають, що новостворене ОСББ зможе отримати **одноразову** безповоротну фінансову підтримку з міського бюджету на виконання певного виду робіт для проведення капітального ремонту загального характеру та для проведення інших робіт по відновленню чи заміні елементів у житловому будинку.

### **2. Мета і завдання прийняття проєкту рішення.**

Метою проєкту рішення є стимулювання співвласників багатоквартирних будинків до створення ОСББ через надання одноразової фінансової підтримки для проведення капітального ремонту та/або ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку задля забезпечення надійної та безпечної експлуатації житлового фонду міста.

### **3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення.**

Предметом правового регулювання є створення належних умов для стимулювання співвласників та визначення процедури розрахунку обсягу фінансової підтримки, яка надається співвласникам багатоквартирного будинку для проведення капітального ремонту та/або конструктивних елементів багатоквартирного будинку.

Цим положенням передбачається надання одноразової фінансової підтримки новоствореним ОСББ для проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках, які експлуатуються більше десяти років.

Законодавець визначив, що згідно з частиною 1 статті 884 Цивільного кодексу України гарантійний строк виконання робіт за договором будівельного підряду - становить 10 років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний термін не встановлено.

Це рішення встановлює, що для цілей цього Положення новоствореними об'єднаннями багатоквартирного будинку є ОСББ, з моменту державної реєстрації яких станом на день подання головному розпоряднику бюджетних коштів заяви з пакетом визначених документів, пройшло не більше 364 днів.

Головними розпорядниками коштів для підтримки ОСББ визначені районні в місті Києві державні адміністрації (далі – головний розпорядник коштів), які на підставі наданих відповідно до пункту 4 цього положення документів, у встановленому порядку визначатимуть замовників робіт.

Кошти підтримки ОСББ розподіляються головним розпорядником коштів відповідно до пріоритетності запровадження заходів з капітального ремонту житлових будинків у такому порядку:

- капітальний ремонт ліфтів;
- капітальний ремонт покрівлі;
- капітальний ремонт внутрішніх інженерних мереж (у т. ч. насосні, бойлери) та електричних мереж);
- капітальний ремонт під'їздів та сходових кліток, заміна вікон та дверей в місцях загального користування на енергозберігаючі, тощо;
- капітальний ремонт входної групи.

Першочергово розглядаються заяви з наявною кошторисною документацією з позитивним висновком експертизи на роботи, які заплановано виконати для підтримки ОСББ.

Цим Положенням передбачається, що районні в місті Києві державні адміністрації в установленому порядку формують та подають до Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) бюджетний запит на отримання відповідного фінансування на підставі, поданих новоствореними ОСББ заявок до 01 жовтня поточного року.

Також, адресні переліки ОСББ для отримання коштів підтримки, затверджуються районними в місті Києві державними адміністраціями в установленому законодавством порядку.

В свою чергу ОСББ обирає уповноважену особу/голову правління для укладання з визначеним у встановленому порядку районною в місті Києві державною адміністрацією замовником договору про організацію здійснення робіт та виконання функцій замовника робіт цим підприємством, представлення інтересів співвласників багатоквартирного будинку щодо



питань, пов'язаних із здійсненням робіт (у т. ч. при підписанні актів виконаних робіт).

#### **4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Вказана сфера правовідносин регулюється такими нормативно-правовими актами:

- частиною першою статті 884 Цивільного кодексу України;
- законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;
- рішенням Київської міської ради від 27 березня 2021 року № 1241/1282 «Про затвердження Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2021-2025 роки».

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація проекту буде здійснюватися за рахунок коштів бюджету міста Києва.

Розрахунок суми підтримки ОСББ визначається в залежності від кількості квартир в багатоквартирному будинку, а саме:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| до 50 квартир     | - 1 000 000,00 гривень;    |
| до 150 квартир    | - 1,5 000 000,00 гривень;  |
| до 250 квартир    | - 2,5 000 000, 00 гривень; |
| понад 250 квартир | - 3,5 000 000,00 гривень.  |

Такий розрахунок проводився на підставі опитування голів ОСББ щодо вартості виконання тих чи інших ремонтних робіт капітального характеру.

*(Наприклад: вартість капітального ремонту покрівлі в 16-поверхому будинку, із 3-х під'їздів, кількість квартир – 378, площа покрівлі 1500 кв.м – коштує 1,1 млн.. грн. )*

Один багатоквартирний будинок має право на отримання коштів підтримки ОСББ одноразово.

#### **6. Громадське обговорення.**

Проект рішення не потребує проведення обговорень з громадськістю.

## **7. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття проекту рішення.**

Реальна фінансова підтримка в разі прийняття цього проекту рішення дасть можливість стимулювати співвласників багатоквартирних будинків міста Києва до створення ОСББ.

## **8. Суб'єкт подання проекту рішення.**

Суб'єктом подання проекту рішення Київської міської ради «Про надання одноразової фінансової підтримки новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків для проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках» є постійна комісія Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Відповідальним за супроводження проекту рішення та доповідачем по проекту рішення на пленарному засіданні Київської міської ради є голова постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу: Бродський Олександр Якович ,к.т. 202-73-11

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань житлово-комунального господарства  
та паливно-енергетичного комплексу:

Голова постійної комісії

Секретар постійної комісії

Перший заступник голови постійної комісії

Перший заступник голови постійної комісії

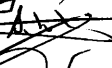
Заступник голови постійної комісії

Член постійної комісії

Член постійної комісії

 Олександр БРОДСЬКИЙ

 Тарас КРИВОРУЧКО

 Віталій ПАВЛИК

 Юрій ТИХОНОВИЧ

 Олена БУКАЛО

 Олександр ПОПОВ

 Олеся САМОЛУДЧЕНКО



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

## УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

24.11.21 № 88/230-2535

Голові постійної комісії  
Київської міської ради з питань  
житлово – комунального  
господарства та паливно –  
енергетичного комплексу  
Олександру БРОДСЬКОМУ

### Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 04.11.2021 №08/231-4012/ПР  
«Про надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних  
робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників  
багатоквартирних будинків (ОСББ)»

Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
опрацювало поданий проєкт рішення від 04.11.2021 №08/231-4012/ПР «Про  
надання одноразової фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в  
багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників  
багатоквартирних будинків (ОСББ)» та повідомляє про таке.

У преамбулі проєкту рішення як на правову підставу його прийняття суб'єкт  
подання проєкту рішення посилається на статтю 884 Цивільного кодексу  
України, закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про  
стимулювання розвитку регіонів» та «Про об'єднання співвласників  
багатоквартирного будинку».

Зауважуємо, що відповідно до правил нормотворчості преамбула це вступна  
частина нормативно – правового акта, яка має посилання на відповідну  
структурну одиницю компетенційного нормативно-правового акта, дає стислу  
інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає  
врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно-правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт - це акт, що містить  
пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської  
ради) щодо прийняття рішення з відповідного питання.

Своєю чергою стаття 884 Цивільного кодексу України та закони України  
«Про місцеве самоврядування в Україні», «Про стимулювання розвитку  
регіонів» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не  
містять норм, які б наділяли Київську міську раду повноваженнями щодо

фінансової підтримки щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Крім того слід зауважити, що проєктом рішення пропонується надати одноразову фінансову підтримку щодо проведення ремонтних робіт в багатоквартирних будинках новоствореним об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Зауважуємо, що відповідно до статті 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» кошти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку складаються з коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку.

З цього приводу також надало роз'яснення Міністерство фінансів України у своєму листі від 14.08.2020 №05210-14-2/25151 «Щодо ремонту багатоквартирних будинків після їх списання», у якому зазначило таке: «Статтею 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що кошти ОСББ уключають і кошти державного та/або місцевого бюджетів отримані на умовах спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного й капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирних будинків.

До власних повноважень сільських, селищних і міських рад належить сприяння створенню ОСББ (стаття 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Статтею 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, участь в організації та фінансуванні капітальних ремонтів житлових будинків, капітальних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку, в межах бюджетних програм, визначених за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

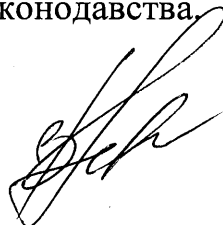
Фінансова допомога ОСББ може здійснюватися на умовах спільного фінансування відповідної програми з реконструкції та ремонту житлових будинків.

Згідно з частиною третьою статті 71 Бюджетного Кодексу України кошти місцевого бюджету можуть спрямовуватися на капітальний ремонт та реконструкцію об'єктів соціально-культурної сфери і житлово-комунального господарства.

Ураховуючи зазначене, надання фінансової допомоги з місцевих бюджетів можливо лише на капітальні ремонти житлових будинків, капітальні ремонти майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) на умовах спільного фінансування в межах бюджетних програм, визначених за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.»

Враховуючи вищевикладене, проєкт рішення повертається без погодження, як такий, що не відповідає нормам законодавства.

В. о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК