



ПРОЕКТ

УКРАЇНА
ДЕРАЖНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
п'ятдесят третя сесія
сьомого скликання

РІШЕННЯ

_ лютого 2019 року

м. Деражня

№

Про затвердження програми
капітального ремонту житлового
фонду міста Деражня на 2019 рік

Відповідно до ст.ст.322,382 Цивільного кодексу України, Законів України “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про органи самоорганізації населення”, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», керуючись ст.26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, пропозицій постійних комісій міської ради, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму капітального ремонту житлового фонду міста Деражня на 2019 рік (далі – Програма) згідно з додатком №1.
2. Контроль за виконанням Програми покласти на секретаря міської ради Сидорук В. А. та постійну комісію міської ради з питань планування, фінансів, бюджету та соціально - економічного розвитку (голова комісії Яглінський В.С.) та постійну комісію з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності (голова комісії Сулін І.А.).

Міський голова

А. М. Ковпак

Вик. Косевич

Додаток 1
до рішення міської ради
від _____ № _____

**ПРОГРАМА
КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА ДЕРАЖНЯ
на 2019 рік**

**Паспорт програми капітального ремонту житлового фонду міста
Деражня на 2019 рік**

1	Ініціатор розроблення Програми	Виконавчий комітет міської ради
2	Дата, номер і назва розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення Програми	Закони України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-8, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-8, Постанова Кабінету Міністрів України «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 08.10.1992 р. № 572, Цивільний кодекс України, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про органи самоорганізації населення», Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»
3	Розробник Програми	Виконавчий комітет Деражнянської міської ради
4	Співрозробники Програми	-
5	Замовник (відповідальний виконавець Програми)	Виконавчий комітет міської ради Співвласники багатоквартирного житлового будинку Управитель багатоквартирного будинку Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
6	Учасники (співвиконавці Програми)	Комунальне підприємство «Деражнянська ЖЕК №1», співвласники багатоквартирного житлового будинку, управитель багатоквартирного будинку, ОСББ, підприємства,

		установи, організації незалежно від форми власності, відповідно до Закону України «Про здійснення державних закупівель»
7	Термін реалізації Програми	2019 рік
8	Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми (для комплексних програм)	- міський бюджет - кошти підприємств, установ та організацій - кошти співвласників (власників), орендарів житлових (нежитлових) приміщень житлового фонду - кошти управителя багатоквартирного будинку - кошти ОСББ - спонсорські кошти.
9	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього, у тому числі:	13 100,0 тис.грн.
9.1	- коштів міського бюджету	1 000,0 тис.грн
9.2	- кошти підприємств, установ та організацій	-
9.3	- кошти співвласників (власників), орендарів житлових (нежитлових) приміщень житлового фонду, ОСББ, управителя багатоквартирного будинку	100,0 тис.грн
9.4	- коштів інших джерел	12 000,0 тис.грн.

1. Загальні положення

Програма капітального ремонту житлового фонду м. Деражня розроблена відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». На місцеві органи влади покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Застаріли організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційних організацій, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, систематичне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до занедбаного стану житла в місті.

Приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого майна (частка приватизованого житлового фонду у м. Деражня складає 94 відсотки). 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. Отже, потрібно подолати парадокс, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є власністю мешканців, а будинок, як цілісний комплекс, разом з прибудинковою територією знаходиться у комунальній власності територіальної громади.

Переважна частина житлового фонду міста є власністю територіальної громади міста, функції з експлуатації та утримання цього житла здійснює міська рада через житлово-експлуатаційні підприємства. Кількість і якість комунальних послуг, які надають комунальні підприємства, не завжди відповідають вимогам. Тим часом, витрати на утримання житлового фонду періодично 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 такої реновації, немає ні у державному, ні у місцевому бюджетах.

Для кращого задоволення потреб власників житла щодо умов проживання та прискорення процесу і збільшення обсягів капітальних ремонтів будинків пропонується створити механізм проведення капітальних ремонтів будинків у нашому місті на умовах співфінансування.

Залучення коштів власників житла та інших джерел фінансування не тільки підвищить фінансові можливості щодо проведення ремонтних робіт, але й стимулюватиме господарське ставлення мешканців до спільного майна, його утримання і збереження.

Економічна доцільність стає головною при прийнятті рішення щодо порядку утримання житлового будинку, його реконструкції, капітального ремонту чи зносу або будівництва нового житла на звільненій земельній ділянці.

Аналізуючи досвід і результати виконаних проектів 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 та облицювання зовнішніх стін;
- будівництво пандусів або спеціальних шляхів для інвалідів;
- забезпечення протипожежних заходів;
- капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;
- заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів.

2. Загальна характеристика житлового фонду міста Деражня

Загальна кількість об'єктів житлового фонду міста Деражня нараховує 87 багатопверхових будинків (комунальної власності, кооперативної власності та відомчої належності).

Комунальним підприємством «Деражнянська ЖЕК №1» обслуговується 73 житлових будинків, з кількістю квартир 73, з них:

- 5-ти поверхових - 19 будинки;
- 5- поверхових - 48 будинків;
- 1- поверхових - 6 будинків.

В місті зареєстровано 11 ОСББ. На даний час потребує вирішення питання підготовки житлових будинків до передачі їх на самообслуговування ОСББ чи управителям багатоквартирних будинків, з подальшим виділення допомоги у проведенні капітального ремонту конструктивних елементів та інженерних мереж будинків. За якою б формою не проводилося утримання будинків (житлово-експлуатаційними підприємствами, ОСББ, управителями багатоквартирних будинків), вони потребують допомоги в проведенні капітальних ремонтів елементів будівель, їх термомодернізації, покращенні теплотехнічних властивостей та встановленні засобів обліку.

Перед міською радою постає питання виділення допомоги співвласникам багатоквартирних житлових будинків, які знаходяться на балансі КП «Деражнянська ЖЕК №1», ТОВ, ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків

Переважна більшість будинків нашого міста 5-ти та 2-вої забудови здані в експлуатацію в 50-80-х роках минулого століття. Фізичне та моральне старіння конструкцій, внутрішніх інженерних систем, не проведення заходів щодо своєчасного капітального ремонту та реконструкції значно погіршують технічний стан житлових будинків.

Системою водопостачання та водовідведення обладнано 73 будинки. В незадовільному стані знаходиться 90 % внутрішньо-будинкових систем.

3. Мета Програми

З метою покращення стану житлового фонду міста Програмою передбачено забезпечити виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів на 2019 рік, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників житлових будинків, а також створення дієвого механізму залучення коштів співвласників, інших джерел фінансування незаборонених державою для безпечного, комфортного проживання у житлових будинках, проведення модернізації житлового фонду.

Основні цілі впровадження Програми:

- проведення капітальних ремонтів житлових будинків міста за рахунок коштів співфінансування співвласників, ОСББ, управителів багатоквартирних будинків, комунальних підприємств та міського бюджету;
- стимулювання активності співвласників будинків у напрямку покращення стану житлового фонду у місті;
- створення сприятливих умов для збереження житлового фонду міста через проведення консультацій серед співвласників багатоквартирних будинків;
- забезпечення необхідних умов для проживання людей та поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг;
- забезпечення безперебійної роботи внутрішньо будинкового інженерного обладнання, додержання санітарно-технічних і протипожежних норм.

4. Завдання Програми

Своєчасний капітальний ремонт житлових будинків, конструктивних елементів та систем. Покращення технічного стану житлового фонду. Зацікавлення мешканців будинків, власників квартир у створенні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співфінансування з бюджетів різних рівнів та залучення коштів самих об'єднань у капітальних ремонтах будинків, покращення їх експлуатаційних характеристик.

Утримання у належному стані об'єктів житлового фонду міста потребує впровадження також комплексних заходів:

- з капітального ремонту мереж холодного і каналізації та електропостачання;
- енергозбереження та підвищення комфортності проживання мешканців міста з метою раціонального використання існуючого ресурсного потенціалу;
- покращення техніко-економічних показників житлових будинків, технічне переоснащення;
- капітальний ремонт фасадів.

5. Етапи виконання Програми

Програма розрахована на 2019 рік, з врахуванням необхідних мінімальних потреб у фінансових ресурсах для здійснення її першочергових заходів. Таблична форма Програми приведена в додатку 1.

6. Фінансування та механізми реалізації Програми

Фінансування Програми здійснюватиметься в рамках затвердження щорічних бюджетних призначень, а також за рахунок залучених коштів співвласників будинків, інших джерел, що не суперечать нормам чинного законодавства.

Механізми реалізації спрямовуються на демонополізацію житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг.

В результаті впровадження Програми підвищиться якісний рівень утримання об'єктів житлового фонду міста, а це, в свою чергу, створить умови для економії енергоносіїв, покращення рівня комфорту проживання мешканців міста.

6.1. Реалізація заходів програми без співфінансування залученими коштами співвласників будинку

Без спів фінансування Програми залученими коштами мешканців можливо проводити роботи з капітального ремонту житлових будинків комунальної власності за такими напрямками:

- ремонт фасадів житлових будинків, якщо вони визнані пам'ятками архітектури національного значення, і в них не проводиться приватизація житлового фонду та/або за неестетичним виглядом визначені управлінням архітектури як такі, що псують архітектурну виразність міста, знаходяться на центральних вулицях і потребують ремонту.
- виготовлення проектно-кошторисної документації на капітальні ремонти житлового фонду комунальної власності;
- проведення робіт з підсилення несучих конструкцій житлових будинків, які за висновком проектної організації та рішенням комісії визнані такими, що загрожують втраті несучої здатності та можуть призвести до надзвичайної ситуації;
- встановлення приладів, які забезпечують цілодобове холодне водопостачання житлових будинків;
- влаштування пандусів до квартир та під'їздів житлових будинків, в яких проживають особи з обмеженими фізичними можливостями;

6.2. Розмір дольової участі у капітальному ремонті

Протягом терміну дії Програми встановлюється схема співфінансування капітальних ремонтів житлових будинків, що перебувають

на балансі комунальних підприємств міста та на обслуговуванні інших управителів багатоквартирних будинків:

Платники	Роки впровадження
	2019
Міський бюджет, %	1- 20 %
Співвласники квартир (нежитлових приміщень) багатоквартирного будинку, %	99 %

У випадку, коли вартість матеріалів для капітального ремонту, яка визначена кошторисною документацією, становить менше ніж передбачувана частка співфінансування співвласниками будинку, відсоток співфінансування може бути зменшений до суми вартості будівельних матеріалів, визначених документацією.

Частка співфінансування мешканців встановлюється з розрахунку на 1 кв. м. загальної площі квартири та акумулюється, за рішенням загальних зборів власників, на рахунку ОСББ, управителя багатоквартирного будинку або окремо відкритих рахунках, та перераховується підрядній організації до початку капітального ремонту.

6.3 Порядок реалізації програми

Співвласники багатоквартирного житлового будинку, управитель багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку повідомляє виконавчий комітет міської ради про наміри співвласників будинку щодо проведення капітального ремонту відповідно до Програми. Проводяться збори мешканців будинку, який визначений учасником Програми.

На збори запрошуюються:

- власники всіх квартир будинку, якщо капітальний ремонт стосується будинку в цілому;
- власники нежитлових приміщень цього будинку;
 - підрядник (якщо такий вже визначений на час проведення зборів);
- інші зацікавлені особи.

Початком участі у Програмі є подача ініціативною групою (не менше трьох осіб) протоколу загальних зборів (зразок протоколу – у додатку 3 до Програми) співвласників, підписаного не менш як 2/3 уповноважених співвласників квартир багатоквартирного будинку (під'їзду у будинку). Протоколом підтверджується згода стати учасником реалізації заходів Програми, пріоритетність зазначених співвласниками ремонтних робіт та їх

орієнтовна вартість, попередньо визначена спільно з житлово-експлуатаційним підприємством.

При підрахунку голосів враховуються як голоси, подані під час зборів співвласників, так і голоси уповноважених співвласників багатоквартирного будинку, які проголосували під час проведення письмового опитування. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 20 календарних днів з дати проведення зборів співвласників багатоквартирного будинку. Якщо протягом цього часу необхідна кількість голосів “за” не набрана, рішення вважаються неприйнятими.

В разі згоди власників на проведення робіт на умовах співфінансування (коли учасники загальних зборів простою більшістю голосів приймають позитивне рішення), серед співвласників будинку обирається уповноважений представник мешканців житлового будинку (під’їзду) або старший по будинку (додаток 2), відомості про що вносяться до протоколу зборів. Протокол зборів складається у двох примірниках. Один його примірник передається до виконавчого комітету Деражнянської міської ради, інший зберігається в уповноваженого представника мешканців житлового будинку.

У разі незгоди власників на проведення робіт на запропонованих умовах співфінансування (коли учасники зборів простою більшістю голосів приймають негативне рішення), відомості про це вносяться до протоколу зборів. Такий протокол зборів складається в одному примірнику та передається до виконавчого комітету Деражнянської міської ради.

6.4 Порядок дольової участі у капітальному ремонті

Кошти з власників будинку збираються уповноваженим ними представником та перераховуються на рахунок Підрядника в повному обсязі суми співфінансування, вказаної в протоколі зборів, після укладення відповідного договору, перед початком робіт в якості авансового платежу.

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.

Приймання виконаних робіт з капітального ремонту згідно з умовами договору (угоди) здійснюється всіма сторонами із залученням осіб, що здійснюють технічний та авторський нагляд за відповідними роботами (у разі виникнення необхідності та наявності встановленої законодавством норми).

7. Заплановані дії для реалізації Програми

Для успішної реалізації Програми мають бути виконані такі заходи:

Популяризація Програми серед мешканців через житлово-експлуатаційні підприємства та засоби масової інформації.

Відпрацювання механізму роботи Програми, усунення недоліків та внесення при потребі необхідних змін.

Прийом звернень від мешканців та формування переліку будинків, які потребують ремонту на умовах співфінансування.

Хід реалізації Програми висвітлюється для громадськості з метою заохочення мешканців та популяризації механізму співфінансування.

8. Очікувані результати

Для громади міста:

- покращення фізичного стану житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання;
- раціональне використання площ загального користування, нежитлових приміщень будинку, залучення власників нежитлових приміщень до фінансування загальних витрат на покращення характеристик будинку;
- соціальна мобілізація мешканців, виховання відповідальності фактичного співвласника житлового будинку;
- покращення стану житлового фонду, мотивація для громади створювати ОСББ та брати житловий фонд на самоуправління вже в покращеному стані.

Для міської ради:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- поліпшення стану житлового фонду в цілому;
- створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблем у галузі житлово-комунального господарства;
- розбудова інституційного потенціалу міста;
- реалізація принципів сталого розвитку суспільства.

Секретар міської ради

Сидорук В.А.

Додаток № 1 до Програми
капітального ремонту
житлового фонду

Ресурсне забезпечення Програми
капітального ремонту житлового фонду м. Деражня на 2019 рік

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання програми	Етапи виконання програми	Всього витрат на виконання програми, тис.грн.
	2019 рік	
Обсяг ресурсів, усього, у тому числі: міський бюджет	13 100,0 тис.грн.	13 100
- міський бюджет	1 000,0 тис.грн.	1 000
- державний бюджет	12 000,0 тис.грн.	12 000
- кошти підприємств, установ та організацій; - кошти співвласників (власників), орендарів житлових (нежитлових) приміщень житлового фонду; - кошти управителя багатоквартирного будинку; - кошти ОСББ - спонсорські кошти.	100,0 тис.грн.	100

Секретар міської ради

Сидорук В. А.