

Додаток 1
до рішення 37 сесії Коростенської міської
ради VI скликання від 06.11.14 р. № 1644

ПРОГРАМА
реформування і розвитку житлово-комунального господарства
м. Коростеня на 2015 - 2020 роки

РОЗДІЛ I
Загальні положення

Нинішній стан житлово-комунального господарства міста свідчить про необхідність реформування цієї галузі. Програма розроблена з метою підвищення ефективності та надійності функціонування житлово-комунальних систем життєзабезпечення населення, поліпшення якості житлово-комунальних послуг з одночасним зниженням нераціональних витрат.

Виконання Програми передбачає:

- створення конкурентного середовища і формування ринку житлово-комунальних послуг, удосконалення тарифної політики;
- забезпечення ефективної інвестиційної політики в галузі житлово-комунального господарства;
- запровадження стимулів до економного і раціонального господарювання та використання ресурсів;
- прозорість у прийнятті рішень щодо реформування житлово-комунального господарства, розвитку комунальних послуг та встановлення тарифів на них, залучення громадськості до проведення цих заходів;
- доступність житлово-комунальних послуг для громадян з низьким рівнем доходів, адресний соціальний захист населення в оплаті послуг.

РОЗДІЛ II
Сучасний стан житлово-комунального господарства міста

Житлово-комунальне господарство міста - це розгалужена сфера народного господарства, підприємства якої надають різноманітні послуги з водопостачання та водовідведення, тепlopостачання, експлуатації та ремонту житла, доріг, благоустрою, озеленення міста, а також ритуальні послуги. На даний час у галузі налічується 7 комунальних та два приватних підприємства з чисельністю працюючих близько 800 чоловік.

Водночас житлово-комунальне господарство, основа соціальної сфери життя людини, є однією з найменш сучасно оснащених галузей народного господарства. Кризові явища в суспільстві та залишковий принцип фінансування галузі призвели до суттєвого загострення її проблем. Ситуація в житлово-комунальному господарстві продовжує ускладнюватися, відсутні позитивні зміни у становленні ринкових засад господарювання, розвитку конкуренції та залученні приватних інвестицій у підприємства галузі. Нестача власних та бюджетних фінансових ресурсів, відсутність дієвого механізму

залучення позабюджетних коштів не сприяють вирішенню завдань технічного переоснащення житлово-комунальних підприємств та розвитку комунальної інфраструктури.

2.1. Житлове господарство

Житловий фонд комунальної власності міста складає 602 будинки загальною площею 768,067 тис.кв.м.

На початок 2014 року у власність громадян передано 15821 квартир та одноквартирних будинків загальною площею 775,82 тис. м², що складає 92 відсотка від наявного житлового фонду комунальної власності.

Існуюча система обслуговування житлового фонду, у якій житлово-експлуатаційна організація одночасно виступає у ролі замовника та виконавця послуг з обслуговування та утримання житлових будинків, є неефективною і не в змозі забезпечити вимоги мешканців щодо повноти та якості житлових послуг.

Через недостатнє фінансування за останні роки значно погіршився стан наявного житлового фонду. В місті не проводяться комплексні капітальні ремонти житлових будинків. У результаті окремі конструктивні елементи будинків, особливо покрівлі, балконні плити, фасади, внутрішньобудинкові мережі водопостачання, водовідведення та тепlopостачання внаслідок тривалої експлуатації перебувають у незадовільному технічному стані. Подальша їх експлуатація без вжиття додаткових заходів щодо приведення в належний технічний стан неможлива.

Капітальний ремонт будинків житлового фонду фінансується з місцевого бюджету. Але в зв'язку з його обмеженістю сума коштів, яка щорічно виділяється на капітальний ремонт житлового фонду, недостатня для того, щоб утримувати будинки і внутрішньобудинкові мережі у технічно справному стані. Таке становище обумовлює збільшення кількості ветхих та аварійних будинків, призводить до їх морального і фізичного зношення.

За 2009-2014 р. від відомств прийнято 4361 м² житлового фонду. На виконання графіка передачі - приймання відомчого житла значним чином впливає відсутність фінансуванням на проведення ремонтних робіт.

Альтернативним варіантом утримання і експлуатації житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, запровадження нових форм діяльності з розмежуванням управлінських і виробничих функцій та залучення до управління і обслуговування житлового фонду суб'єктів підприємницької діяльності - як фізичних, так і юридичних осіб.

В місті створено 24 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, в котрих знаходиться на обслуговуванні 38 житлових будинків загальною площею 135,33 тис. м², приватне підприємство «Коростенський житловий сервіс № 5», яке обслуговує 54 житлові будинки загальною площею 44294 м², житлово-обслуговуючий кооператив «Локомотив», який обслуговує 3 житлові будинки загальною площею 16732 м².

Обслуговуванням ліфтового господарства багатоповерхових будинків займається підприємство «Коростеньліфт». Загалом 19 житлових будинків

обладнано ліфтами загальною кількістю 42 од., із них 32 відпрацювали нормативний термін експлуатації.

Повільно впроваджуються в наявному житловому фонді засоби обліку води і теплової енергії. За період з 2009 року по 2014 рік лічильниками побудинкового обліку холодної води та теплової енергії не оснащено жодного будинку. Разом з тим, за останні роки масового характеру набуло встановлення квартирних лічильників холодної води за рахунок мешканців. В місті встановлено за рахунок коштів мешканців 12778 квартирних лічильників обліку холодної води, в тому числі 3120 лічильників встановлено в період з 2009 по 2014 рік.

2.2. Водопровідно-каналізаційне господарство

На балансі КП «Водоканал» рахується:

- ВНС - 24 шт.;
- КНС - 14 шт.;
- водопровідних мереж – 233,9 км.;
- каналізаційних мереж – 203,0 км.;
- насосних агрегатів -134 шт.

Централізованим водопостачанням охоплено 85% населення, водовідведенням 67%. Потужність міського водопроводу складає 20,0 тис.м³ на добу, а каналізаційних споруд 14,5 тис.м³ на добу. В середньому за рік подається близько 2208,72 тис.м³ води, та очищається 2100 тис.м³ стоків. Зношеність водопровідно-каналізаційних мереж складає 50 – 55 %. Значною проблемою залишається реконструкція очисних споруд каналізації.

У каналізаційних системах 11 % насосних агрегатів відпрацювали нормативний термін і потребують заміни.

Залишаються значними питомі витрати електроенергії:

- на підйом, подачу в мережу та очищення питної води - у середньому 0,886 кВт.год./м³;
- на перекачку та очищення каналізаційних стічних вод вони в середньому складають 0,429 кВт.год./м³.

Одночасно і в собівартості цих послуг питома вага електроенергії складає 23,4 %.

2.3. Теплопостачальне господарство

Забезпечення споживачів теплом здійснює комунальне підприємство теплозабезпечення. На його балансі знаходиться 35 котелень загальною потужністю 123,426 Гкал/год.; 46,23 км теплових мереж, з них в ППУ ізоляції 8,45 км. З 35 котелень 33 працює на газовому паливі, 2 - на альтернативних видах палива. Підприємством щорічно відпускається 148-150 тис. Гкал теплової енергії. Близько 67 % теплових мереж знаходиться в експлуатації більше 15 років. Загальна зношеність теплових мереж складає близько 39 %. Щорічно протягом календарного року відновлюється в середньому 0,8 - 1,5 км теплових мереж, що становить всього 2 – 3 %. Як технічний, так і фінансовий стан підприємства є незадовільним. Він викликаний неплатоспроможністю, а в окремих випадках і небажанням частини споживачів, в першу чергу населення,

розраховуватись за теплову енергію. Більшість автотранспортних засобів і землерийної техніки амортизовані.

2.4. Ритуальне обслуговування

В місті експлуатується 5 кладовищ. Наданням ритуальних послуг та благоустроєм територій кладовищ займається комунальне виробничо-господарське підприємство. Предмети ритуального призначення реалізується недержавними підприємствами.

Головним кладовищем міста є кладовище по вул. К.Лібкнехта, яке потребує реконструкції. Для цього в 2014 році розроблена проектно-кошторисна документація даного проекту загальною вартістю близько 3,75 млн. грн. Згідно проекту заплановано провести облаштування секторів для поховання та під'їзних шляхів на території кладовища.

В зв'язку з відсутністю місць для захоронення мешканці мікрорайону «Пашини» вимагають розширити територію кладовища по вул. Жовтнева.

Проте стан кладовищ не відповідає вимогам Інструкції про порядок поховання, утримання кладовищ і організацію ритуального обслуговування в населених пунктах України. Через відсутність доглядачів на кладовищах, крім кладовища по вул. К. Лібкнехта, не вирішуються питання охорони кладовищ та догляду за безгосподарними могилами.

2.5. Благоустрій та саночиснення

Протяжність вулично-дорожньої мережі складає 209,47 км, в т. ч. з твердим покриттям 108,99 км., з ґрунтовим покриттям – 100,48 км. На жаль, сума коштів, що виділяється на утримання та ремонт шляхово-мостового господарства, недостатня і не дозволяє збільшувати протяжність доріг з твердим покриттям.

На виконання заходів з утримання, поточного ремонту об'єктів благоустрою згідно плану благоустрою міста щорічно передбачається з міського бюджету близько 4 - 5 млн. грн. Значна кількість вулиць та штучних споруд не відповідають вимогам нормативів з експлуатації, становлять загрозу безпечному дорожньому руху. Фактично за останні роки роботи із ремонту міських доріг виконуються в середньому на 15-20 % від нормативу.

Протяжність мереж вуличного освітлення складає 134,35 км, зі них:

- кабельні мережі – 7,6 км;
- повітряні мережі – 126,75 км.

Нараховується 3161 світлоточок. Із 261 вулиць міста 151 вулиця освітлюється, неосвітленими залишаються 110 вулиць. Живлення забезпечується від 31 розподільчої станції.

Сміттєзвалище ТПВ експлуатується з 1975 р. Проектна потужність полігону ТПВ – 2679,570 тис. м³. На 01.09.2014 р. вивезено – 1159,8 тис. м³ відходів. Полігон твердих побутових відходів стає одним із найбільших забруднювачів навколишнього природного середовища. Не збирається та не знешкоджується фільтрат. Техніка з розрівнювання та втрамбування сміття працює нерегулярно. Захоронення сміття проводиться без дотримання вимог нормативних документів. Враховуючи, що полігон ТПВ розміщено поблизу с.

Грозине та викликає невдоволення мешканців на часі постає питання перенесення полігону.

Продовжується робота по заключенню договорів на вивіз ТПВ з будинків приватного сектору. На вулицях приватного сектору встановлено 186 контейнерів для збору твердих побутових відходів. На деяких вулицях вивіз ТПВ організовано методом підбору. Станом на 01.10.2014 року укладено 5538 договори на вивіз ТПВ з вулиць приватного сектору.

На прибудинкових територіях будинків комунальної власності міста Коростеня на даний час облаштовано 92 майданчики для збору ТПВ, на яких розміщено 388 контейнерів.

На території міста постійно утворюються несанкціоновані сміттєзвалища. На ліквідацію несанкціонованих сміттєзвалищ з місцевого бюджету щорічно виділяється близько 70 тис.грн. Процедура ліквідації несанкціонованих сміттєзвалищ визначена постановою КМУ від 03.08.1998 р. № 1217 «Про затвердження Порядку виявлення та обліку безхазяйних відходів». На жаль, ця процедура доволі складна і довготривала, що не дає можливості вчасно їх ліквідувати.

У 2014 р. продовжено реалізацію проекту з роздільного збору ТПВ.

Потребує заміни автотранспорт для вивозу сміття, оскільки має високий відсоток зносу. Вирішення всіх назрілих питань потребує коштів.

2.8. Фінансово-економічний стан житлово-комунальних підприємств

Складні економічні умови діяльності житлово-комунальної сфери через неврегульованість нормативно-правових актів стосовно оподаткування, взаємовідносин між суб'єктами господарювання, недосконалість тарифної політики призводять до поглиблення фінансової кризи підприємств.

Сьогодні 80% їх від загальної кількості працюють нерентабельно. Подорожчання паливно-енергетичних ресурсів, зростання мінімальної заробітної плати унеможливають передбачення зазначеного при затвердженні тарифів і в кінцевому результаті збільшують збитки підприємств. В структурі собівартості послуг найбільшу питому вагу займають енергоресурси, матеріальні витрати.

Глобальною проблемою житлово-комунального господарства залишається заборгованість споживачів за надані послуги.

Не зважаючи на прийняті конкретні заходи, вжиті підприємствами щодо стягнення заборгованості з неплатників, а саме, подання позовів до суду, проведення обходів безпосередньо по квартирах та розгляд справ на засіданнях комісій, борги досить великі.

Станом на 01.09.2014 р. загальна дебіторська заборгованість підприємств ЖКГ склала 33172,0 тис.грн., в т. ч. населення – 19367,31 тис.грн. Загальна кредиторська заборгованість підприємств галузі станом на 01.09.2014 р. становить 52609,2 тис.грн. Скрутний фінансовий стан, збитковість, обмеженість матеріальних ресурсів позбавляє підприємства можливостей для забезпечення виробничих процесів, а також впливає на рівень оплати праці спеціалістів підприємств галузі.

Наявна законодавча та нормативна база у житлово-комунальній сфері недостатня і недосконала, не забезпечує правових засад реформування житлово-комунального господарства, взаємовідносин підприємств і організацій галузі та споживачів послуг.

Підприємства житлово-комунального господарства не мають вагомих економічних стимулів до оптимізації структури тарифів і зниження нераціональних витрат матеріально-технічних ресурсів. Через постійну нестачу власних оборотних коштів підприємства житлово-комунального господарства не можуть утримувати належним чином основні засоби, у повному обсязі проводити їх поточний і капітальний ремонт, своєчасно виплачувати заробітну плату, здійснювати розрахунки за використані енергоносії та внески до бюджетів усіх рівнів. Це наслідки технічної відсталості житлово-комунальної галузі, незадовільного фінансового стану підприємств, зумовленого, насамперед, постійно зростаючою заборгованістю за спожиті житлово-комунальні послуги з боку населення, підприємств; великої кількості пільг, передбачених законодавством для окремих категорій населення, та заборгованістю бюджетів різних рівнів з відшкодування цих пільг.

Незадовільний фінансовий стан підприємств і організацій житлово-комунального господарства унаслідок невідповідності рівня доходів населення вартості виробництва житлово-комунальних послуг, невпорядкованість системи пільг та їх фінансування призводить до неспроможності надати якісні та в повному обсязі послуги, знизити їх собівартість.

У цілому це свідчить про наявність системної кризи в житлово-комунальній галузі та необхідність прискорення проведення житлово-комунальної реформи і переходу до роботи в ринкових умовах.

РОЗДІЛ III

Мета Програми та шляхи реформування житлово-комунального господарства міста

Програма визначає завдання, пріоритетні напрями, етапи та можливі шляхи реалізації реформи. Реформування житлово-комунального господарства міста здійснюється з метою:

- захисту споживачів, підвищення рівня забезпеченості населення житлово-комунальними послугами в необхідних обсягах, високої якості та за доступними цінами;
- створення, на основі ринкових перетворень, умов для розвитку, оновлення та ефективного функціонування всіх об'єктів житлово-комунального господарства, підприємств і організацій різних форм власності;
- забезпечення права власників житла обирати виконавця послуг з обслуговування житлових будинків та впливати на якість його утримання;
- зниження техногенного впливу на природні об'єкти, заощадження енергоносіїв.

Передбачається здійснення заходів Програми в таких сферах:

- 1) утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, у тому числі проведення реконструкції застарілого житлового фонду;
- 2) надання послуг з централізованого водопостачання та водовідведення;

3) виробництва, транспортування, постачання теплової енергії, надання послуг з централізованого опалення та постачання гарячої води, у тому числі з використанням альтернативних джерел енергії та видів палива;

4) ремонту приміщень, будинків, споруд;

7) благоустрою міста.

3. Політика реформування житлово-комунального господарства базується на таких основних принципах:

1) якісне виконання Програми, забезпечення населення житлово-комунальними послугами відповідно до державних соціальних стандартів та ефективність сфери житлово-комунального господарства в цілому;

2) доступність для всіх верств населення житлово-комунальних послуг, що відповідають вимогам державних стандартів;

3) пріоритетне забезпечення соціальним житлом визначених законом категорій громадян;

4) дотримання державних соціальних стандартів (норм і нормативів) у сфері житлового фонду та житлово-комунального обслуговування;

5) створення умов для прозорого та незалежного державного регулювання у сфері житлово-комунальних послуг, захисту прав споживачів і налагодження зворотного зв'язку із суспільством;

6) забезпечення ефективного використання людських, грошових та матеріальних ресурсів у сфері житлово-комунального господарства;

7) відповідальність міської ради та виконавчого комітету (щодо планування розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури, ефективного використання майна територіальних громад) за ефективність функціонування житлово-комунального господарства;

8) перехід до економічно обґрунтованих цін і тарифів за користування житлом та комунальними послугами, надання адресних субсидій окремим категоріям громадян для компенсації витрат, пов'язаних з оплатою житла та комунальних послуг;

9) створення рівних умов для всіх суб'єктів господарювання і споживачів на ринку житла та житлово-комунальних послуг;

10) забезпечення збалансованого розвитку енерго-, тепло-, водо-, газопостачання та водовідведення під час виконання програм житлового та промислового будівництва;

11) забезпечення населення високоякісною питною водою;

12) технічне переоснащення галузі на основі широкого застосування вітчизняних і зарубіжних науково-технічних досягнень, зокрема в енерго- та ресурсозбереженні, впровадження екологічно чистих технологій;

13) стимулювання будівництва шляхом зняття адміністративних бар'єрів та розвитку конкуренції на ринку будівельних матеріалів;

14) розвиток публічно-приватного партнерства у сфері будівництва та реконструкції житлового фонду і комунальної інфраструктури;

15) гласність, громадський контроль, прозорість та участь громадян у прийнятті рішень з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства, інформування населення щодо основних принципів та завдань державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

16) створення рівних умов для всіх суб'єктів підприємницької діяльності у сфері житлово-комунального господарства, забезпечення рівних умов для всіх інвесторів.

РОЗДІЛ IV

Основні завдання Програми та шляхи підвищення ефективності роботи житлово-комунального господарства міста

Забезпечення надійності функціонування підприємств галузі та її сталого розвитку для належного надання споживачам житлово-комунальних послуг відповідно до визначених нормативів і стандартів при дотриманні умов економічної обґрунтованості та соціальної справедливості потребує реалізації наступних стратегічних цілей:

- удосконалення системи управління підприємствами галузі всіх форм власності, розвиток та запровадження підприємств житлово-комунального господарства різних форм власності, впровадження ринкових відносин між суб'єктами господарювання у цій сфері;

- забезпечення беззбиткового функціонування підприємств галузі при прозорій економічно обґрунтованій системі визначення рівня тарифів на комунальні послуги;

- забезпечення адресного соціального захисту населення при проведенні повномасштабної реформи галузі;

- підвищення ефективності використання енергетичних та матеріальних ресурсів;

- підвищення якості та збільшення обсягу послуг;

- створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, у тому числі впровадження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду із залученням інвесторів-забудовників на конкурсних засадах;

- технічне переоснащення житлово-комунального господарства, скорочення питомих показників використання енергетичних і матеріальних ресурсів, необхідних для виробництва (надання) житлово-комунальних послуг, у тому числі створення дієвого і прозорого механізму стимулювання використання альтернативних джерел енергії та видів палива;

- залучення інвестицій і співпраця з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями;

- залучення громадськості до процесів формування житлової політики та реформування житлово-комунального господарства.

РОЗДІЛ V

Базові принципи досягнення стратегічних цілей

5.1. Удосконалення системи управління підприємствами і організаціями житлово-комунального господарства

Система управління повинна об'єднати зусилля міської ради та підприємств житлово-комунального господарства всіх форм власності для

реформування та ефективного функціонування галузі в умовах ринкової економіки.

Для цього необхідно завершити роботу щодо передачі у комунальну власність відомчого житлового фонду та об'єктів комунального господарства, запровадити ринкові (договірні) відносини між замовниками і споживачами житлово-комунальних послуг; визначити замовників житлових послуг.

Першочерговими заходами реформування галузі є завершення розроблення ефективної сучасної системи управління, впорядкування відносин власності, визначення замовників житлово-комунальних послуг.

Ключовою проблемою цього етапу реформування житлово-комунального господарства є запровадження системи договірних відносин, зумовлених появою у цій сфері господарюючих суб'єктів різних організаційно-правових форм.

Ефективне управління діяльністю житлово-комунальних підприємств потребує розроблення виробничої та інвестиційної програм, формування та встановлення тарифів як засобу фінансового забезпечення цих програм; запровадження моніторингу діяльності підприємств, що дасть можливість виконавчому комітету реалізувати свої повноваження із забезпечення населення якісними житлово-комунальними послугами.

5.2. Поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, розвиток конкурентного середовища

Головною метою демонополізації житлово-комунальної галузі є зниження негативних наслідків монополізації економіки, які полягають у встановленні монополю високих цін і тарифів, нав'язуванні умов договорів, не вигідних замовникам.

В житлово-комунальному господарстві є три підгалузі, а саме: теплопостачання, водопостачання і водовідведення, які є природними монополістами. Житлове господарство за існуючої структури управління та обслуговування житлового фонду є теж монополістом. Суттєвою особливістю є те, що споживач не має можливості відмовитись від послуг підприємств вказаних підгалузей.

Процес демонополізації, в першу чергу, стосується житлового господарства. Залучення населення до самоуправління та утримання житлових будинків дозволить самим мешканцям здійснювати контроль за станом технічного обслуговування та ремонту житла, що значно підвищить якість наданих послуг. Насамперед реалізація даного напрямку можлива шляхом створення ОСББ.

Розвиток конкурентного середовища в житловому господарстві залежить від нових структур, які будуть замовниками житлових послуг, візьмуть на себе функції управління житлом, а також від нових приватних структур, для яких бізнес в сфері утримання та експлуатації житлового фонду буде привабливим в економічному плані.

З метою поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення умов для здорової конкуренції передбачається:

- передача в оренду окремих основних і допоміжних підрозділів житлово-комунальних підприємств та об'єктів, приватизація окремих підприємств і виробництв галузі.

Структурні зміни в діяльності та управлінні природними монополіями в житлово-комунальному господарстві, до яких належать комунальна теплоенергетика, водопостачання та водовідведення потребують створення нових організаційних ринкових структур - акціонерних товариств, корпорацій, приватних підприємств, формування сервісних служб, передбачають можливе відокремлення виробництва від транспортування товару (послуг) до споживача.

Розвиток конкуренції у житлово-комунальному господарстві буде здійснюватись з метою створення умов для подолання негативних наслідків монопольного та домінуючого становища організацій житлово-комунального господарства шляхом:

- формування замовлень на послуги і програм розвитку об'єктів житлово-комунального призначення (обсяг послуг для населення, бюджетних установ, господарюючих суб'єктів, розвиток систем тепло-, водопостачання, водовідведення та інш.);

- організації системи розрахунків за використані ресурси і спожиті послуги на основі договорів (угод), а також застосування економічних санкцій за порушення договірних зобов'язань;

- залучення на паритетній основі організацій різних форм власності для надання житлово-комунальних послуг на конкурсній (тендерній) основі;

- створення об'єднань співвласників квартир та будинків, які будуть замовниками (надавачами) житлово-комунальних послуг;

- реструктуризації діючих підприємств з виділенням непрофільних виробництв, що не пов'язані з основною технологічною діяльністю, створення альтернативних підприємств;

- організації експлуатації об'єктів комунальної теплоенергетики, централізованого водопостачання та водовідведення підприємствами різних форм власності на основі контрактів на управління, договорів оренди, концесій та ін.;

- створення нових організаційних ринкових структур - акціонерних товариств, корпорацій, приватних підприємств, формування сервісних служб (з монтажу та обслуговування приладів обліку, налагоджування та ремонту автоматики та інші) та організацій-надавачів послуг (відокремлення виробництва від транспортування товару (послуг) до споживача;

- уточнення переліку основних видів діяльності підприємств житлово-комунального господарства, що підлягають ліцензуванню;

- організації конкурсів на виконання спеціалізованих робіт (обслуговування ліфтів, внутрішньобудинкових мереж, вентканалів, димоходів, систем пожежогасіння, вивезення сміття та інші).

5.3. Впровадження ринкових відносин між суб'єктами господарювання у житлово-комунальній сфері

5.3.1. У житловому господарстві

Реформування відносин у житловій сфері повинно здійснюватись за такими напрямками:

- продовження розмежування форм власності у житловому фонді, стимулювання його приватизації, формування інституту власника житла;
- створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках, неприбуткових організацій для управління та утримання будинків, їх ремонтів та експлуатації;
- реорганізація та роздержавлення житлово-експлуатаційних організацій, перетворення їх на рівноправних партнерів на ринку послуг;
- розподіл функцій та запровадження договірних відносин між власником житла, та підрядними організаціями;

На цьому етапі набуває актуальності формування інституту соціального житла, розроблення порядку надання цього житла в оренду (найм), визначення категорій громадян, яким надається це житло, переліку соціальних нормативів на житлово-комунальні послуги, їх оплати.

Основними функціями міської ради як власника житлового фонду є:

- дотримання нормативно-технічних вимог з утримання та використання житла і об'єктів комунальної інфраструктури;
- забезпечення необхідного фінансування для утримання належної їм нерухомості;
- укладення договорів соціального найму, найму або оренди житлових та нежитлових приміщень у комунальному житловому фонді;
- укладення договорів з відповідними організаціями (компаніями) із управлінням комунальним житловим фондом на конкурсних (тендерних) засадах;
- забезпечення систематичного контролю за реалізацією договорів на виконання робіт щодо збереження житлового фонду, параметрами, обсягами та якістю житлово-комунальних послуг;
- сприяння створенню об'єднань (асоціацій) співвласників багатоквартирних житлових будинків (ОСББ).

Пріоритетними завданнями міської ради як власника житлового фонду у сприянні створенню нових ОСББ в місті є:

1. Проведення інформаційної кампанії серед населення міста відповідно до визначеної цільової аудиторії.
2. Створення позитивного іміджу ОСББ у масовій свідомості.
3. Підвищення зацікавленості мешканців у формуванні ефективного колективного власника житла.
4. Налагодження процесу державної реєстрації ОСББ.
5. Надання допомоги у виготовленні технічної документації для будинків, в яких створені ОСББ (у разі їх відсутності).
6. Надання фінансової підтримки створеним ОСББ для проведення ремонтів.

7. Партнерство та залучення коштів від донорських організацій на реконструкцію та ремонт житлового фонду та благоустрій прибудинкових територій.

Реалізація цих заходів, по-перше, сприятиме формуванню конкурентного середовища на ринку житлових послуг шляхом створення нового замовника – ОСББ. По-друге, вибудовується механізм уникнення соціальної напруги, що виникає при зміні тарифів на житлово-комунальні послуги. По-третє, власники квартир, які проживають в будинках, де створені ОСББ, почнуть інвестувати в свій будинок гроші, час і працю, що підвищує їх зацікавленість в належному утриманні житла, бережливому ставленні до власного майна та, в кінцевому результаті, призводить до покращення стану будинку і зупиняє його руйнацію. По-четверте, зменшується навантаження на міський бюджет, яке виникає при щорічному виділенні коштів місцевого бюджету на проведення капітальних ремонтів житлового фонду.

Розмежування форм власності в житловому господарстві, зміна функцій сприятимуть формуванню двох рівнів конкурентних відносин: конкуренції у сфері управління нерухомістю за отримання від власника замовлення на управління житловим фондом і конкуренції підрядних організацій усіх форм власності за отримання замовлення на обслуговування житла.

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків повинні стати основною формою організації утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкових територій, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

5.3.2. У сфері тепло-, водопостачання та водовідведення

Формування нових економічних відносин у сфері тепло-, водопостачання та водовідведення враховують особливості діяльності підприємств, які виробляють та надають ці види послуг.

Діяльність підприємств тепло-, водопостачання та водовідведення потребує ефективного регулювання з боку органів центральної та місцевої влади, яке включає:

- формування виробничих та інвестиційних програм на основі перспективних схем тепло-, водопостачання та водовідведення міст і населених пунктів;
- тарифне регулювання з урахуванням скорочення свідомо нерациональних витрат, прозорість формування тарифів;
- проведення моніторингу діяльності підприємств;
- забезпечення обліку і регулювання споживання основних комунальних послуг, що дасть можливість здійснити перехід від оплати за нормами споживання до оплати згідно з показниками приладів обліку;
- економічно обгрунтований розвиток схем тепло-, водопостачання та водовідведення.

5.3.3. У сфері благоустрою, міського шляхового господарства, ритуального обслуговування

У житлово-комунальному комплексі функціонує ряд підприємств, які надають послуги у сфері благоустрою та озеленення населених пунктів,

санітарної очистки, утримання та розвитку міського шляхового господарства, ритуального обслуговування тощо.

Комплекс заходів з реформування та розвитку цих підгалузей повинен включати:

- розроблення довгострокового плану озеленення та благоустрою міст;
- створення системи поводження з побутовими відходами, сортування та утилізації вторинних ресурсів, реалізацію основних положень Концепції санітарної очистки міста шляхом прийняття міської програми;
- розроблення методики визначення нормативів фінансування витрат, пов'язаних з ремонтом та утриманням вулично-дорожньої мережі;
- удосконалення системи управління об'єктами вулично-дорожньої мережі на засадах моніторингу та економічного аналізу.

5.4. Удосконалення фінансово-кредитного механізму роботи житлово-комунального господарства, здійснення ефективної тарифної політики

Вироблення гнучкої та ефективної тарифної політики у житлово-комунальній сфері на сучасному етапі реформування житлово-комунального господарства повинно ґрунтуватися на таких основних принципах:

- розрахунку тарифів на комунальні послуги, що підлягають регулюванню, для забезпечення повного відшкодування операційних та капітальних витрат;
- розроблення та запровадження механізму відшкодування із бюджету різниці між їх фактичною вартістю та затвердженим розміром тарифу;
- залученням громадськості до процесу встановлення тарифів;
- реструктуризація дебіторської та кредиторської заборгованості за житлово-комунальні послуги;
- застосування санкцій проти неплатників та посилення матеріальної відповідальності сторін за невиконання або несвоєчасне виконання своїх договірних зобов'язань;
- перехід від оплати комунальних послуг за нормативами споживання до оплати за обсягами їх фактичного споживання;
- проведення громадських слухань, інформаційно-роз'яснювальних кампаній у засобах масової інформації та спеціальних кампаній для дітей шкільного віку з метою підвищення рівня усвідомлення всіма зацікавленими сторонами і споживачами необхідності впровадження тарифів, які забезпечують повне відшкодування вартості послуг.

РОЗДІЛ VI

Фінансово-економічне забезпечення Програми

Розв'язання проблеми забезпечення фінансової стабілізації житлово-комунального комплексу є головною передумовою формування економічних взаємовідносин у цій галузі. Фінансування Програми здійснюється за рахунок коштів державного бюджету, міського бюджету, коштів підприємств та інших джерел, не заборонених законодавством. З метою забезпечення беззбиткового функціонування підприємств потрібно провести:

- реструктуризацію та ліквідацію заборгованості у сфері житлово-комунального господарства відповідно до чинного законодавства;
 - забезпечити стабільне і достатнє поточне фінансування виробництва житлово-комунальних послуг.
 - проводити суцільну інвентаризацію заборгованості за видами житлово-комунальних послуг у розрізі кожного особового рахунка споживача;
 - визначати реальність заборгованості відповідно до норм цивільного законодавства (терміни виникнення, зміни у складі сімей тощо);
 - приймати рішення щодо термінів погашення заборгованості, реструктуризації та списання залежно від суми боргу та матеріального стану боржника;
 - забезпечувати укладення договорів підприємств-виробників (постачальників) послуг з наймачами (власниками) житлових приміщень про обов'язкову сплату поточних платежів у межах норм максимальних платежів від доходів сім'ї, визначених для призначення субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та розміру щомісячних додаткових платежів на погашення реструктуризованої заборгованості залежно від суми боргу та доходів сім'ї, щодо якої, відповідно до чинного законодавства, прийнято рішення про реструктуризацію або списання заборгованості;
 - застосовувати в межах, визначених чинним законодавством, заходи примусового стягнення заборгованості з громадян, рівень доходів яких достатній для своєчасної оплати житлово-комунальних послуг;
 - забезпечувати прозорість розгляду та затвердження тарифів на житлово-комунальні послуги за участю громадських організацій, проводити роз'яснювальну роботу серед населення щодо необхідності своєчасної оплати житлово-комунальних послуг;
 - проводити переоблік (уточнення) громадян та членів їх сімей, які мають право на пільгову оплату житлово-комунальних послуг;
- Основними важелями, які створюють достатній рівень фінансування підприємств житлово-комунального господарства, є:
- забезпечення 100-відсоткової оплати споживачами вартості послуг;
 - удосконалення системи надання пільг та субсидій з оплати житла і комунальних послуг;
 - забезпечення цільового використання складових тарифу (амортизаційних відрахувань, частини прибутку) для модернізації і розвитку підприємств житлово-комунального господарства;
 - формування фінансово-кредитної системи модернізації та розвитку житлово-комунального господарства, механізму залучення та повернення короткострокових і довгострокових кредитів та інвестицій.
- Кошти, передбачені цією Програмою, підлягають щорічному коригуванню на прогнозний індекс інфляції під час формування проекту міського бюджету.

РОЗДІЛ VII

Контроль за виконанням Програми

1. Контроль за виконанням програми здійснюється виконавчим комітетом через управління житлово-комунального господарства.
2. Щорічно до 15 грудня управління житлово-комунального господарства звітує про стан виконання Програми та запланованих щорічних заходів щодо реалізації її положень на сесії міської ради та через засоби масової інформації.
3. Громадський контроль за ходом виконання Програми здійснюється представниками громадських організацій, статутом яких передбачено провадження діяльності у сфері житлово-комунальних послуг.
4. Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється у встановленому порядку.

РОЗДІЛ VIII

Очікувані результати

Основною умовою реалізації Програми є консолідація та спрямування дій міської ради, виконавчого комітету, житлово-комунальних організацій на створення дієвої системи управління та сприятливого середовища для формування ефективного власника і розвитку конкуренції.

Виконання Програми дасть можливість:

- 1) забезпечити реалізацію державної політики щодо регіонального розвитку, насамперед у сфері житлово-комунального господарства;
- 2) зробити доступними послуги з тепло- і водопостачання для населення та підприємств за умови їх своєчасної оплати;
- 3) створити сприятливі умови для накопичення інвестиційних ресурсів з метою технічного переоснащення підприємств житлово-комунального господарства та розвитку комунальної інфраструктури;
- 4) створити сприятливі умови для залучення позабюджетних коштів у розвиток об'єктів житлово-комунального господарства та ефективний механізм подальшого його реформування із залученням іноземних інвестицій, кредитів, коштів фізичних і юридичних осіб;
- 5) провести комплексну модернізацію і технічне переоснащення підприємств житлово-комунального господарства з метою зменшення ресурсоспоживання і дотримання екологічних нормативів та норм протипожежного захисту;
- 6) зменшити до рівня експлуатаційної безпеки зношеність основних фондів у житлово-комунальній сфері та витрати і втрати під час виробництва (надання) житлово-комунальних послуг;
- 7) забезпечити поступове виведення з експлуатації аварійних житлових будинків та відбудову аварійних об'єктів комунального господарства на умовах фінансування з державного та міського бюджетів;
- 8) забезпечити сталу та ефективну роботу підприємств житлово-комунального господарства, підвищити рівень безпеки систем життєзабезпечення;
- 9) забезпечити надання населенню житлово-комунальних послуг належної якості відповідно до вимог національних стандартів;

- 10) забезпечити прозорість у формуванні тарифної та цінової політики на житлово-комунальні послуги;
- 11) забезпечити обґрунтованість і прозорість умов реалізації дотаційної політики держави стосовно малозабезпечених верств населення;
- 12) підвищити рівень мотивації громадян (доступ до матеріальних благ як стимул до зростання продуктивності праці і поліпшення якості робочої сили);
- 13) забезпечити захист прав споживачів, їх своєчасне інформування з питань своїх прав та обов'язків;
- 14) добитися зменшення протягом п'яти років обсягів використання енергоресурсів у комунальній енергетиці та житлових будівлях на 20 відсотків;
- 15) обладнати протягом п'яти років усі багатоквартирні будинки побудинковими приладами обліку тепла, холодної та гарячої води;
- 16) привести витрати і втрати під час виробництва (надання) житлово-комунальних послуг у відповідність з вимогами стандартів;
- 17) забезпечити широку суспільну підтримку виконання основних завдань у рамках реформи житлово-комунального господарства.

Секретар міської ради

В. Ходаківський