



# АСОЦІАЦІЯ ОСББ ЗАМІСТЬ ЖЕКУ. ЯК ЗРОБИТИ ЇЇ ЕФЕКТИВНОЮ?

Багато хто нарікає на якість роботи ЖЕКів. Але замінити їх на ефективніші структури поки що не завжди вдається. У м. Кіровське Донецької області пропонують взяти на озброєння досвід створення ефективних асоціацій ОСББ.

**Сергій ПОЛИСЮК,  
перший заступник  
міського голови м. Кіровське  
Донецької області**

**Ж**итлово-експлуатаційні підприємства, які працюють в українських містах, як вдома, є платниками податку на прибуток, а деякі ще сплачують ПДВ. У Кіровському порахували всі податки та нарахування цих підприємств і дійшли висновку, що ЖЕКи є збитковими з моменту створення. Крім того, вони дуже часто не мають якісного зворотного зв'язку з мешканцями будинків, яких обслуговують, і не надають ті послуги, що є необхідними саме зараз. В результаті — величезна кількість скарг на їхню роботу.

Станом на 1 липня 2013 року в місті зареєстровано і успішно працюють 85 ОСББ у 108 багатоповерхових будинках, загальна площа житла яких становить 403,9 тис. кв. м (79,9% по місту).

У цій публікації ми хочемо звернути увагу не просто на ОСББ, а на об'єднання ОСББ. За логікою об'єднання ОСББ виконує функції дуже схожі на функції ЖЕКу, проте воно є набагато ефективнішим.

## **ЯК ПРАЦЮЄ АСОЦІАЦІЯ ОСББ. ДОСВІД «МОЛОДІЖНОГО»**

У грудні 2006 року сім об'єднань співвласників багатоквартирних будинків утворили Асоціацію ОСББ «Молодіжний» — щоб об'єднати ОСББ мікрорайону «Молодіжний» в єдину організацію. Мета була простою: представляти спільні інтереси ОСББ, утримувати спільний персонал, з тим щоб зменшити витрати на заробітні плати та забезпечувати вищу якість послуг. Завданнями Асоціації є професійне управління власністю всіх будинків та суміжних територій, а також надання комунальних послуг належної якості за розумну

плату (нижчу за державні тарифи). Керівним органом Асоціації є Рада правління, яка складається з голів ОСББ та голів ревізійних комісій. Голова Ради правління Асоціації обирається Радою. Асоціація є юридичною особою та співпрацює з ОСББ на основі договору. Керівником асоціації ОСББ «Молодіжний» на загальних зборах правління та ревізійних комісій ОСББ була обрана Неля Дашковець. Асоціація налічує 16 багатоповерхових будинків — 4 п'ятиповерхових і 12 дев'ятиповерхових.

Завдяки ефекту масштабу Асоціація змогла найняти професійних працівників, які працюють повний робочий день. Персонал складається з 30 осіб, серед яких 2 бухгалтери, диспетчер, 2 інженери, електрик, 3 маляри, двірники та прибиральники сходів. Упродовж двох років завдяки плідній співпраці з ПРООН та Кіровською міською радою поліпшені умови життя людей. Відремонтовано 6 900 м підвальних мереж теплозабезпечення, 3 312 м мереж водопостачання та 2 346 м мереж водовідведення. Всі підвали прибрані, освітлені та побілені. В усіх будинках завдяки коштам ОСББ за фінансової підтримки міської ради була проведена реконструкція електроцифрового обладнання та заміна його на енергоефективне. Коштами ОСББ було відремонтовано 19 872 кв. м дахів, проведено поточний ремонт усіх під'їздів, замінено усі вхідні двері на металеві з домофонами та електрозамками. Відремонтовано та поновлено освітлення входів до під'їзду на суму 50 000 грн, встановлено 10 внутрішньобудинкових приладів обліку електроенергії.

У 2008 році завдяки спільному проекту енергозбереження, впровадженому Кіровською міською радою та Донецькою обласною радою, 10 ОСББ асоціації безкоштовно отримали прилади обліку теплової енергії та води. А завдяки гранту Всеукраїнського конкурсу проектів та програм розвитку місцевого самоврядування

на території мікрорайону «Молодіжний» встановлено 3 майданчики з 12 контейнерами для роздільного збору твердих побутових відходів.

Якщо узагальнити, то кошти місцевого бюджету та внесок ПРООН були використані для закупівлі матеріалів, а роботи оплачені з членських внесків ОСББ. Роботи, оплачені з членських внесків, були такими:

- ремонт коридорів (встановлено автоматичні вимикачі та електролічильники);
- ремонт під'їздів;
- освітлення сходових площадок;
- вологе прибирання сходових площадок за розкладом;
- благоустрій прибудинкових територій.

Члени ОСББ стали активнішими, вони беруть участь в житті ОСББ та будують плани на майбутнє, саджають дерева на території та уважніше ставляться один до одного. Члени ОСББ усвідомлюють, що фінансові можливості місцевих та державного бюджетів обмежені, і намагаються все більшу кількість проблем своїх громад вирішувати самостійно.

Більшість ОСББ-членів Асоціації реалізовували проекти в рамках ПРООН/МПВСР за підтримки Швейцарської агенції міжнародного розвитку. Це означає, що вони отримали необхідні знання та підтримку першого спільного проекту.

## **«ОКОЛИЦЯ» ТА «МИРУ – МИР» ВИКОРИСТОВУЮТЬ НАДБАННЯ «МОЛОДІЖНОГО»**

Про успіх Асоціації довідалися мешканці інших районів міста і висловлюють бажання та розпочинають процес створення власних Асоціацій. Так, у 2009 році була створена асоціація ОСББ — «Околиця» (у мікрорайоні «Гірняцький»), а в 2012 році — асоціація ОСББ «Миру-мир» (на 12 кварталі). У даний час готуються документи на створення ще однієї асоціації ОСББ, яка буде охо-



плювати стару частину міста.

Насамкінець слід підкреслити, що важливу роль у досягненні такого успіху відіграє відділ місцевого розвитку міської ради, працівники якого надають допомогу в розв'язанні багатьох проблем, що виникають у роботі асоціацій. Але, звісно, успіх асоціацій ОСББ неможливий без налагодженої співпраці правління ОСББ, які входять в асоціацію, та міської ради, а також без таких моторних та ініціативних жінок-голів правління, як Неля Дашковець.

Для того щоб ефективний досвід поширювався швидше, відділом місцевого розвитку міської ради та головами ОСББ міста в місцевій газеті «Наші горизонти» часто публікуються статті про права та обов'язки членів ОСББ та про досягнуті результати в роботі ОСББ міста. Постійно проводиться робота з навчання нових голів та бухгалтерів ОСББ, розробляються поправки до правил надання житлово-комунальних послуг населенню. Якщо порівняти будинки, які обслуговуються житлово-комунальним підприємством і ОСББ, різниця виявиться значною.

Подвір'я ОСББ завжди чисті, дерева, бордюри та цоколи будинків побілені. Майже в усіх ОСББ прибрані, побілені та освітлені підвальні приміщення. Ремонтуються під'їзди та встановлюються входні двері. Мешканці власноруч розбивають квітники біля будинків. Гості зазначають, що місто завдяки ОСББ змінилося на краще.

#### КЛЮЧОВІ СКЛАДОВІ УСПІХУ ПРОЕКТУ:

- стратегічне сприяння розвитку асоціацій ОСББ з боку міської ради, створення у міській раді відділу місцевого розвитку;
- надання міською радою методичної допомоги в створенні, функціонуванні і розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ);
- прозора процедура прийняття рішень та управління в асоціації ОСББ, договірні відносини асоціації з кожним ОСББ;
- досвідчена та енергійна людина на чолі асоціації;
- чітке планування, у тому числі фінансове планування. Чітке розмежування джерел покриття витрат;

— постійне поширення позитивного досвіду роботи асоціації ОСББ через місцеві ЗМІ.

#### КОРИСНИЙ ДОСВІД РЕАЛІЗОВАНИХ ПРОЕКТІВ

У м. Кіровське станом на липень 2013 року у партнерстві з ПРООН реалізовано 17 проектів. Найкращий досвід гідний для використання іншими:

- створення Асоціації ОСББ «Молодіжний»;
- створення Асоціації ОСББ «Околиця»;
- створення Асоціації ОСББ «Мир-мир».

#### КОНТАКТНА ІНФОРМАЦІЯ:

*Муніципальний координатор проекту, перший заступник міського голови м. Кіровське:*  
 Полисюк Сергій Володимирович  
 Контакти: вул. Шахтарська, 39.  
 Тел. (06250) 6-26-00, 6-39-51  
 Офіційний веб-сайт міської ради:  
<http://www.kirovskoe.com.ua>  
 e-mail: [sovets@kir.dc.ukrtel.net](mailto:sovets@kir.dc.ukrtel.net)

## ПРОБЛЕМИ НЕОБХІДНО ВИРІШУВАТИ СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ ДЕ ВЗЯТИ ГРОШІ МІСЦЕВИМ ГРОМАДАМ?



**Віталій ЛАШТА,**  
голова Березнівської районної ради Рівненської області

На сьогоднішній день серед проблем місцевого економічного розвитку найчастіше називають брак інвестиційних ресурсів. Упродовж усього періоду незалежності України цей фактор визначається як обмежуючий стосовно прискореного економічного зростання абсолютно більшістю як науковців, так і практиків регіонального та місцевого управління. Які є шляхи і можливості інвестиційного забезпечення проектів розвитку територіальної громади? Якою мірою до інвестування можуть бути залучені бюджетні ресурси? Які альтернативні напрями фінансування можна розвивати в наших громадах за сучасних умов?

Певний досвід у цих питаннях напрацьовано у Березнівському райо-

ні Рівненської області. За більш як десятилітній період громадські та бюджетні організації району брали участь у проектах та грантах з українськими та іноземними фондами фінансування.

Першу «колію» у цьому напрямі проторували з 2001 року бібліотеки району. За фінансової підтримки посольства США в Україні 2001-2005 роках у ході реалізації грантових проектів LEAP, LEAP-plus та LEAP Delta користувачам Березнівської центральної районної бібліотеки було надано безкоштовний доступ до мережі Інтернет. У 2011 році за результатами втілення в життя проекту «Бібліоміст» бібліотеки району отримали 15 комп'ютерів з доступом до мережі Інтернет на загальну суму понад 72 тис. грн.