



**ГРЕБІНКІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
6 СЕСІЯ VII СКЛИКАННЯ
РІШЕННЯ**

24 квітня 2018 року

№ 212

Про затвердження проекту Положення про дольову участь співвласників багатоквартирних будинків у проведенні капітального ремонту (реконструкції, модернізації) житлового фонду Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади

На підставі ст. 322, 382 Цивільного кодексу України, ст. 151, 153 Житлового кодексу УРСР, ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», рішень Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. № 4-рп/2004 та від 09.11.2011 р. № 14-рп/2011, керуючись пунктом 22 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Гребінківська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект Положення про дольову участь співвласників багатоквартирних будинків у проведенні капітального ремонту (реконструкції, модернізації) житлового фонду Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади (далі – Положення) (додається).

2. Встановити, що після затвердження Положення, роботи щодо капітального ремонту (реконструкції, модернізації) багатоквартирних жилих будинків фінансуються з бюджету ОТГ за умови дольової участі співвласників таких будинків (крім ліквідації наслідків аварій та стихійного лиха).

3. Організацію виконання даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань містобудування, планування територій, будівництва, архітектури, земельних відносин, природокористування (Назаренко С.С.).

Секретар міської ради

Л. Цапенко

Положення (проект)
про дольову участь співвласників багатоквартирних будинків
у проведенні капітального ремонту (реконструкції, модернізації) житлового
фонду Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Положення про дольову участь співвласників багатоквартирних будинків у проведенні капітального ремонту (реконструкції, модернізації) житлового фонду Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади (надалі – Положення) розроблено з метою забезпечення участі співвласників багатоквартирних будинків у співфінансуванні капітальних ремонтів (реконструкції, модернізації) за рахунок бюджетних та інших коштів, що проводяться у багатоквартирних будинках, які належать співвласникам цих будинків (власникам квартир та нежитлових приміщень), будинках, у яких діють житлово-будівельні кооперативи, створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку чи проведені збори співвласників відповідно до чинного законодавства України щодо визначення управителя багатоквартирним будинком.

1.2. Положення розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76.

1.3. Терміни, які застосовуються у Положенні мають наступні значення:

- багатоквартирний будинок – житловий будинок з трьома і більше квартирами;
- виконавець послуг – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору;
- дольова участь – внесення співвласниками визначеної суми коштів на співфінансування капітального ремонту, що проводиться у багатоквартирному будинку та його прибудинковій території, в тому числі через нарахування та сплату внесків чи окремих складових з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

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

– модернізація – комплекс робіт у житловому будинку, спрямованих на приведення у відповідність сучасним нормам, критеріям, вимогам конструктивних елементів житлового будинку тощо;

– 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 спільного майна;

– реконструкція – це комплекс робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень багатоквартирного житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог;

– співвласники багатоквартирного будинку (надалі – співвласники) – власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку;

– спеціальний рахунок (цільовий фонд) – це рахунок, відкритий для співфінансування капітального ремонту у міському бюджеті м. Гребінка;

– підрядник – суб'єкт господарювання, з яким укладено договір на виконання ремонтно-будівельних робіт;

– технічний нагляд – орган, який здійснює підготовку об'єктів до ремонту чи реконструкції, обстеження об'єктів при розробці проектно-кошторисної документації, здійснює контроль за ходом і якістю розробки проектно-кошторисної документації, нагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт, підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям та інші питання, пов'язані з організацією і проведенням капітального ремонту і реконструкції.

– уповноважена особа (група осіб) співвласників (далі уповноважений/уповноважені) – особа/особи (співвласник будинку), обрана/обрані зборами співвласників, для здійснення контролю та дотриманням умов договору з управителем або надавачам послуг;

– управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – фізична особа-підприємець або юридична особа, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством України.

2. Визначення обсягу робіт капітального ремонту

Обсяг робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку та його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, впорядкування прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначає ОСББ, або збори співвласників багатоквартирного будинку спільно з виконавцем послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, у 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 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій».

3. Розмір дольової участі у капітальному ремонті

Встановити схему співфінансування капітального ремонту (реконструкції, модернізації) багатоквартирних жилих будинків у Гребінківській міській об'єднаній територіальній громаді відповідно до цього положення:

| Порядковий номер капремонту | Платники | | |
|-----------------------------|---------------|--|-------------|
| | Бюджет ОТГ, % | Співвласники квартир (нежитлових приміщень) багатоквартирного будинку, % | ОСББ, ЖК, % |
| Перший | 70 | 30 | 30 |
| Другий | 60 | 40 | 40 |
| Наступні | 50 | 50 | 50 |

4. Збори співвласників

4.1. Питання дольової участі співвласників у капітальному ремонті багатоквартирного будинку (реконструкції, модернізації) розглядаються загальними зборами ОСББ, чи зборами співвласників багатоквартирного будинку.

4.2. **Загальні збори співвласників ОСББ (ЖК)**, проводяться у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

4.2.1. У протокольному рішенні повинно бути:

1) зазначено про внесок співвласників багатоквартирного будинку щодо співфінансування та наявність таких коштів.

2) визначений підрядник для виконання таких робіт, якого співвласники обрали самостійно на підставі моніторингу, якщо такий вибір не потребує тендерних процедур.

3) про подачу заявки про участь у співфінансуванні.

4.3. Збори співвласників багатоквартирного будинку (у тому числі у ЖБК) проводяться відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

4.3.1. На зборах співвласників ініціативною групою або управителем/виконавцем послуг доводиться наступна інформація:

1) мета проведення зборів;

2) обґрунтування робіт, які планується провести у багатоквартирному будинку з залучення коштів міського бюджету не більше 60% (характеристика робіт, об'єми, кошторисна вартість, очікуваний ефект тощо);

3) про порядок проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) в багатоквартирному будинку Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади згідно даного Положення та необхідність дольової участі співвласників у співфінансуванні таких робіт;

4) про внесок співвласників багатоквартирного будинку щодо співфінансування та наявність таких коштів (для внеску), які необхідні для дольової участі у капітальному ремонті, що повинна складати не менше, ніж передбачено розділом 3 даного Положення від загальної вартості проекту.

За підсумками зборів складається Протокол зборів співвласників про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо співвласники приймають позитивне рішення не менше як 75% голосів), або Протокол про відмову співвласників від проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплати визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо за підсумками голосування рішення не набрало потрібної кількості голосів).

4.3.2. У Протоколі зборів співвласників про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт зазначаються попередні умови (фінансові, технічні, організаційні) проведення робіт.

4.4. Капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) з дольовою участю співвласників може бути проведений у порядку визначеному цим Положенням.

5. Порядок затвердження списку об'єктів, на яких буде проведено капітальний ремонт

Затвердження списку об'єктів, на яких буде проведено капітальний ремонт, покладається на виконавчий комітет Гребінківської міської ради.

5.1 Підставою для розгляду на засіданні виконавчого комітету міської ради питання щодо включення до списку об'єктів, на яких буде проведено

капітальний ремонт, у будинку, в якому **створено ОСББ (ЖК)**, є надання наступного пакету документів (виключний перелік):

5.1.1 заява на дольову участь щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку (у довільній формі);

5.1.2 інформація щодо проекту (додаток 1);

5.1.3 інформаційний лист про дату створення ОСББ, дату введення в експлуатацію житлового будинку, кількість власників, кошторисна вартість проекту;

5.1.4 копію протоколу загальних зборів щодо прийняття рішення про дольову участь у капітальному ремонті;

5.1.5 копію угоди з виконавцями робіт щодо капітального ремонту та копія угоди з виконавцем послуг з проведення технічного нагляду;

5.1.6 проектно-кошторисна документація на виконання заявлених робіт та її експертиза;

5.2. Підставою для розгляду на засіданні виконавчого комітету питання щодо включення до списку об'єктів, на яких буде проведено капітальний ремонт, багатоквартирного будинку, в якому **не створено ОСББ**, є надання наступного пакету документів (виключний перелік):

5.2.1. заява на дольову участь щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку м. Гребінка (у довільній формі);

5.2.2. інформація щодо проекту (додаток 1);

5.2.3. інформаційний лист про дату обрання форми управління будинком (у тому разі якщо форма управління будинком визначена відповідно до закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»), дату введення в експлуатацію житлового будинку, кількість співвласників, кошторисна вартість проекту;

5.2.4. копію протоколу зборів співвласників щодо прийняття рішення про дольову участь у капітальному ремонті відповідно до цього Положення.

5.2.5. Проектно-кошторисна документація на виконання заявлених робіт та її експертиза.

5.3. Критерії включення до списку об'єктів, на яких буде проведено капітальний ремонт:

- змістовність проекту, інноваційність запропонованих підходів і технологій, покращення технічних характеристик;

- реалістичність досягнення мети проекту, конкретність запланованих результатів;

- очікуваний довгостроковий ефект;

- пріоритетність проекту;

- кваліфікація фахівців, які залучаються до роботи в рамках проекту (для ОСББ, ЖК);

- залучення додаткових джерел фінансування;
- відсоток дольової участі співвласників у капітальному ремонті багатоквартирному будинку, який за рішенням співвласників може бути більше ніж передбачено даним Положенням;
- відсоток своєчасної сплати внесків на утримання багатоквартирного будинку співвласниками/ відсоток своєчасної сплати вартості послуг з утримання багатоквартирного будинку співвласниками.

Кошти міського бюджету витрачаються за принципом забезпечення максимального соціально-економічного ефекту.

Співфінансування капітального ремонту (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади проводиться в межах коштів передбачених в бюджеті ОТГ на ці цілі.

Метою співфінансування проектів є покращення стану житлового фонду міста, виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників житлових будинків, а також створення дієвого механізму залучення коштів співвласників для безпечного, комфортного проживання у житлових будинках, проведення модернізації житлового фонду.

6. Фінансування проектів

6.1. Фінансування проектів щодо капітального ремонту (реконструкції, модернізації), які реалізуються за рахунок дольової участі співвласників багатоквартирних будинків та міського бюджету, проходить відповідно до наступних етапів:

6.1.1. Для ОСББ (ЖК)

Перший етап – витрати ОСББ (власні кошти) на виготовлення та експертизу проектно-кошторисної документації на виконання заявлених робіт.

Другий етап – надання до виконавчого комітету міської ради пакету документів відповідно до п. 5.1. даного Положення, та прийняття рішення сесії міської ради про співфінансування проекту.

Третій етап (ОСББ (ЖК) виступає замовником робіт) – відкриття ОСББ рахунку в Управлінні державної казначейської служби України в Полтавській області та перерахування на нього коштів міського бюджету у розмірі 30 % від суми співфінансування проекту, з урахуванням витрат на виготовлення та експертизу проектно-кошторисної документації. Надання до виконавчого комітету міської ради копії дозволу на виконання будівельних робіт (якщо такий потрібен у відповідності до діючого законодавства), акту приймання будівельних робіт форми 2КБ, підписаного представником технічного нагляду за будівництвом та ОСББ, а також фотоматеріалів реалізованого проекту, акту введення в експлуатацію об'єкта будівництва (якщо такий потрібен у відповідності до діючого законодавства).

Четвертий етап – перерахування суми дольової участі міського бюджету, що залишилась, на рахунок ОСББ, відкритий в управлінні Державної казначейської служби України у Полтавській області.

ОСББ отримані кошти перераховує підрядній організації згідно договору.

6.1.2. Для багатоквартирних будинків, співвласники якого не створили ОСББ.

Перший етап – подача заяви (у довільній формі) та пакету документів, поданих відповідно до п. 5.2. даного Положення, інформації щодо проекту (додаток 1) та прийняття рішення сесії Гребінківської міської ради про співфінансування проекту. Проектно-кошторисна документація та її експертиза виготовляється на замовлення співвласників та оплачується за їх рахунок. Кошти, які витрачені на ці цілі, враховуються у розмір дольової участі.

Другий етап – виконавчий комітет Гребінківської міської ради виступає замовником робіт щодо капітального ремонту багатоквартирного будинку.

Уповноважена особа - співвласник багатоквартирного будинку або управитель за дорученням зборів співвласників багатоквартирного будинку, укладає договір з підрядником на частину коштів, необхідну для дольової участі у реалізації проекту.

Третій етап – виконавчий комітет Гребінківської міської ради проводить заходи щодо отримання дозволу на виконання робіт, здійснення технічного та авторського нагляду, підписання акту приймання будівельних робіт (за погодженням з уповноваженою особою).

Виконавчий комітет Гребінківської міської ради передає уповноваженій особі або управителю за дорученням зборів співвласників:

1) копію акту приймання будівельних робіт, підписаний особою, що здійснювала технагляд;

2) фотоматеріали реалізованого проекту.

6.2. Фінансування з міського бюджету для багатоквартирних будинків здійснюється один раз на три роки виключно в межах дії даного Положення.

Кошти на реалізацію проекту перераховуються безпосередньо виконавцю робіт відповідно до прописаних етапів фінансування.

Секретар міської ради

Л. Цапенко

Додаток 1
до Положення
про дольову участь
співвласників
багатоквартирного будинку у
проведенні капітального
ремонту (реконструкції,
модернізації) житлового фонду
Гребінківської міської
об'єднаної територіальної
громади

Інформація щодо Проекту

1. Назва проекту:
2. Яка об'єктивна необхідність та потреба у реалізації цього проекту *(детально обґрунтувати)*:
3. Критерії, які були використані для відбору саме цього проекту *(чому було вирішено реалізувати саме цей проект)*:
4. Тривалість проекту *(Початок - закінчення)*
5. Попередня оцінка бюджету проекту: *всі суми вказуються в тис. грн.*

| | Вид матеріалів та роботи | Одиниці | К-ть | Вартість | Сума | Платник |
|-------------------------|-----------------------------------|---------|------|----------|------|---------|
| Фінансовий вклад | | | | | | |
| | МАТЕРІАЛИ | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНІ РОБОТИ | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | ПРИЛАДИ ТА ОБЛАДНАННЯ | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | Разом до сплати | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|

6. Загальна вартість проекту:

7. Партнери в реалізації проекту та їхні внески (якщо такі є):

| | Партнери | Фінансовий вклад | Коментарі |
|--|----------|------------------|-----------|
| | | | |
| | | | |
| | Всього | | |

Голова ОСББ/уповноважена
особа від співвласників

(підпис)

(ПІБ)

Бухгалтер

(підпис)

(ПІБ)

Секретар міської ради

Л. Цапенко