

ДОВІДКА

щодо здійснення заходів з підтримки органів самоорганізації населення (будинкових, вуличних комітетів тощо) у рамках виконання пункту 3 завдання 50 Плану заходів на 2025-2026 роки з реалізації «Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року»

Щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Згідно з вимогами Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування сіл, селищ, міст у межах власних (самоврядних) повноважень сприяють створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ). Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав і виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Права та обов'язки співвласника багатоквартирного будинку диктують статті 14, 15 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Однак не варто обмежуватися лише опрацюванням норм Закону, результатом виконання алгоритму має бути не лише створення, а й успішна подальша робота ОСББ. У теку базових документів на розроблення і затвердження програм у підтримку дієвості ОСББ, крім Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», також має включатися: Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закон України «Про соціальну захищеність осіб з інвалідністю в Україні» та низка нормативно-правових актів, скерованих на забезпечення прав людей з інвалідністю, маломобільних груп населення, які є мешканцями багатоквартирних будинків, що передаються в управління ОСББ.

Важливо наголосити на тому, що на вимогах у частині забезпечення прав і потреб осіб з інвалідністю, які можуть проживати у багатоквартирному будинку і бути членами ОСББ, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» увагу не акцентує. Проте, ОСББ має опікуватися потребами людей, які є співвласниками і членами об'єднання багатоквартирного будинку. Для створення та ефективної роботи ОСББ дуже важливо мати переліки усіх співвласників багатоквартирного будинку (власників квартир та нежитлових приміщень), повний список та довідкову інформацію про усіх його мешканців.

Реалізація прав ОСББ здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання. Згідно з вимогами Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та свого статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку забезпечує належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам будинку, а також забезпечує дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю. Очевидно, що рішення стосовно обладнання, пристосування житлових приміщень, у яких проживають особи з інвалідністю, та іншого майна співвласників засобами безбар'єрності також приймаються загальними зборами ОСББ.

Треба відзначити, що ця норма суттєво впливає на обладнання засобами безбар'єрності територій, входних груп і під'їздів житлових будинків, що у віданні

ОСББ. Якщо правління ОСББ не підтримує ініціативу обладнання під'їзду і квартири засобами доступності, – цього пристосування може не відбутися¹.

*Так, унаслідок протесту мешканців будинку проти влаштування пандусу до під'їзду, будинок у м. Кременчук не отримав потрібних пристосувань, а його мешканець, що користується кріслом колісним, вимушено змінив місце свого проживання.

У 2017 році звернення гр. М.Федоренка з м. Горішні Плавні, гр. Ж.Щеголькової та гр. Хіріної І.О. з м. Полтава з вимогою забезпечення їх як інвалідів-спинальників доступним житлом або прийняття рішень про узаконення самовільної прибудови пандусів до їх квартир стали відправною точкою для пропозицій Полтавської ОВА внести зміни до чинного містобудівного і земельного законодавства та максимально спростити дозвільну процедуру забезпечення житлових будинків, об'єктів і приміщень засобами доступності для осіб з інвалідністю.

Ініціативи Полтавської ОДА з пропозиціями спростити дозвільну процедуру обладнання житлових будинків, об'єктів і приміщень засобами доступності для осіб з інвалідністю були враховані із внесенням змін:

до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», стаття 34;

до постанови Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 406 «[Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію](#)» (зі змінами), пункт 11.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України оприлюднив Дорожню карту щодо улаштування засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення до об'єктів житлово-комунального та господарського призначення: https://drive.google.com/drive/folders/1_nWzPci5cP4rQV2T89rPtOMpLlht_fO

Проте, реалізація цих норм законодавства набула активної фази лише з 2021 року, з прийняттям до реалізації завдань і заходів «Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року».

Про житловий фонд в управлінні ОСББ великих міст області

Інформація щодо активності створення житлового фонду в управлінні ОСББ приведена у Програмі економічного та соціального розвитку Полтавської області на 2025 рік: <https://media.poda.gov.ua/docs/itujzaf1/programa-2025.pdf>

За статистичними даними цієї Програми, наведеними у розділі «ОСББ, ЖБК. Житловий фонд соціального призначення», на початок 2025 року в області функціонувало 938 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що обслуговували 991 багатоквартирний будинок, крім того: функціонувало 199 житлово-будівельних кооперативів (далі – ЖБК), які обслуговували 206 багатоквартирних житлових будинків; у 314 будинках управління здійснювалося співвласниками самостійно, а 1 893 будинки – обслуговувалися їх управителями. На початок 2025 року мешканці 2 950 багатоквартирних житлових будинків форму управління не обрали.

Житловий фонд Полтавської міської територіальної громади налічує близько 21 448 житлових будинків, з них: 2 000 багатоквартирних житлових будинків; 141 житловий будинок колективної власності (ЖБК); понад 19 000 житлових будинків приватного сектору та 314 житлових будинків, що в управлінні об'єднань співвласників багатоповерхових будинків (ОСББ).

З метою здійсненні заходів реформування і розвитку житлово-комунального господарства, підвищенню ефективності та надійності функціонування житлово-комунального господарства Полтавська міська рада впроваджувала:

«Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків Полтавської міської територіальної громади на 2020-2025 роки», яка передбачала:

1) інформаційно-організаційну роботу;

2) виготовлення технічної документації на будинок (вартістю не більше 20, 00 тис. грн. на один будинок);

3) фінансування заходів реорганізації житлово-будівельних кооперативів в об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;

4) відшкодування з міського бюджету відсоткової ставки (не більше 25 %) за кредитом, отриманим від Банку-партнера для реалізації заходів з енергомодернізації багатоквартирних будинків; відшкодування з міського бюджету частини тіла кредиту (до 30 %) для ОСББ, що приймають участь у Програмі «Енергодім»;

5) співфінансування на ремонтні роботи²:

- капітальний ремонт покрівель та дахів;
- капітальний ремонт внутрішньо будинкових систем трубопроводів;
- капітальний ремонт електроосвітлення, електрощитових, та силових проводок;
- капітальний ремонт сходових клітин з заміною чи без (новими) віконних та дверних блоків, ремонт ганків та зонтів над входами до під'їздів;
- капітальний ремонт стін, фундаментів з відновлення їх конструктивної цілісності.

6) відшкодування частини вартості матеріалів та/чи обладнання, що витрачені об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків³.

²У межах цієї програми кошти міського бюджету мали виділятися ОСББ на умовах співфінансування у співвідношенні: ОСББ – 30%, міський бюджет – 70 %.

³У межах цієї Програми відшкодування здійснюється лише за придбання матеріалів, обладнання, вартість виконання робіт не відшкодовується. Кошти міського бюджету можуть бути виділені ОСББ, як частина у такому співвідношенні: ОСББ – 10% та міський бюджет – 90 %. Даний розділ передбачає можливість відшкодування, відповідно до вимог чинного законодавства, при виконанні нижче зазначених робіт:

- ремонт та реконструкція системи газопостачання у будинку;
- ремонт внутрішньо будинкових систем трубопроводів, заміна/ремонт теплообмінника;
- ремонт електрообладнання будинку (прилади для освітлення, електропроводки, електрощитових, встановлення акумуляторів, інверторів та іншого електрообладнання необхідного для утримання будинку);
- ремонт покрівлі та димовентиляційних каналів на даху будинку;
- ремонт та заміна дверей, вікон у місцях загального користування будинку;
- організація контуру заземлення в будинку;
- ремонт фасадів будинку;
- ремонту системи протипожежного захисту для будинків підвищеної поверховості;
- влаштування засобів безбар'єрного доступу для маломобільних груп населення;
- ремонту дитячих і спортивних майданчиків та дообладнання їх новими елементами.

На реалізацію Програми у бюджеті міста передбачалося 1 500,00 тис. грн.

Протягом 2025 року було виплачено:

– відсотки за використання кредитів та частину тіла кредиту у розмірі 30% від розміру кредиту для 4 ОСББ на заходи з енергозбереження, на загальну суму 953,36 тис. грн.;

– компенсацію 90% від вартості матеріалів та/чи обладнання для 25 ОСББ на загальну суму 2 345,68 тис. грн.

Водночас, у 2025 році Полтавська громада забезпечила:

капітальний ремонт об'єктів житлового фонду на суму 420,65 тис. грн.;

поточний ремонт ліфтів у житлових будинках на суму 5 915,30 тис. грн.

За період 2022-2025 років у Полтавській громаді 13 сімей, членами яких є військові з інвалідністю, забезпечено житлом.

«Програма часткового відшкодування відсоткових ставок за залученими кредитами на заходи з підвищення енергоефективності у м. Полтава на 2015-2025 роки» протягом 2025 року не фінансувалася у зв'язку із закінченням терміну дії державної програми та повної сплати ОСББ та ЖБК кредитів.

Багатоквартирний житловий фонд Кременчуцької міської територіальної громади є основою міської інфраструктури і складається з понад 1100 будинків різної форми управління та періоду забудови. Рух ОСББ у м. Кременчук активно розвивається і за кількістю таких об'єднань місто є лідером у Полтавській області.

За статистичними даними у 2010 році у м. Кременчуці було створено понад 140 ОСББ, станом на 2024 рік – було зареєстровано 303 ОСББ, що становило 28% від загальної кількості багатоквартирного житлового фонду міста.

Нині кількість ОСББ суттєво зросла завдяки активному впровадженню практики енергоефективності. Кременчуцька міська рада надає підтримку ОСББ через кілька цільових програм, що охоплюють як енергомодернізацію, так і заходи цивільного захисту. Основні програми та види допомоги:

1) Компенсація за генератори та сонячні панелі:

Місто частково відшкодовує вартість придбаних альтернативних джерел енергії. Максимальна сума компенсації у 2025 році була збільшена до 50 000 грн на один будинок (раніше сума компенсації складала 30 000 грн). При цьому, ОСББ закуповує обладнання самостійно, після чого подає заявку до міської ради на виплату (відшкодування).

2) Співфінансування енергоефективності:

Фінансова підтримка у питаннях енергоефективності здійснюється у межах міської програми «Програма стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів у будинках ОСББ та ЖБК». Місто може виступати партнером у державних ініціативах (як-от «Енергодім»), частково покриваючи витрати на утеплення чи модернізацію мереж. Також підтримка надається через державні гранти. Через програми «ГрінДІМ» та «Доступні кредити 5-7-9» ОСББ можуть отримати до 1 млн грн на сонячні панелі та до 2 млн грн на теплові помпи та пільговий кредит на придбання енергообладнання без застави майна.

3) Інформаційно-консультаційна підтримка:

Міська рада забезпечує юридичний супровід процесу реєстрації та роз'яснення щодо управління спільним майном. Офіційні матеріали та зразки документів доступні на порталі Кременчуцької міської ради. Детальний перелік та порядок створення нових об'єднань можна знайти на офіційному порталі Кременчуцької міської ради:

<https://data.gov.ua/dataset/6b8c98bc-50b2-4ff8-a027-18bf234f7edf>

https://kremen.gov.ua/index.php?view=single-str&dep-id=68&page_id_two=101

https://kremen.gov.ua/index.php?view=single-str&dep-id=68&page_id_two=103

Для участі у програмах співфінансування ОСББ має подати пакет документів (копії протоколів зборів, чеки про оплату, технічну документацію) до Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради.

4) Підтримка населення у межах «Програми соціального забезпечення та соціального захисту населення Кременчуцької міської територіальної громади «Турбота» на 2024-2026 роки»:

https://kremen.gov.ua/index.php?view=single-str&dep-id=7&page_id_two=1965

Основна мета цієї Програми полягає у суттєвому підвищенні рівня життя вразливих та соціально незахищених верств населення Кременчуцької міської територіальної громади шляхом їх соціальної підтримки, забезпечення їм гідного існування, вирішення проблем матеріально-технічного, соціально-побутового, культурно-масового характеру, здійснення конкретних заходів, спрямованих на надання адресної підтримки незаможним верствам населення, надання соціально-правової, трудової та медичної реабілітації особам з інвалідністю, облаштування безбар'єрного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних

груп населення, а також матеріальну допомогу для проведення капітального ремонту власних житлових будинків та квартир окремії пільговій категорії громадян.

У рамках цієї Програми підтримка ОСББ не передбачена.

Основні програми, що надають підтримку ОСББ, не передбачають заходів у сфері безбар'єрності.

На сьогодні, у публічних звітах за 2025 рік загальна кількість ОСББ у м. Лубни та в Лубенській міській територіальній громаді не деталізується, проте відомо, що активний процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у громаді триває. Для стимулювання цього процесу та з метою підтримки ОСББ у фінансуванні оформлення необхідних документів, Лубенська міська рада затвердила «Програму з виготовлення технічної документації новоствореним ОСББ та багатоквартирним будинкам, що планують створити ОСББ в м.Лубни на 2023–2025 роки». Основними завданнями цієї Програми є інвентаризація та виготовлення технічної документації на 50 багатоквартирних житлових будинків, з яких 26 житлових будинків вже передані з балансу міста на обслуговування створених у будинках ОСББ.

https://lubnyrada.gov.ua/images/documents/8_sklykannya/rishennya/31/009.pdf

Крім того, рішенням сорок третьої сесії Лубенської міської ради від 30.05.2024 затверджено «Програму фінансової підтримки ОСББ та ЖБК на 2025-2027 роки».

Рішенням виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району від 22 грудня 2025 року № 336 «Про схвалення проєкту рішення міської ради «Про бюджет Лубенської міської територіальної громади на 2026 рік» – передбачено фінансування «Програми фінансової підтримки ОСББ та ЖБК», обсяг якого складає 700 000, 00 тис. грн.

https://lubnyrada.gov.ua/images/documents/VYKONKOM/Rishenya/2025/336_359/336.pdf

Взаємодія об'єднань мешканців (ОСББ) з Лубенською міською радою є важливою передумовою для соціального партнерства на місцевому рівні, залучення мешканців до розв'язання проблем у питаннях житлово-комунального господарства.

На місцевому рівні тривало діяли Програми з надання фінансової допомоги ОСББ та ЖБК, а саме: «Порядок надання фінансової підтримки об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельним кооперативам з капітального ремонту житлових будинків у м. Лубни в новій редакції», затверджений рішенням міської ради від 19.12.2018 року, та «Програма часткового відшкодування відсоткових ставок за залученими кредитами на заходи з підвищення енергоефективності у м. Лубни на 2020-2025 роки у новій редакції», затверджена рішенням міської ради від 18.06.2020 року⁴.

⁴У 2020 році з місцевого бюджету на підтримку ОСББ та ЖБК було виділено 500,0 тис. грн. та профінансовано робіт на суму 248,3 тис. грн. (здійснено капітальний ремонт асфальтобетонного покриття ЖБК «Райдуга», ОСББ «Білий дім 7», капітальний ремонт систем опалення ОСББ «Житло плюс»). З місцевого бюджету на ремонт ліфтів житлових будинків виділено 426,2 тис. грн. (вул. Вишневецьких, №9, №7, вул. Прикордонників, №60 б). У межах програм на умовах співфінансування у 2020 році було виконано робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків на суму 459,1 тис. грн., за рахунок цих коштів відбувся капітальний ремонт:

- рулонних покрівель на суму 242,1 тис. грн. (пр. Володимирський, 27/49);
- інженерних мереж холодного водопостачання на суму 38, 9 тис. грн. (пров. Гвардійської, 33);
- даху житлового будинку туп. Д. Сірика, 2 на суму 178,1 тис. грн.

Для впровадження енергозберігаючих заходів у житловому секторі міста за Державними програмами «Теплі кредити» та «Енергодім» банки АТ «Ощадбанк», АБ

«Укргазбанк» та АТ КБ «Приватбанк» здійснюють кредитування фізичних та юридичних осіб (ОСББ та ЖБК) на придбання енергозберігаючого обладнання та матеріалів. Актуальні новини щодо конкурсів та грантів для ОСББ публікуються на офіційному сайті Лубенської міської ради:

https://lubnyrada.gov.ua/images/documents/ekonomika/programy/prohrama_sots.-ekonom_2021.pdf

<https://lubnyrada.gov.ua/novyny>

Проте, жодна з програм, які сприяють підтримці діяльності ОСББ Лубенської громади, заходів за напрямком безбар'єрності не передбачала.

Житловий фонд ОСББ по місту Миргород сформований у рамках «Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2015-2018 роки»⁵ і наразі включає 32 багатоквартирних житлових будинки:

<https://myrgorod.pl.ua/page/sfera-zhkg-transport-arhitektura-ta-zemelni-vidnosyny/osbb>

⁵Прийняття Програми ґрунтувалося на потребі забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків; на необхідності вирішення питань підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ; на виділенні допомоги на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків, де таке обслуговування вже здійснювалося ОСББ самостійно; з метою поліпшення якості житла та житлово-комунальних послуг для членів громади; з метою забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду; для вирішення питань з реалізації права власності у багатоквартирних будинках.

Звертаємо увагу на те, що конкретні завдання і заходи на поліпшення життєдіяльності саме осіб з інвалідністю, які проживають у багатоквартирних житлових будинках, є їх співвласниками та членами ОСББ, у вищенаведених програмах не передбачалися. Також звертаємо увагу на чинні норми закону:

Відповідно до вимог Закону України «Про соціальну захищеність осіб з інвалідністю в Україні» житло (жиле приміщення), займане особами з інвалідністю або сім'ями, у складі яких вони є, під'їзди, сходові площадки будинків, в яких мешкають особи з інвалідністю, мають відповідати вимогам безперешкодного доступу і бути пристосованими до потреб таких осіб, а також бути обладнаними телефонним зв'язком.

З урахуванням положень Закону України «Про соціальну захищеність осіб з інвалідністю в Україні», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та у порядку і на умовах, передбачених чинним законодавством, забезпечується поліпшення житлових і матеріально-побутових умов осіб з інвалідністю, також особи з інвалідністю забезпечуються доступним житлом.

Необхідне обладнання жилих приміщень, у яких проживають особи з інвалідністю, здійснюється органами місцевого самоврядування, установами, підприємствами та організаціями, у віданні яких знаходиться житловий фонд.

Ця норма має забезпечуватися під час здійснення органами місцевого самоврядування заходів щодо передачі багатоквартирних будинків у відання ОСББ або у мажоритарних заходів підтримки органів самоорганізації населення.

Разом з цим, в умовах надзвичайних викликів, що постали перед громадами під час воєнної агресії російської федерації проти України, виникає комплекс потреб, який потребує своєчасного та ефективного реагування з боку держави та органів місцевого самоврядування.

Так, в умовах дії графіків погодинних відключень енергопостачання особи з інвалідністю потребують додаткової підтримки, оскільки, питання самостійного забезпечення ними власних потреб і життєдіяльності є критичними:

зупиняється робота ліфтів та підйомних механізмів;

у квартирах не працюють звукова та маячкові сигналізації оповіщення;

нестабільна напруга в електромережі міст є чинником відключення ліфтів або виводить з ладу ліфтове господарство багатопверхових будинків та іншого технологічного обладнання житлово-комунальної сфери (підйомних станцій та насосів водо та теплопостачання) на тривалий час.

У першу чергу негативні наслідки економічних проблем відчувають незахищені верстви населення. Зокрема, невідкладної підтримки потребують особи з інвалідністю, особи похилого віку, ветерани війни, мами з малолітніми дітьми, особи які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи та інші категорії громадян.

У цій ситуації вирішення життєвоважливих потреб людей з інвалідністю – за межами доступних фінансових та організаційних можливостей ОСББ.

Довідково:

За дорученням Полтавської ОДА у 2020 році виконавчі комітети Полтавської, Кременчуцької, Горішньоплавнівської, Лубенської, Миргородської міських рад дослідили стан доступності житлових багатоквартирних будинків, у яких проживали особи з інвалідністю користувачі крісел колісних, особи з інвалідністю по зору, слуху.

У спосіб аудиторських перевірок з'ясували умови проживання:

158 інвалідів-спинальників у Лохвицькому районі;

89 осіб, що користуються кріслом колісним, у Миргородському районі;

1654 осіб з інвалідністю (у т.ч. житло 74 осіб, що користуються кріслом колісним), у Кременчуцькому районі;

22 осіб зі сталим розладом опорно-рухового апарату та

56 осіб з вадами зору – в Чутівському та інших районах області.

За результатами цих перевірок з'ясовано, що Горішньоплавнівська, Полтавська, Кременчуцька міські ради коштом місцевих бюджетів забезпечили розроблення проєктної документації для пристосування під'їздів житлових будинків і квартир у 1 поверсі. За кошти бюджету Горішньоплавнівської міської ради:

для 10-ти під'їздів житлових будинків, що на проспекті Героїв Дніпра, №№ 53, 41 (3 під'їзди), 73, 23, 54, 64, 69, 72, було розроблено проєкти на будівництво пандусів;

будинок на проспекті Героїв Дніпра, №69 – обладнали підйомником;



За проєктом ТОВ «АКБ-ЛІНК» у м.Горішні Плавні, в м. Кременчук збудували житлові будинки з безбар'єрним доступом мешканців усіх категорій до під'їздів, поверхів і квартир.



будівництво 2-х пандусів та монтаж підйомника виконали у м. Полтава.