

**Концепція міської політики
щодо системи управління сферою
обслуговування житлового фонду
м. Дніпропетровська
у 2008-2012 рр.**



грудень 2007 року

ДНІПРОВСЬКИЙ ЦЕНТР СОЦІАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

49101, Дніпропетровськ, вул. Свердлова, 6, к. 819 т/ф (056) 744-98-58 e-mail: dcsi@dcsi.dp.ua , <http://www.dcsi.dp.ua>

ЗМІСТ

Вступ	3
Головні недоліки і вади системи житлово-комунального управління	4
Пропоновані кроки реформ	8

ВСТУП

Цей документ (Концепція) є фінальним продуктом у проекті „**Розробка механізмів міської політики в сфері обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровськ**”, що впроваджується громадською організацією „Дніпровський центр соціальних досліджень” в рамках програми досліджень з актуальних питань регіонального соціально-економічного розвитку за сприяння Міжнародного центру перспективних досліджень та Українського центру економічних і політичних досліджень імені О.Разумкова за фінансової підтримки Міжнародного фонду „Відродження”.

Концепція окреслює основні проблеми, що існують в сфері управління житловим фондом міста, описує пропоновані кроки реформ для їх вирішення та підсумовує висловлені позиції зацікавлених сторін щодо шляхів подолання існуючих проблем та пропонованих шляхів їх подолання.

Під час першого етапу проекту протягом квітня – грудня 2007 року ДЦСД провів консультації із зацікавленими сторонами, експертами, громадськістю щодо шляхів забезпечення кращої якості обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровська, з урахуванням інтересів та потреб територіальної громади, визначення політики органів місцевого самоврядування щодо вирішення проблем.

Змістовно Концепція базується на Аналітичному документі „Міська політика в сфері обслуговування житлового фонду. Ключові проблеми та варіанти вирішення”, який ДЦСД запропонував обговорити громадськості та експертам на другому етапі реалізації проекту в жовтні – листопаді 2007 року. В ході консультацій вдалося розширити та уточнити багато пропозицій, висловлених в Аналітичному документі. Також при підготовці Концепції було використано результати соціологічного та фокус-групового досліджень ДЦСД щодо думки мешканців міста стосовно якості надання житлових послуг та пріоритетних форм обслуговування житлового фонду тощо.

Концепція дає розуміння, яким чином необхідно впроваджувати зміни у сфері управління житловим фондом міста аби вони були успішними, та які з обговорюваних змін є найбільш необхідними на думку представників органів місцевого самоврядування, неурядових організацій та громадськості.

Передбачається, що Концепція використовуватиметься постійною комісією Дніпропетровської міської ради V скликання з питань житлово-комунального господарства як основа для суспільного діалогу щодо міської політики, просування необхідних змін задля покращення існуючої ситуації в сфері обслуговування житлового фонду та підготовки проекту Програми реформування та розвитку ЖКГ м. Дніпропетровська на 2008-2012 рр. Також цей документ може бути корисний представникам громадських організацій, діяльність яких спрямована на захист прав споживачів житлово-комунальних послуг.

1. ГОЛОВНІ НЕДОЛІКИ І ВАДИ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ

В ході експертних та публічних обговорень з представниками місцевих органів влади, бізнесу та громадських організацій було встановлено, що незадовільний стан житлово-комунального господарства міста обумовлений головним чином, кризою управління та неефективною моделлю організації галузі. У зв'язку з цим постають ключові проблеми:

1. Відсутність розмежування управлінських і виробничих функцій
2. Неефективна політика місцевої влади щодо сприяння створенню ОСББ
3. Монополізм та відсутність конкуренції в сфері обслуговування житлового фонду

1.1 Відсутність розмежування управлінських і виробничих функцій

Розглядаючи сучасний стан справ у ЖКГ міста, не можна не порівняти його із системою кругової поруки, приклади якої знайшли своє втілення у кріпосницькій формі господарювання, що була широко розповсюджена у Російській імперії XIX століття. Батьки існуючої системи ЖКГ явно помилились у виборі взірця для наслідування і ось чому.

За нинішньою системою обслуговування житла житлово-експлуатаційне підприємство водночас виступає в ролі замовника та виконавця послуг обслуговування та утримання житлових будинків, оскільки кінцеві споживачі житлово-комунальних послуг – мешканці багатоквартирних будинків – виступають лише у ролі користувачів комунального нерухомого майна поза межами власних приватизованих квартир і не можуть впливати на формування попиту житлово-комунальних послуг.

Важко перевірити, якими принципами та підходами керувалися автори нинішньої системи житлово-комунального господарства, вибудовуючи вертикаль управління господарством, але навіть неозброєним оком можна помітити різочу невідповідність системи управління ЖКГ міста Дніпропетровська жодній з існуючих системних та структурно-функціональних теорій. Візьмемо хоча б житлове управління Дніпропетровського міськвиконкому, яке за початковим задумом, очевидно, мало б являти собою адміністративну надбудову всередині житлово-комунальної системи і пов'язуватися з іншими елементами системи управлінсько-розпорядчими функціональними зв'язками. Та на справді все виглядає дещо інакше.

Виявляється житлове управління міськвиконкому – це позасистемний інститут, який існує сам по собі і ніякого впливу на управління житлово-комунальним господарством фактично не чинить і чинити не може, за причиною відсутності відповідного юридичного та економічного підґрунтя. Наявний набір функціональних повноважень житлового управління чомусь складається лише з двох позицій: координація діяльності суб'єктів житлово-комунальних відносин та розпорядження коштами господарства. Як правило, „координація” без економічного впливу перетворюється на керування у „ручному” режимі, під час якого засоби економічного стимулювання та санкцій не застосовуються, що орієнтує діяльність КЖЕПів на затратний принцип виробництва, мляве впровадження енергозберігаючих технологій та переоснащення власних технічних потужностей.

Не менш сумнівною виглядає і функція розпорядження коштами галузі. На практиці воно виявляється вкрай не ефективним, оскільки, з одного боку, кошти розподіляються не збалансовано – одні підприємства постійно не доотримують фінансування, а інші отримують його у надлишку, з іншого боку, кошти від сплати за спожиті житлово-комунальні послуги від населення накопичуються

на власних розрахункових рахунках КЖЕПів, до розподілу яких житлове управління не має ніякого відношення.

Нелогічним виглядає також покладання функції балансоутримання житлового фонду на ЖРЕПи та КЖЕПи. Якщо слідувати логіці Закону України „Про місцеве самоврядування”, то територіальна громада, обираючи склад певного місцевого представницького органу, делегує йому частину своїх прав, в тому числі і право комунальної власності. Житлове управління міськвиконкому, як структура виконавчого інституту органу місцевого самоврядування, мало б автоматично стати балансоутримувачем комунального житлового фонду, замовником житлово-комунальних послуг та контролером їх якості.

Натомість віднесення повноважень з балансоутримання житлового фонду до компетенції ЖРЕПів та КЖЕПів унормувало практику концентрації функцій замовлення комунальних послуг та контролю за їх якістю у їх одночасних виробників. Результативність такої практики, як можна здогадатись, дорівнює нулю.

Діюча за описаним вище механізмом система призводить також до того, що КЖЕПи лишаються єдиними можливими виконавцями житлово-комунальних послуг, а мешканці багатоквартирних будинків, навіть підписуючи відповідні договори, позбавлені можливості впливати ані на якість наданих послуг, ані на вибір виконавця зазначених послуг. Договірні відносини, у такому вигляді, як вони існують зараз, ставлять споживача перед фактом: або він не сплачує надані комунальні послуги і несе адміністративну відповідальність за порушення умов договору, або сплачує за комунальні послуги такої якості, яка задовольняє лише працівників КЖЕПу. Тому не дивно, чому рішення міськвиконкому від 15.12.2005 р., згідно з яким до березня 2006 року мало б завершитися стовідсоткове укладання договорів між житлово-експлуатаційними підприємствами та споживачами послуг, реалізувалось частково і кінець кінцем не виконало передбачуваного завдання. Як демонструє статистика, загальна кількість бажаючих підписати зазначені договори не перевищує 40%. Така поведінка з боку населення цілком зрозуміла і виправдана – більшість громадян не погоджуються на не вигідні, а іноді навіть кабальні умови розроблених ЖЕКами договорів.

1.2 Неефективна політика місцевої влади щодо сприяння створенню ОСББ

Розвиток органів самоорганізації населення, розпочатий після прийняття парламентом у 2001 р. Закону України „Про органи самоорганізації населення”, не набув у Дніпропетровську системного характеру. У багатьох багатоквартирних будинках міста існують неформальні ініціативні групи жителів (так звані „будинкові комітети”, „старші будинків” тощо), а у приватному секторі забудови – легалізовані квартальні та вуличні комітети – органи самоорганізації населення. Як правило, вони беруть на себе функції із захисту прав та інтересів жителів перед житлово-експлуатаційними та комунальними організаціями, місцевою владою.

Наразі в місті за наявності кількох сотень таких ініціативних груп не зареєстровано жодного будинкового комітету, як органу самоорганізації населення, а кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків дорівнює лише 59, більшість яких утворені або на базі ЖБК, або у нових будинках. Громадські ж слухання (легітимні, відповідно до законодавства) відбувалися у Дніпропетровську лише 1 раз за причиною відсутності ініціативи з боку мешканців.

Саме відсутність реального господаря багатоквартирних будинків стає наступною перешкодою реформування ЖКГ.

У приватизованих квартирах господарем є власник квартири, але у нежитлових приміщень та споруд – дахів, підвалів, внутрішньобудинкових труб та комунікаційних вузлів – господарі відсутні.

Не дивлячись на те, що функцію господаря покладено на КЖЕПі, ефективність такого господарювання на практиці зводиться до мінімуму. КЖЕП може бути лише виконавцем робіт з обслуговування будинку, а замовником і контролером повинні стати самі мешканці. Усвідомлення цього факту поступово підштовхує громадян і владу міста до процесу утворення ОСББ, але разом з тим існує чимало складностей у розвитку інституту співвласників багатоквартирних будинків.

Показово, що до сьогодні існують проблеми з юридичною передачею будинків з балансу ЖКГ на баланс ОСББ. Головне архітектурно-планувальне управління донедавна припинило видавати дозволи на це, мотивуючи своє рішення тим, що генеральний план міста ще не затверджено. У результаті споруди залишились на балансі житлово-експлуатаційних підприємств, що загальмувало оформленню близько 30 ОСББ, які бажають стати балансоутримувачами власних будинків, але не можуть.

Окрім того, у Дніпропетровську до сих пір діє порядок передачі будинків на баланс ОСББ, який не відповідає порядку, прийнятому Постановою Кабінетом міністрів від 11.10.2002 р., згідно з яким у разі прийняття рішення про передачу житлового комплексу на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку утворюється комісія у складі представників попереднього балансоутримувача та об'єднання. Комісія визначає технічний стан житлового комплексу та складає акт прийому-передачі. Передача житлового комплексу з балансу на баланс проводиться разом з планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною технічною документацією, а у разі їх відсутності вони виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Іншою перепорою є брак кваліфікованих спеціалістів. На сьогодні у дніпропетровському житловому управлінні організаціями співвласників займається лише один відділ реформування, що налічує всього лише трьох співробітників. Навіть за умови цілковитої кваліфікованості, обізнаності спеціалістів відділу у зазначеній темі, їх мізерна кількість фізично не може забезпечити відповідної роботи з існуючими 140 ОСББ та 450 ЖБК.

Потрібно також відзначити, що громада міста досить слабо обізнана щодо питання створення органів самоорганізації населення, що потребує від міської влади додаткових кроків (інформаційних, організаційних, матеріальних тощо), спрямованих на активізацію дій мешканців у створенні ОСН. Про це свідчать дані соціологічного опитування та фокус-групового дослідження, які у вересні 2007 р. провів ДЦСД, згідно з якими лише десята частина опитаних знає про існування органів самоорганізації населення, і така сама частина респондентів надала ствердну відповідь щодо проведення зустрічей мешканців для створення об'єднання (домового комітету або ОСББ).

1.3 Монополізм та відсутність конкуренції в сфері обслуговування житлового фонду

На сьогоднішній день житлово-комунальне господарство лишається чи не єдиною галуззю, у якій не створено конкурентного середовища серед постачальників житлово-комунальних послуг, хоча Закон України „Про житлово-комунальні послуги” покладає на державу завдання щодо створення та підтримки конкурентних відносин. Як показала практика, директивне звернення виробників та постачальників комунальних послуг до конкурентних відносин не дало жодного позитивного ефекту, оскільки засади конкуренції намагалися впровадити всередині єдиного монопольного об'єднання, яке просто фізично не може змагатися самі з собою.

Монопольне становище КЖЕПів – це ще одна спадщина соціалістичного минулого України. Від самого початку свого створення в основі функціонування житлово-комунальних господарств був закладений принцип диктату постачальника, при якому попит на послуги та думка споживача з приводу якості цих послуг ніколи не враховувались.

Перехід до ринкових форм ведення господарства вимагав від суб'єктів господарювання змін орієнтирів у бік споживача послуг, який матиме можливість вільного вибору постачальників в умовах їхньої конкуренції і жорсткого контролю споживача за кількістю, якістю і вартістю отриманих послуг. Проте у випадку з ЖЕКами таких змін не відбулося.

На жаль, з боку суспільства контролю за процесом надання послуг немає, причому не лише за причиною низького рівня самоорганізації, а й за відсутності реально відпрацьованого на практиці механізму залучення громадян до процесу постачання комунальних послуг на умовах їх замовлення та вільного вибору виконавців. А держава, хоча теоретично і має необхідний набір повноважень, здійснює такий контроль вкрай неефективно, не наважуючись серйозно турбувати власне „дитя”.

Очевидно створення конкурентних відносин серед виробників та постачальників комунальних послуг ризикує так і залишитись добрим побажанням, поки у цю сферу не прийдуть приватні компанії. Не дивлячись на всі технічні недоліки, галузь, яка покликана задовольняти цілий ряд значних побутових потреб громадян, має інвестиційну перспективу, проте на шляху створення приватних ЖЕКів з'являється чимало перепон.

По-перше, від'ємна рентабельність обслуговування житлового фонду. Як засвідчують фахівці, для того щоб комунальний бізнес був більш-менш вигідним, у обслуговуванні компанії повинно перебувати від 2 до 4 тис. квартир, що об'єктивно призводить до розростання території, що обслуговується, та ускладнення управління. Це в свою чергу знижує шанси приватників на самостійне ведення бізнесу, адже, не маючи у розпорядженні значних технічних потужностей (ремонтних майстерень, транспорту, будівельної та землерийної техніки тощо) приватний бізнес буде вимушений укладати відповідні угоди з монополістами (водоканалом, обленерго, тепломережею), чиї нормативи на обслуговування своїх мереж, як свідчать фахівці, нерідко завищені на 40% проти собівартості, а від так і грати за правилами монополіста. В цьому сенсі експлуатація житлового фонду у таких невеликих містах, як, скажімо, Кобиляки, Першотравенськ або Світловодськ, є більш привабливою та необтяжливою для середніх приватних підприємств.

По-друге, приватному підприємцю буде набагато важче отримати бюджетні кошти, призначені на виплату субсидій та компенсацій пільг для соціально незахищених верств населення.

По-третє, як вже зазначалось раніше, неврегульованість питання власності на багатоквартирний будинок, адже саме оформлений як юридична особа власник, який виступає замовником пропонування послуг, може гарантувати підприємцю оплату наданих ним послуг.

Пропоновані кроки реформ

I. Організаційні заходи

1. Система управління

У залежності від технічного стану будинків, соціального складу та активності жителів, ефективності існуючої системи управління передбачається запровадити декілька моделей управління та утримання будинків на території міста (див. Таблиця 1).

Стратегічна модель, яка передбачає створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та управління цими будинками та будинками існуючих житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) приватними керуючими компаніями.

В такому разі:

- співвласники багатоквартирного будинку створюють об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), міська рада передає будинок на баланс ОСББ (в тому числі місця спільного користування) та передає у власність земельну ділянку прибудинкової території ОСББ;
- ОСББ (ЖБК) управляє будинком самостійно або укладає договір з керуючою компанією на надання послуг з управління житловим будинком (майновим комплексом), за результатами місяця складаються акти між ОСББ (ЖБК) та керуючою компанією про прийом-здачу робіт, після чого відбувається перерахунок за фактично надані послуги споживачам;
- виконавець з управління (ОСББ, ЖБК або керуюча компанія) укладає договір з кожним споживачем на надання послуг з управління та утримання будинку;
- виконавець з управління (ОСББ, ЖБК або керуюча компанія) здійснює утримання будинку самостійно або визначає виконавців послуг з утримання, вивозу ТПВ, обслуговування ліфтів тощо (без конкурсу або за конкурсом) та укладає з ними відповідні договори;
- керуюча компанія організовує надання додаткових послуг, що не входять до переліку обов'язкових послуг (тарифу) з утримання будинку і споруд та прибудинкових територій.

З цією метою необхідно вжити заходи:

- створення громадського консультативного центру сприяння житлово-комунальній реформі для роботи з населенням із створення ОСББ;
- створення міського комунального підприємства, що забезпечуватиме становлення та розвиток ОСББ (навчання керуючих будинками, консалтинг, підготовка рішень тощо);
- відпрацювання стратегічної моделі управління на групах компактно розташованих будинків в кожному районі міста у вигляді пілотних проектів, з подальшим поширенням на інші групи будинків;
- першочергове виділення коштів з міського бюджету та субвенцій з державного бюджету на капітальний ремонт та інші заходи будинків ОСББ з одночасним залученням коштів співвласників будинку та інвесторів, укладання договорів між управлінням житлового господарства міської ради та ОСББ про участь в організації та фінансуванні першого після приватизації капітального ремонту;

- першочергове виділення коштів з субвенцій державного бюджету на обладнання вводів в будинки ОСББ мереж водо- та теплопостачання приборами обліку;

Тактична модель, яка запроваджується в разі нестворення до 01.03.2008 року в будинку ОСББ та передбачає наступне:

Міська рада приймає рішення про визначення виконавця послуг з управління, як правило, в особі районного КВ ЖРЕП:

- районні КВ ЖРЕП укладають прямі договори зі споживачами послуг, здійснюють нарахування споживачам відповідно до затвердженого тарифу за фактично надані послуги, отримують та акумулюють кошти на своїх розрахункових рахунках;
- районні КВ ЖРЕП укладають угоди з органами самоорганізації населення-будинковими комітетами (в разі їх наявності) про контроль якості наданих послуг та ремонтних робіт, щомісяця складають акти виконання робіт, за якими здійснюється перерахунок за послуги;
- на баланс районного КВ ЖРЕП передається весь житловий та нежитловий фонд, який перебуває на балансі КЖЕП;
- здійснюється реструктуризація кредиторської заборгованості районних КВ ЖРЕП перед ВАТ „ЕК „Дніпрообленерго” із зняттям арешту з рахунків, погашення бюджетної заборгованості шляхом фінансування з міського бюджету або шляхом відчуження майна (аукціон, конкурс, та ін.);
- проводиться оптимізація штату та управління районними КВ ЖРЕП, в тому числі проведення конкурсу на заміщення вакантних посад начальника районного КВ ЖРЕП за обов'язкової участі у конкурсних комісіях депутатів місцевих рад, представників органів самоорганізації населення та громадських організацій з подальшим укладанням прямих контрактів між начальником районного КВ ЖРЕП та начальником управління житлового господарства міської ради;
- відбувається уніфікація управління комунальним житловим фондом шляхом ліквідації КЖЕП „Лівобережжя” і КЖЕП „Центральний” та передачею будинків, які були в них на балансі, на баланс відповідних районних КВ ЖРЕП, зміна правового статусу однопверхових, малоквартирних будинків;
- для районних КВ ЖРЕП та КЖЕП міська рада затверджує перелік та вартість додаткових послуг з утримання будинків тощо.

В залежності від конкретних умов (технічного стану будинків, соціального складу населення, економічна обґрунтованість тощо) на територіях обслуговування певного КЖЕП запроваджується такі моделі надання послуг:

1.1. За конкурсом, якщо житловий фонд знаходиться у задовільному стані та має інвестиційну привабливість, проживають платоспроможні споживачі:

- міська рада включає послуги з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій на території обслуговування певного КЖЕП в перелік послуг, право на здійснення яких виборюється на конкурсних засадах;
- районні КВ ЖРЕП проводять конкурси на визначення виконавців послуги з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій серед підприємств різної форми власності, в тому числі КЖЕП, за обов'язкової участі у конкурсних комісіях депутатів місцевих рад, представників органів самоорганізації населення та громадських організацій;
- підприємства, які виграли конкурс, надають послуги з утримання будинків та додаткові послуги населенню та підприємствам, районне КВ ЖРЕП контролює виконання робіт та здійснює оплату підприємствам;
- в разі програшу конкурсу КЖЕП ліквідується або реорганізується.

1.2. Без конкурсу, якщо житловий фонд знаходиться у незадовільному стані, немає інвестиційної привабливості, проживають неплатоспроможні споживачі:

- міська рада визначає районне КВ ЖРЕП виконавцем послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій на території обслуговування певного КЖЕП;
- в такому разі, КЖЕП реорганізуються у ремонтно-експлуатаційні дільниці в складі районного КВ ЖРЕП без статусу юридичної особи та з переводом працівників.

Як виняток, якщо КЖЕП ефективно здійснює управління та утримання будинків, які знаходяться на його балансі (КЖЕП „Перемога-сервіс” тощо), міська рада може прийняти рішення про визначення без конкурсу КЖЕП виконавцем послуг з управління будинком та виконавцем послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій:

- КЖЕП укладають прямі договори зі споживачами послуг, здійснюють нарахування споживачам відповідно до затвердженого тарифу за фактично надані послуги, отримують та акумулюють кошти на своїх розрахункових рахунках;
- КЖЕП укладають угоди з органами самоорганізації населення-будинковими комітетами (в разі їх наявності) про контроль якості наданих послуг та ремонтних робіт, щомісяця складають акти виконання робіт, за якими здійснюються нарахування за послуги.

Таблиця 1

Умови	Виконавець з управління	Виконавець з утримання
Стратегічна модель		
Створення ОСББ	ОСББ або інша, визначена ОСББ, особа	ОСББ або інша, визначена ОСББ (управителем), особа
Тактична модель		
Нестворення ОСББ якщо житловий фонд знаходиться у задовільному стані та має інвестиційну привабливість, проживають платоспроможні споживачі	міська рада визначає районне КВ ЖРЕП	за конкурсом – районне КВ ЖРЕП проводить конкурс та визначає серед підприємств різної форми власності (в тому числі КЖЕП)
Нестворення ОСББ якщо житловий фонд знаходиться у незадовільному стані, немає інвестиційної привабливості, проживають неплатоспроможні споживачі	міська рада визначає районне КВ ЖРЕП	без конкурсу – міська рада визначає районне КВ ЖРЕП, яке здійснює утримання через ремонтно-експлуатаційні дільниці (РЕД)
Виняток		
Нестворення ОСББ якщо КЖЕП ефективно здійснює управління та утримання будинків, які знаходяться на його балансі (КЖЕП „Перемога-сервіс” тощо)	міська рада визначає КЖЕП	міська рада визначає КЖЕП

2. Послуги з утримання будинку, споруд та прибудинкової території

1. Для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, міська рада визначає перелік послуг, які мають надаватися обов'язково, відповідно до затвердженого тарифу, та перелік послуг, які можуть бути надаватися додатково за погодженням з органом самоорганізації населення (в разі наявності) за окрему платню відповідно до Правил надання послуг з утримання будинку, споруд та при-будинкової території, затверджених Постановою КМУ № 560 від 12.07.2005 р.
2. Для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, міська рада виділяє обслуговування ліфтів та вивіз ТПВ у окремі послуги з проведенням конкурсів на визначення виконавців цих послуг, укладанням прямих договорів із споживачами тощо.
3. Для районних КВ ЖРЕП та КЖЕП міська рада затверджує перелік та вартість додаткових послуг, які вони можуть надавати для юридичних та фізичних осіб понад перелік та обсяг послуг, затверджених Правилами надання послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкової території, затверджених Постановою КМУ № 560 від 12.07.2005 р.
4. Виконавчий комітет міської ради затверджує тариф з надання послуг з утримання для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, та погоджує тариф для будинків ОСББ та ЖБК та підприємств некомунальної власності.
5. Виконавці послуг з управління будинком щомісячно здійснюють перерахунок за ненадані послуги або надані в неповному обсязі, виходячи з періодичності та якості робіт, в тому числі за актами виконання робіт між органом самоорганізації населення (в разі наявності в будинку) та виконавцем послуг.

3. Взаємостосунки

з водо- та теплопостачальними організаціями

3.1. Для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, виконавцем послуг з тепло-, водопостачання та водовідведення міська рада визначає тепло- та водопостачальні організації, які укладають договори:

- із споживачами на надання послуг відповідно до типового договору, затвердженого Постановою КМУ № 630 від 21.07.2005 р.;
- з управителями будинків на використання внутрішньобудинкових систем.

3.2. ОСББ, ЖБК рекомендується тимчасово, на етапі становлення, визначити виконавцем послуг з тепло- водопостачання та водовідведення тепло- та водопостачальні організації. В подальшому рекомендується ОСББ, ЖБК прийняти рішення про виконання послуг з тепло- водопостачання та водовідведення самостійно з укладанням договорів:

- із споживачами на надання послуг відповідно до типового договору, затвердженого Постановою КМУ № 630 від 21.07.2005 р.;
- з тепло- та водопостачальними організаціями на надання ними відповідних послуг та компенсацією ОСББ, ЖБК витрат за збір абонентської плати в розмірі 5%.

II. Технічне забезпечення

1. Здійснення ремонтних робіт з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій відповідно до діючого законодавства, в тому числі:

- ремонт і заміна запірної арматури внутрішньобудинкових систем;
- обладнання введів в будинки ОСББ мереж водо- та теплопостачання приборами обліку;
- заміна водо- та теплонесучих комунікацій з окремим підключенням кожного житлового та нежитлового приміщення;
- заміна внутрішньобудинкових електричних мереж відповідно до реального навантаження;
- встановлення приборів електроспоживання місць спільного користування та ліфтового обладнання;
- ремонт систем протипожежної автоматики і протидимного захисту у житлових будинках та їх експлуатація;
- ремонт крівель та зовнішніх температурних швів;
- обладнання дитячих та спортивних майданчиків;
- відновлення зелених насаджень;
- встановлення броньованих дверей з кодовими замками або домофонами;
- встановлення огорожі прибудинкових територій.

2. Впровадження інноваційних технологій, в тому числі:

- реалізація заходів з енергозбереження (утеплення будинків, оптимізація розподілу теплоносія в мережах, встановлення металопластикових вікон тощо);
- встановлення спеціального обладнання (реле тощо) для економного освітлення місць спільного користування;
- реконструкція крівель – заміна плоских на шатрові;
- надбудова мансардних поверхів.

III. Фінансове забезпечення

1. Принципи фінансування

Першочергове направлення коштів з державного та міського бюджету на будинки ОСББ. Фінансування з бюджету ОСББ на умовах дольової участі співвласників будинку та інвесторів.

Збільшення доходної частини КЖЕП та районних КВ ЖРЕП шляхом надання ними додаткових послуг.

1.4. Інвентаризація кредиторської та дебіторської заборгованості, її реструктуризація та погашення, усунення причин виникнення.

1.5. Дотування з бюджету різниці між фактичними витратами та затвердженим тарифом виконавцям з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій, а також вартості окремих послуг.

1.6. Погашення заборгованості по заробітній платі з нарахуваннями.

2. Джерела фінансування та головні статті витрат

Джерела фінансування	Статті витрат
Державний бюджет	на виконання державних програм з реформування та розвитку житлово-комунального господарства
	компенсація субсидій та пільг на житлово-комунальні послуги
Міський бюджет	роботи з утримання будинків, споруд та прибудинкової території відповідно до міських програм
	погашення бюджетної заборгованості районних КВ ЖРЕП
	погашення заборгованості по заробітній платі з нарахуваннями
	дотації на придбання техніки та обладнання для КЖЕП та районним КВ ЖРЕП
	покриття різниці в тарифі на утримання між фактичним та затвердженим у зв'язку з підвищенням: - мінімальної заробітної плати; - вартості електроенергії.
	технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення та зливової каналізації і витрат на поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього благоустрою для ветхих та аварійних будинків
	утримання аварійних служб районних житлових підприємств, КП „МК ЦАДС”
	обслуговування систем диспетчеризації
	очищення дворових туалетів
	експлуатація та поновлення номерних знаків будинків
Інвестиції, кредити	за інвестиційними проектами для модернізації об'єктів житлового господарства
Співвласники багатоквартирних будинків	погашення кредиторської заборгованості через створення електронного банку заборгованості, укладання договорів реструктуризації та позови до суду
	дольова участь у проведенні капітальних ремонтів в разі створення ОСББ
	оплата поточного утримання будинку, споруд та прибудинкових територій
	витрати на технічне оснащення будинку тощо