

ПРОГРАМА

співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обхова на 2018 – 2020 роки

1. Загальні положення

1.1. Програма співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обхова на 2018 – 2020 роки (далі – Програма) визначає особливості проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків на умовах співфінансування, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його належного утримання, шляхом внесення дольової участі в капітальні ремонти житлових будинків.

Дія Програми поширюється на співвласників багатоквартирних будинків (власників житлових та нежитлових приміщень у житловому будинку, та наймачів об'єктів житлового фонду (квартир, кімнат в гуртожитку та нежитлових приміщень) що мають термін експлуатації більше 10 років та перебувають(перебували) на балансі виконавчого комітету Обухівської міської ради в управлінні управляючих компаній (житлово-експлуатаційних організацій) всіх форм власності окрім ОСББ, ЖБК, ОК, ЖК.

1.2. Терміни, які застосовуються у Програмі мають наступні значення:

- Реконструкція — проведення будівельних робіт в цілях зміни існуючих техніко-економічних показників об'єкту і підвищення ефективності його використання, що передбачають: реорганізацію об'єкта, зміну геометричних розмірів і технічних показників, посилення тримальних конструкцій, будівництво та реконструкцію інженерних систем і комунікацій тощо;

- капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників;

- Технічне переоснащення- комплекс заходів щодо підвищення експлуатаційних властивостей об'єктів виробничого та невиробничого призначення, введених в експлуатацію в установленому порядку, що реалізується шляхом впровадження передових техніки та технології, механізації і автоматизації виробництва, оновлення та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш ефективним;
- співвласник багатоквартирного житлового будинку (далі - Співвласник) - власник (наймач) квартири, кімнати в гуртожитку, або нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку;
- дольова участь – сума коштів, що вноситься Співвласниками на умовах співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку та його прибудинкової території;
- підрядник – суб'єкт господарювання, з яким укладено договір на виконання ремонтно-будівельних робіт;
- спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;
- управитель багатоквартирного будинку (далі - Управитель) - фізична особа-підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із виконавчим комітетом Обухівської міської ради чи співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;
- балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі - Балансоутримувач) - власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом;

- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та спільного майна;

- уповноважений представник Співвласників – фізична або юридична особа, яка представляє інтереси Співвласників, у тому числі наймач (уповноваженим представником Співвласників може виступати управитель, або інша особа (наймач, власник квартири) визначена зборами співвласників, якщо інше не встановлено договором);

1.3. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

2.Опис проблеми, яку пропонується вирішити шляхом прийняття Програми

Сьогодні у житловому господарстві існує такий парадокс - квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а будинок, як цілісний комплекс, разом з прибудинковою територією знаходиться у комунальній власності територіальної громади.

Витрати на проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків міського бюджету з року в рік зростають, будучи постійним каталізатором неспокою для громадян міста. Реновація будівель не проводилась десятиліттями, як наслідок - стан житлових будинків без капітальних ремонтів погіршується. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для повної реновації житлового фонду у місцевому бюджеті немає.

Відповідно до аналітичних досліджень виконаних проектів з капітального ремонту та реконструкції житлових будинків в Україні, визначено основні види робіт, виконання яких забезпечує уникнення фізичного та морального зносу будинку:

- капітальний ремонт та реконструкція покрівель;
- утеплення зовнішніх стін;
- капітальний ремонт та модернізація ліфтів;
- забезпечення протипожежних заходів;
- капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;

- заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів.

Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки майна у будинку.

Створення справедливого та прозорого механізму фінансової підтримки мешканців багатоквартирних житлових будинків, котрі беруть на себе відповідальність за утримання власних будинків, стало б важливим і дієвим чинником прискорення самоорганізації мешканців щодо самостійного утримання своєї спільної власності.

Для збільшення обсягів та поліпшення якості капітальних ремонтів житлового фонду пропонується створити механізм дольової участі співвласників багатоквартирних житлових будинків у реконструкції, капітальному ремонті та технічному переоснащенні житлового фонду м. Обухові на умовах співфінансування.

3. Мета Програми

3.1. Метою Програми є покращення комфорту проживання мешканців міста шляхом проведення реконструкцій, капітальних ремонтів та технічних переоснащень багатоквартирних житлових будинків на умовах співфінансування.

4. Завдання Програми

4.1. Створити сприятливі умови для збереження житлового фонду міста.

4.2. Провести роботи з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення будинків у місті з залученням коштів мешканців.

4.3. Стимулювати активність мешканців у напрямку покращення стану житлового фонду у місті.

5. Заходи на виконання Програми

5.1. До складу заходів Програми враховуються роботи з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків, які передбачені Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. № 150 «Про

затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд».

6. Заплановані дії для реалізації Програми

6.1. Для успішного впровадження, Програма поділяється на два етапи: підготовчий етап (до кінця 2018 року) та основний етап (протягом 2019-2020 років).

6.2. Мета підготовчого етапу – налагодження процесу співпраці виконавчих органів Обухівської міської ради і мешканців у рамках Програми та популяризація Програми.

Для реалізації вищезазначеного, до кінця 2018 року відділ житлово-комунального господарства та транспорту має провести відпрацювання схеми взаємовідносин і популяризації Програми серед мешканців через підприємства, що обслуговують житловий фонд та засоби масової інформації.

6.3. Мета основного етапу – надати можливість скористатися Програмою максимальній кількості мешканців.

7. Джерела фінансування та принципи співфінансування Програми

7.1. Фінансове забезпечення Програми здійснюється за рахунок коштів міського бюджету, співвласників багатоквартирних будинків (власників житлових та нежитлових приміщень у житловому будинку, та наймачів об'єктів житлового фонду (квартир, кімнат в гуртожитку та нежитлових приміщень); кредитів, інвестицій, грантів та інших джерел не заборонених законодавством.

7.2. Фінансування з бюджету на роботи з капітального ремонту житлового будинку у розмірі, що дорівнює 100% передбачається на капітальний ремонт прибудинкових територій, спортивних та дитячих майданчиків та у випадках, коли невиконання робіт може призвести до аварійного стану будинку.

7.3. Якщо Співвласники готові приймати участь у співфінансуванні робіт, що зазначені в п. 7.2 на умовах дольової участі, такі роботи виконуються першочергово.

7.4. При плануванні та розподілі бюджетних призначень на капітальні ремонти житла м. Обухова у 2018 році, першочергово плануються роботи по багатоквартирних житлових будинках, Співвласники яких погодились на

проведення робіт на умовах співфінансування та мають на рахунку необхідну суму коштів для фінансування частки робіт за рахунок співвласників.

7.5.3 01.01.2019 року фінансування робіт співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків коштом міського бюджету у розмірі, що складає 100% сукупної вартості робіт приймається у виключних випадках, що передбачені у пункту 7.2. розділу 7 Програми.

7.6. В разі надходження до міської ради заяв про співфінансування від Співвласників в розмірах коштів, що перевищує можливості міського бюджету щодо співфінансування, відсоток участі Співвласників у виконанні робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення може переглядатись в бік збільшення.

7.7. Суми, передбачені на виконання Програми, для головного розпорядника коштів – виконавчого комітету Обухівської міської ради затверджуються у видатках міського бюджету м. Обухова на 2018-2020 роки відповідно.

7.8. Співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення житлового будинку не проводиться коли:

- потреба у виконанні вищевказаних робіт обумовлена неналежним фінансуванням робіт забудовником (перевіряються відомості щодо організації та фінансування колишнім власником (забудовником), на балансі якого перебував багатоквартирний будинок до передачі на баланс управителю;

- житловий будинок у відповідності до технічних висновків визначений непридатним для проживання.

7.9. Розміри співфінансування, у відсотковому значенні за видами робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків наведено в додатку 1 до Програми.

7.10. У виключних випадках, за рішенням сесії міської ради, розміри співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків можуть бути визначені в іншому розмірі, якщо виникли обставини непереборної сили, такі як пожежі, воєнні дії, повені, інші стихійні лиха»

8. Визначення обсягу та вартості робіт реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення

8.1. Управитель проводить щорічні загальні огляди багатоквартирного житлового будинку, які передбачають комплексне обстеження комісією

елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо необхідності проведення капітального ремонту житлового будинку, що відображається в акті загального огляду будинку в порядку, передбаченому «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76.

8.2. Обсяг робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку та його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначається управителем з врахуванням відповідних заяв та звернень Співвласників.

8.3. Управитель зобов'язаний доводити до відома Співвласників (наймачів) інформацію про технічний стан житлового будинку та про необхідність виконання робіт з капітального ремонту. Інформація доводиться зокрема шляхом розміщення оголошень на інформаційних стендах у під'їздах та/або біля будинків та на сайті управителя .

8.4. Після визначення управителем необхідності проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту чи технічного переоснащення житлового будинку уповноважений представник від Співвласників звертається з листом до виконавчого комітету Обухівської міської ради щодо необхідності проведення робіт.

8.5. Відділ ЖКГ та транспорту спільно з відділом капітального будівництва виконавчого комітету Обухівської міської ради за участю управителя, уповноважених представників від ініціативної групи Співвласників) та потенційного підрядника, що може виконувати необхідні роботи, проводить обстеження технічного стану конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою багатоквартирного житлового будинку, що потребують капітального ремонту з метою підтвердження необхідності проведення робіт, при цьому визначається їх орієнтована вартість та частка дольової участі Співвласників у виконанні вказаної роботи.

8.6. Акт загального огляду багатоквартирного житлового будинку, завірений управителем, уповноваженим представником Співвласників (якщо це інша особа (наймач, власник квартири) та представниками відділу ЖКГ та транспорту, відділу капітального будівництва виконавчого комітету Обухівської міської ради із зазначенням виду робіт з капітального ремонту, що необхідно провести в будинку складається у двох примірниках, один з яких передається співвласникам (управителю) для складання дефектного акту та розроблення проектно-кошторисної документації на виконання

робіт. Другий примірник акту загального огляду передається у відділ капітального будівництва для врахування при перевірці видів та обсягів робіт. Управитель (уповноважена юридична особа співвласників) та виконавчий комітет Обухівської міської ради виступають замовниками на виготовлення проектно-кошторисної документації на відповідні роботи про що укладається тристоронній договір, та забезпечують у встановленому порядку їх експертизу. Оплату виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизи здійснює уповноважена юридична особа співвласників/ Управитель зі спеціального рахунку в банківській установі на який вносяться кошти Співвласників, визначені як частка співфінансування на заходи Програми.

Видатки співвласників на виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення її експертизи враховуються в частці співвласників на співфінансування робіт.

Проектно-кошторисна документація підлягає експертизі з отриманням експертного звіту (у разі кошторисної вартості, що перевищує 300,0 тис.грн), або експертної оцінки (у разі кошторисної вартості, що не перевищує 300,0 тис.грн) . Відділ капітального будівництва супроводжує подачу необхідних документів для проходження розробником проектно-кошторисної документації експертизи / експертної оцінки. Завдання на проектування капітального ремонту погоджується відділом капітального будівництва.

9. Механізм проведення зборів Співвласників.

9.1. Питання проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного житлового будинку на умовах дольової участі та визначення підрядників для виконання таких робіт вирішується зборами Співвласників.

9.2. Збори Співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох Співвласників або управителем . Ініціатор зборів повідомляє про дату та місце проведення зборів Співвласників.

Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників має бути вручено не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку. Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

9.3. На збори запрошуються Співвласники будинку- власники квартир та нежитлових приміщень (або їх уповноважені представники).

На збори запрошуються:

- від управителя - керівник;
- потенційний підрядник - виконавець робіт з капітального ремонту;
- інші зацікавлені особи.

9.4. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні не менше 3-х співвласників (уповноважених представників), що були запрошені. Веде збори їх організатор.

9.5. На зборах управитель або інший уповноважений представник Співвласників) доводить до Співвласників наступну інформацію:

- мета проведення зборів та вимоги законодавства до власників щодо утримання належного їм майна;

- визначення уповноваженого представника Співвласників (юридичної особи в т.ч Управителя), що представлятиме інтереси будинку, яка від імені співвласників багатоквартирного будинку подасть до виконавчого комітету Обухівської міської ради документи, необхідні для участі у Програмі, а також здійснюватиме підписання документів у процесі реалізації Програми; відкриє казначейський рахунок як одержувач бюджетних коштів нижчого рівня для отримання коштів на фінансування робіт, та визначить виконавця (підрядника) робіт відповідно до чинного законодавства з дотриманням Закону України «Про публічні закупівлі»;

- обґрунтування робіт, які планується провести у їхньому будинку (характеристика робіт, строки їх проведення, об'єми, вартість виготовлення проектно-кошторисної документації, кошторисну вартість робіт, очікуваний ефект тощо);

- про необхідність визначення підрядників для виконання робіт з дотриманням Закону України «Про публічні закупівлі» ;

- вимоги Закону, Програми та необхідність дольової участі Співвласників у співфінансуванні таких робіт, розмір та спосіб розрахунку дольової участі.

9.6. Всі доведенні до Співвласників питання в обов'язковому порядку фіксуються в протоколі. На кожній сторінці з підписами Співвласників, що проголосували за проведення робіт з капітального ремонту

багатоквартирного житлового будинку обов'язково проставляється дата проведення зборів, зміст питання і резолюції зборів.

9.7. Рішення про проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку на умовах співфінансування вважається прийнятим зборами Співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку або окремого під'їзду чи під'їздів житлового будинку, які виявили бажання прийняти участь у Програмі для виконання капітального ремонту (реконструкції) спільного майна багатоквартирного житлового будинку на умовах дольової участі.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше від загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами Співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості Співвласників.

9.8. Рішення зборів Співвласників оформляється протоколом (додаток 2 до Програми), який підписується усіма Співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»).

У протоколі обов'язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника).

9.9. Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої пунктом 9.7. Програми кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Питання - це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти "за",

"проти" або "утримався". Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників), відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.

Голосування від імені співвласника представником здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства. Кожен співвласник, який має право голосу, може реалізувати це право під час проведення такого опитування лише один раз з одного питання.

Забороняється в процесі проведення письмового опитування співвласників примушувати їх до голосування за або проти прийняття відповідного рішення чи винагороджувати їх за це в будь-якій формі.

За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування.

Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.

9.10. Повідомлення про рішення зборів розміщується уповноваженим представником від Співвласників на інформаційних стендах біля під'їздів будинку.

9.11. Рішення зборів співвласників є обов'язковими до виконання для всіх Співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

9.12. В разі прийняття зборами Співвласників позитивного рішення щодо проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку, уповноважений представник Співвласників відкриває спеціальний рахунок в банківській установі на який вносяться кошти Співвласників, визначені як частка співвфінансування.

9.13. Уповноважений представник Співвласників замовляє проектно-кошторисну документацію на проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку. Після визначення вартості проектно-кошторисної документації, управитель, або інший уповноважений представник від Співвласників) проводить розподіл витрат кожного Співвласника пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб та виставляє відповідні рахунки до сплати. Співвласники вносять кошти на спеціально відкритий рахунок управителя пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

9.14. Вартість проектно-кошторисної документації та її експертизи включається до сукупної вартості робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку.

10. Подання уповноваженим представником Співвласників на розгляд документів

10.1. Після прийняття на загальних зборах співвласниками багатоквартирного житлового будинку рішення щодо проведення робіт з капітального ремонту житлового будинку на умовах співфінансування, виготовлення за власні кошти проектно-кошторисної документації на виконання робіт капітального ремонту житлового будинку або окремих його конструктивних елементів, уповноваженому представнику Співвласників необхідно надати до міської ради наступні документи:

- заяву на ім'я міського голови щодо згоди Співвласників на проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку на умовах співфінансування (додаток 3 до Програми);

- проектно-кошторисну документацію на виконання ремонтних робіт (з урахуванням авторського та технічного нагляду) та їх експертизу (у разі вартості, що перевищує 300,0 тис.грн), або експертну оцінку (у разі вартості, що не перевищує 300,0 тис.грн), складених відповідно до вимог ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» .

- копію протоколу загальних зборів Співвласників та список поіменного голосування, завірений підписом уповноваженого представника Співвласників та/ або управляючої компанії та скріплений печаткою;

У протоколі зборів співвласників повинні бути зазначені позитивні рішення за наступними питаннями:

– визначення уповноваженого представника Співвласників (юридичної особи), яка від імені співвласників багатоквартирного будинку подасть до виконавчого комітету Обухівської міської ради документи, необхідні для

участі у Програмі, а також здійснюватиме підписання документів у процесі реалізації Програми та відкриє казначейський рахунок як одержувач бюджетних коштів нижчого рівня для отримання коштів на фінансування робіт, та визначить виконавця (підрядника) робіт відповідно до чинного законодавства з дотриманням [Закону України](#) «Про публічні закупівлі».

– згода на участь у Програмі на умовах співфінансування у розмірі, визначеному у Додатку № 1 до Програми;

– визначення видів та обсягів робіт, виконання яких буде співфінансуватися співвласниками багатоквартирного будинку в рамках даної Програми.

- визначення підрядників для виконання робіт з виготовлення проектно- кошторисної документації, та ремонтних робіт з дотриманням [Закону України](#) «Про публічні закупівлі».

11. Прийняття рішення про фінансування робіт з капітального ремонту на умовах співфінансування Обухівською міською радою

11.1. Відповідно до резолюції міського голови, заява та додані до неї документи (завірені належним чином копії документів) передаються на виконання до відділу житлово-комунального господарства а транспорту Обухівської міської ради.

11.2. Відділ житлово-комунального господарства а транспорту Обухівської міської ради перевіряє надані документи та подає їх на розгляд Комісії з надання співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків м. Обхова (далі Комісія). Склад комісії визначено у додатку 2.

11.3. Комісія у порядку черговості подання розглядає надані пакети документів та ухвалює рішення щодо включення вказаних робіт до додатку 6 Програми, за наявності коштів в міському бюджеті та належним чином оформлених документів у відповідності до розділу 10 Програми. Після отримання позитивного рішення Комісії, при необхідності розпорядник бюджетних коштів - виконавчий комітет Обухівської міської ради готує пропозиції до внесення змін до бюджету на поточний рік та пропозиції щодо формування бюджетного запиту на наступний рік, при цьому відділ капітального будівництва подає надану співвласниками проектно-кошторисну документацію (зведений кошторисний розрахунок) на затвердження - готує відповідне розпорядження міського голови.

11.4. Після виділення коштів з міського бюджету на співфінансування робіт та отримання копії виписки з банківського рахунку про наявність необхідної суми коштів в уповноваженого представника Співвласників або за наявності укладеного кредитного договору з банківською установою на суму, що дорівнює частині сукупних витрат на реалізацію заходу з боку Співвласників (інших документів що підтверджують платоспроможність

Співвласників), відділом житлово-комунального господарства а транспорту Обухівської міської ради надаються документи до відділу капітального будівництва Обухівської міської ради для забезпечення супроводу підготовки та оформлення необхідної документації для виконання робіт на умовах співфінансування.

Уповноважений представник співвласників (Управитель) визначений одержувачем бюджетних коштів нижчого рівня, отримує бюджетні кошти на співфінансування робіт на окремий казначейський рахунок та самостійно проводить визначення виконавця (підрядника) робіт та їх фінансування, відповідно до чинного законодавства з дотриманням [Закону України](#) «Про публічні закупівлі»

11.5. Після визначення Підрядника між уповноваженим представником співвласників –Управителем, який є одержувачем нижчого рівня бюджетних коштів, та Підрядником підписується договір.

11.6 Співфінансування робіт проходить у два етапи:

Перший етап – це внесок співвласників багатоквартирного будинку та / або розпорядника бюджетних коштів, після укладення відповідного договору та перед початком робіт в якості авансового платежу або його частини.

Розмір та порядок використання попередньої оплати з використанням бюджетних коштів встановлюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 №1070 «Деякі питання здійснення розпорядниками (одержувачами) бюджетних коштів попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закуповуються за бюджетні кошти».

На капітальний ремонт можуть бути використані кошти, передбачені в тарифі на поточний ремонт будинку (під'їзду) за умови наявності невикористаних коштів, передбачених на цю послугу, та надання відповідної протокольної згоди співвласників та управителя багатоквартирного будинку. При цьому сума таких коштів враховується як частка необхідного співфінансування.

Другий етап – внесок Розпорядника бюджетних коштів (виконавчого комітету Обухівської міської ради) одержувачу бюджетних коштів нижчого рівня, коштів на співфінансування робіт на окремий казначейський рахунок. Перерахування проводиться на підставі актів виконаних робіт та за умови надання уповноваженим представником співвласників копій платіжних доручень про сплату співвласниками Виконавцю робіт (підрядній організації) частки спів фінансування (з рахунку в банківській установі на який вносяться кошти Співвласників).

12. Технічний нагляд та приймання робіт

12.1. З метою контролю за відповідністю робіт та матеріальних ресурсів установленим вимогам здійснюється технічний нагляд за виконанням робіт шляхом укладення договору про технічний нагляд із суб'єктом господарювання, який має відповідний сертифікат. Фінансування послуг з технічного нагляду здійснюється за рахунок частки фінансування з міського бюджету .

12.2. Роботи вважаються виконаними та прийнятими у випадку підписання акта виконаних робіт. Акт виконаних робіт підписують:

- підрядник;
- суб'єкт господарювання, що здійснює технічний нагляд;
- уповноважений представник Співвласників;
- головний розпорядник коштів – виконавчий комітет Обухівської міської ради.

12.3. За результатами виконаних робіт складається акт виконаних робіт з відміткою про перевірку робіт організацією, що залучена для здійснення технічного нагляду.

13. Фінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку.

13.1. Обухівська міська рада виділяє кошти з міського бюджету на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків м. Обухова на умовах співфінансування співвласниками багатоквартирного житлового будинку в розмірі, що передбачений Програмою на відповідний рік.

13.2. Фінансове управління Обухівської міської ради відповідно до зареєстрованих зобов'язань, здійснює фінансування в межах виділених бюджетом коштів.

13.3. Першочергове фінансування робіт, виконаних підрядною організацією, здійснюється співвласниками багатоквартирного будинку.

13.4. Фінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку проводиться при отриманні згоди Співвласників шляхом оформлення протоколу у відповідності до вимог Програми.

13.5. Визначення суми фінансування та частки власників житла у виконанні робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку здійснюється за рішенням співвласників пропорційно до кількості житлових квартир та нежитлових приміщень рівними частинами, або в наступному порядку:

- частка власників житла в загальному обсязі платежів на виконання робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;

- частка участі Співвласника квартири, власника кімнати (кімнат) у квартирі, де проживають два і більше власників житлових приміщень, Співвласника нежитлового приміщення на проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку визначається відповідно до його частки, як Співвласника приміщення.

13.6. Розроблення проектно-кошторисної документації, будівельної експертизи та технічного нагляду на проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку, проведення та фінансування таких робіт здійснюється співвласниками відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних актів у відповідності до частки участі у співфінансуванні.

13.7 У разі якщо в будинку є нежитлові приміщення, які є власністю територіальної громади міста, то внесок за них перераховується з міського бюджету і додатково до загального відсотка співфінансування враховується в частку дольової участі органів місцевого самоврядування, згідно з наданим уповноваженим представником-Управителем розрахунком внеску на 1 співвласника.

13.8 Підприємства, організації установи незалежно від форми власності, які розміщені в житлових будинках, зобов'язані брати участь у реалізації проекту з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення будинку. При цьому їхній внесок зараховується як кошти громади.

14. Організаційне забезпечення виконання завдань Програми

14.1. Організаційне забезпечення, моніторинг та контроль за виконанням завдань Програми здійснює відділ житлово-комунального господарства та транспорту та відділ капітального будівництва.

15. Очікувані результати від впровадження Програми

15.1. Прозоре визначення об'єктів з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення житлового фонду.

15.2. Забезпечення рівних можливостей мешканців щодо виконання з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення.

15.3. Посилений контроль з боку мешканців за виконанням робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення житлових будинків.

15.4. Збільшення обсягів коштів на виконання робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення.

15.5. Виховання у мешканців відповідального ставлення до спільного майна, його збереження і покращення.

16. Заключні положення

16.1. Спори, які виникають між співвласниками багатоквартирного житлового будинку (власниками житлових і нежитлових приміщень), виконавчим комітетом Обухівської міської ради та підрядною організацією вирішуються шляхом проведення переговорів, а в разі недосягнення згоди, в судовому порядку.

16.2. Контроль за дотриманням даного Порядку покладається на відділ житлово-комунального господарства та транспорту Обухівської міської ради.

16.3 Контроль за цільовим використанням бюджетних коштів, спрямованих на підтримку громад у рамках цієї Програми, здійснюється у визначеному законодавством порядку.

Секретар міської ради

С.М.Клочко

Начальник відділу житлово-комунального

господарства та транспорту виконавчого

комітету Обухівської міської ради

Л.М.Шевченко

Додаток 1

до Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обухова на 2018 –2020 роки
у редакції рішення Обухівської міської ради № - 66 VII від .07.2020

Розміри співфінансування у відсотковому значенні*

№ зп	Термін експлуатації житлових будинків	Кошти міського бюджету	Кошти мешканців будинків
1	від 10 до 25 років	50%	50%
2	від 25 до 50 років	70%	30%
3	від 50 і більше	80%	20%
Перелік робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків, що фінансуються в іншому відсотковому значенні			
4	Капітальний ремонт шатрової покрівлі у 2 поверхових будинках	90%	10%
5	Капітальний ремонт шатрової покрівлі у 3-4 поверхових будинках	80%	20%
6	Капітальний ремонт м'якої, шиферної, металевої та інших покрівель з використанням нових матеріалів або суцільна заміна їх іншими матеріалами	80%	20%
7	Реконструкція внутрішньої системи тепло- водопостачання житлового будинку у випадку установа індивідуального теплового пункту.	80%	20%
8	Капітальний ремонт (заміна) ліфта	90%	10%

- Якщо в будинку проводились роботи з капітального ремонту термін експлуатації визначається з врахуванням останньої дати проведення такого ремонту, крім випадків визначених у пункті 7.10 Програми.

Секретар мської ради

С.М.Ключко

Начальник відділу житлово-комунального

господарства та транспорту виконавчого

комітету Обухівської міської ради

Л.Шевченко

до Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обухова на 2018 –2020 роки

у редакції рішення Обухівської міської ради № - 66 VII від .07.2020

ПРОТОКОЛ

зборів співвласників багатоквартирного будинку

за
місцезнаходженням _____

(місцезнаходження багатоквартирного будинку, співвласниками якого проводяться збори)

м. Обухів _____ 20__ р.

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку: _____ осіб.

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку: _____ м².

У зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею _____ м².

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку загальною площею _____ м² (заповнюється в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/

_____/_____/

_____/_____/

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ ЗБОРІВ

1. _____

2. _____

(перелік і нумерація продовжується за кількістю питань порядку денного)

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ

Питання порядку денного: _____

(порядковий № та зміст питання порядку денного)

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного:

Голосування на зборах щодо питання порядку денного:

№ з/п	№ квартири/нежитлового приміщення	Загальна площа квартири/нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника або його представника та документ, що надає представнику повноваження на голосування	Документ, що підтверджує право власності на квартиру/нежитлове приміщення	Результат голосування («за», «проти», «утримався»)	Підпис співвласника (представника)
1						
2						
3						

(нумерація продовжується за кількістю квартир/нежитлових приміщень та їх співвласників, які беруть участь у голосуванні. У разі продовження нумерації

на наступній сторінці (сторінках) протоколу позиції «Питання порядку денного» та «Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного», а також заголовок таблиці повторюються на початку кожної сторінки).

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування, якщо таке проводилося):

«за» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«проти» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«утримався» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м².

Рішення _____ (прийнято або не прийнято).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/

_____/_____/

_____/_____/

Дані розділу III заповнюються за наведеною формою окремо для кожного питання порядку денного.

IV. ДОДАТОК

Листки письмового опитування, заповнені відповідно до вимог абзацу четвертого частини восьмої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пронумеровані та прошнуровані на _____ аркушах (в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/

_____/_____/

Додаток 3

до Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обухова на 2018 –2020 роки
у редакції рішення Обухівської міської ради № - 66 VII від .07.2020

Міському голові

(прізвище, ім'я, по- батькові)

(прізвище, ім'я, по-батькові уповноваженого представника Співвласників)

Адреса місця знаходження:

Контактний телефон _____

ЗАЯВА

Просимо прийняти участь у співфінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку, що перебуває в управлінні

та знаходиться за адресою:

Рік будівництва (прийняття в експлуатацію) будинку -

_____.

Перелік робіт реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного житлового будинку:

_____ 20____ р.

(підпис уповноваженої особи)

до Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального о ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обухова на 2018 – 2020 роки
у редакції рішення Обухівської міської ради № - 66 VII від .07.2020

Ресурсне забезпечення
співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту
та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків
міста Обухова на 2018 – 2020 роки

Найменування заходу	Прогнозний обсяг фінансування (тис. грн.)				Виконавці
	Всього	у т. ч. за роками			
		2018	2019	2020	
1	2	3	4	5	6
Інформаційне забезпечення населення міста: друк інформаційних матеріалів, висвітлення Програми в ЗМІ	-	-	-	-	Підприємства - надавачі послуг з утримання будинків та споруд та прибудинкових територій, управителі багатоквартирних будинків, відділ житлово-комунального господарства та транспорту виконавчого комітету Обухівської міської ради
Надання консультацій ініціативним групам мешканців багатоквартирних будинків	-	-	-	-	Підприємства - надавачі послуг з утримання будинків та споруд та прибудинкових територій, управителі багатоквартирних будинків, відділ житлово-комунального господарства та транспорту

					виконавчого комітету Обухівської міської ради
Проведення обстеження технічного стану будинку	-	-	-	-	Підприємства- надавачі послуг з утримання будинків та споруд та прибудинкових територій, управителі багатоквартирних будинків, відділ житлово- комунального господарства та транспорту виконавчого комітету Обухівської міської ради, відділ капітального будівництва виконавчого комітету Обухівської міської ради
Проведення експертизи технічного стану жилого будинку	Кошти підпри ємств	Кошти підпри ємств	Кошти підпри ємств	Кошти підпри ємств	Підприємства- надавачі послуг з утримання будинків та споруд та прибудинкових територій, управителі багатоквартирних будинків
Виготовлення проектно- кошторисної документації на виконання робіт по капітальному ремонту будинку	Кошти співвла сників	Кошти співвла сників	Кошти співвла сників	Кошти співвла сників	Підприємства- надавачі послуг з утримання будинків та споруд та прибудинкових територій, управителі багатоквартирних будинків

Реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення будинку			по факту		
Співфінансування з міського бюджету			4665,6	3782,7	Обухівська міська рада
Співфінансування співвласників багатоквартирних будинків			по факту	по факту	Співвласники багатоквартирних будинків
Всього			По факту	По факту	

Секретар міської ради

С.М.Ключко

Перший заступник міського голови

А.М.Верещак

Начальник відділу житлово-комунального
господарства та транспорту виконавчого

комітету Обухівської міської ради

Л.М.Шевченко

Додаток 5

до Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків міста Обухова на 2018 –2020 роки
у редакції рішення Обухівської міської ради № - 66 VII від .07.2020

Склад Комісії з надання співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних житлових будинків
міста Обухова на 2018 –2020 роки

1. Перший заступник міського голови - голова комісії.
2. Заступник міського голови з питань будівництва – заступник голови комісії.
3. Головний спеціаліст відділу житлово комунального господарства та транспорту виконавчого комітету Обухівської міської ради – секретар комісії.

Члени комісії:

4. Начальник відділу житлово-комунального господарства та транспорту виконавчого комітету Обухівської міської ради.
5. Начальник відділу капітального будівництва виконавчого комітету Обухівської міської ради.
6. Представник постійної депутатської комісії з питань соціально-економічного розвитку, благоустрою, комунального господарства та управління комунальною власністю громади .
7. Представник депутатської комісії з питань планування, бюджету та фінансів.
8. Начальник фінансового управління.
9. Начальник відділу фінансово-господарського забезпечення.

Секретар міської ради

С.М.Клочко

Начальник відділу житлово комунального
господарства та транспорту
виконавчого комітету Обухівської міської ради

Л.М.Шевченко

Додаток 6
до Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального
ремонту та технічного переоснащення багатоквартирних
житлових будинків міста Обхова на 2018 –2020 роки
у редакції рішення Обухівської міської ради № - 66- VII від .07.2020

Перелік об’єктів фінансування заходів
Програми співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення
багатоквартирних житлових будинків міста Обхова на 2018 –2020 роки

№	Перелік об’єктів та заходів Програми	Кошторисна вартість, тис.грн	Сума співфінансуван ня з міського бюджету на 2019 рік, тис.грн	Сума співфінансува ння співвласників житлових будинків на 2019 рік, тис.грн
1	Капітальний ремонт внутрішньобудинкових мереж холодного водопостачання та утеплення трубопроводів холодного водопостачання та опалення по вул.Чумацький Шлях 24 в м.Обухів Київської області.	39,4	27,6	11,8
2	Капітальний ремонт внутрішньобудинкової системи холодного, гарячого водопостачання та теплопостачання по ж/б№16 по вул Миру м.Обухів Київської області.Миру	0	0	0
3	Капітальний ремонт внутрішньобудинкових мереж холодного та гарячого водопостачання з утепленням трубопроводів, опалення та утеплення трубопроводів	0	0	0

	опалення по ж/б №148 по вул.Київська м.Обухів Київської області			
4	Капітальний ремонт покрівлі житлового будинку №40 по вул.Каштанова в місті Обухові Київської області	290,1	261,1	29,0
5	Капітальний ремонт покрівлі житлового будинку №36 по вул.Каштанова в місті Обухові Київської області	355,4	319,9	35,5
6	Капітальний ремонт внутрішньо будинкових мережводовідведення по ж/б №2 по вул.В.Чаплінського м.Обухів Київська в місті Обухові Київської області	55,1	38,6	16,5
7	Реконструкція системи теплопостачання житлового будинку, по вул. Київська,148 в м.Обухові Київської області	519,911	415,9288	103,9822
8	Реконструкція системи теплопостачання житлового будинку, по вул.. Київська,146 в м.Обухові Київської області	486,179	388,9432	97,2358
9	Капітальний ремонт покрівлі житлового будинку №38 по вул.Каштанова в місті Обухові Київської області	281,285	253,1565	28,1285
	Всього	2027,375	1705,2285	322,1465
На 2020 рік				
№	Перелік об'єктів та заходів Програми	Кошторис на вартість, тис.грн	Сума співфінансування з міського бюджету на 2020 рік, тис.грн	Сума співфінансування співвласників житлових будинків на 2020 рік, тис.грн
1	Капітальний ремонт внутрішньобудинкових мереж холодного	475,3	332,7	142,6

	водопостачання та опалення з утепленням труб житлового будинку №148 по вул.Київська в м.Обухів Київської області			
2	Капітальний ремонт внутрішньообудинкової системи холодного, гарячого водопостачання та теплопостачання по ж/б№16 по вул Миру м.Обухів Київської області.Миру	391,2	273,8	117,4
3	Капітальний ремонт внутрішньо будинкових мереж холодного, гарячого водопостачання та водовідведення з утепленням труб житлового будинку №1 по вул.Миру в м.Обухові, Київської області	240,544	168,381	72,163
4	Капітальний ремонт внутрішньо будинкових мереж холодного водопостачання з утепленням трубопроводів житлового будинку №4/2 по вул.Каштанова в м.Обухові, Київської області	40,314	28,220	12,094
5	Капітальний ремонт вхідної групи житлового будинку №31 під'їзд 2 по вул.Київська в м.Обухові, Київської області	60,026	42,018	18,008
6	Реконструкція системи теплопостачання житлового будинку по вул.Каштанова,16 в м.Обухові, Київської області	567,011	453,609	113,402
7	Реконструкція системи теплопостачання житлового будинку по вул.Каштанова, 14 в м.Обухові, Київської області	561,258	449,006	112,252
8	Капітальний ремонт ліфта реєстр.№20355,, 9 зуп., в/п 400 кг, шв 0,71 м/с за адресою вул.Київська , 176 в м.Обухові Київської області	103,078	92,770	10,308
	Разом	2438,731	1840,504	598,227

д Секретар міської ради
Перший заступник міського голови
Начальник відділу житлово-комунального
господарства та транспорту виконавчого комітету Обухівської міської ради

С.М.Клочко
А.М.Верещак
Л.М.Шевченко

