



ВЛАСІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
м.Світловодськ Кіровоградської області

(тридцять дев'ята сесія сьомого скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

21 лютого 2019 року

№ 592

Про затвердження Програми співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на 2019-2022 р.р.

Заслухавши інформацію депутата Власівської селищної ради ГЛИНЧЕНКА О.М. стосовно затвердження Програми співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на 2019-2022 р.р., керуючись ст.ст.322, 382 Цивільного кодексу України, ст.ст.151,153 Житлового кодексу УРСР, Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст.10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Власівська селищна рада

ВИРІШУЄ:

1. Затвердити Програму співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на 2019-2022 р.р., (далі – Програма) (додається).

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на голову комісії з питань промисловості, енергетики, місцевого господарства та комунальної власності депутата **ВОВКА Т.В.** та голову комісії з бюджетно-фінансових питань та соціально-економічного розвитку депутата **КОЧЕТКОВУ Т.І.**

Селищний голова

А.Г.БАБАЧЕНКО

Додаток
до рішення Власівської селищної ради
від 21 лютого 2019 року № 592

**Програма
співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних
житлових будинків смт Власівка на 2019-2022 роки
(далі – Програма)**

ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

1.	Назва програми	Програма співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на 2019-2022 рік
2.	Розробники програми	Власівська селищна рада, Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНДОМО», Комунальне підприємство «Власівські мережі» Власівської селищної ради
3.	Головний розпорядник бюджетних коштів	Власівська селищна рада
4.	Термін реалізації програми	2019-2022 роки
5.	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні програми	- селищний бюджет смт Власівка, - кошти співвласників багатоквартирного будинку, - кошти підприємства - інші джерела, не заборонені законодавством
6.	Орієнтовний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, тис. грн.	

1. Загальні положення

1.1. Програма співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на 2019-2022 роки розроблена відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного житлового фонду», Житлового кодексу Української РСР, Цивільного кодексу України, законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інших чинних нормативно-правових актів.

З набранням чинності в 1992 році Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» почалася масова приватизація житла в селищі міського типу Власівка м.Світловодськ Кіровоградської області. Як визначає сам Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», метою приватизації є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин. Отже, з початку реформування житлово-комунальної сфери законодавець покладав на громадян – нових співвласників житла – обов'язок брати фінансову участь в управлінні своїм будинком. Власність зобов'язує (ст.13 Конституції України). Кожний власник має нести обов'язки по утриманню свого майна.

При цьому чинне законодавство вимагає від колишніх власників державного житлового фонду (їх правонаступників), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, брати участь у фінансуванні ремонту цих багатоквартирних будинків та сприяти організації його проведення.

Однак, власники приватизованих квартир отримали будинки без передбаченого законодавством співфінансування їх ремонту і здебільшого в незадовільному стані.

Це значно сповільнило житлово-комунальну реформу, адже більшість мешканців не готові взяти на себе весь тягар утримання житла, що є атрибутом будь-якої власності, і очікують фінансової допомоги з боку держави чи селищної влади на його утримання, у т.ч. проведення капітального ремонту.

Відповідно до ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на селищну раду 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 на сьогоднішній день в Україні є житлова. Не фінансування Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства з Державного бюджету України, нефінансування заходів щодо капітального ремонту житлового фонду, який перебував в комунальній власності територіальної громади селища, призвело до неналежного його стану.

Умови створення конкурентного середовища на ринку надання послуг з управління житловим фондом визначені Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (далі - Закон), який регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Статтею 4 Закону визначено, що суб'єктами права власності у багатоквартирному будинку є власники квартир та нежитлових приміщень. Власниками можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Статтею 9 Закону визначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку). Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень.

Відповідно до пунктів 2, 6 частини першої статті 7 Закону співвласники багатоквартирного будинку зобов'язані забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин; забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Пунктом 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону передбачено наступне: у разі, якщо протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

Тобто, зміна системи управління дозволить врегулювати питання відповідальності власника за технічний стан житлових будинків.

Станом на даний час Власівською селищною радою на території смт Власівка визначений управитель багатоквартирними будинками (47 будинків) - Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНДОМО».

Зміна системи управління сприятиме врегулюванню питання формування відповідальності співвласників багатоквартирних будинків за технічний стан спільного майна.

Програма співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на 2018-2022 роки визначає особливості проведення робіт з капітального ремонту 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 житлових будинків (власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (гуртожитку)), що перебувають в управлінні (на балансі, обслуговуванні) управляючих компаній (житлово-експлуатаційних організацій) всіх форм власності, ОСББ, колишнім власником яких визначена Власівська селищна рада.

Фінансування відбуватиметься пропорційно за дольової участі місцевого бюджету смт Власівка (85%) та співвласників багатоквартирних житлових будинків (15%).

Сума, передбачена на виконання Програми, для розпорядника коштів буде затверджена у видатках селищного бюджету смт Власівка на відповідний бюджетний рік.

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

- **капітальний ремонт** - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території, без зміни будівельних габаритів об'єкта;

- **поточний ремонт** - комплекс ремонтно-будівельних робіт з метою відновлення її конструкцій та систем інженерного обладнання, а також підтримання експлуатаційних якостей, не пов'язаних із зміною основних техніко-економічних показників, які не входять у структуру кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку;

- **співвласник багатоквартирного житлового будинку** (далі - Співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку;

- **дольова участь** – сума коштів, що вноситься Співвласниками на умовах співфінансування робіт з капітального ремонту 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 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, балансоутримувач, голова ОСББ, або інша особа (наймач, власник квартири) визначена зборами співвласників, якщо інше не встановлено договором);

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та інших законодавчих актів.

2. Мета Програми

2.1. Метою Програми є проведення капітальних ремонтів багатоквартирних житлових будинків смт Власівка та, як наслідок, покращення комфорту проживання мешканців багатопверхових житлових будинків шляхом проведення капітальних ремонтів на умовах співфінансування.

2.2. Стимулювання активності мешканців у напрямку покращення стану житлового фонду у селищі.

3. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми

3.1. 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. Таку ж норму містить ст.7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Згідно ст.8, 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII від 09.11.2017 р. управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний: інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку; за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

Частиною сьомою статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення.

Враховуючи, що «колишніми власниками», у розумінні цього Закону є територіальні громади та держава, механізм виділення бюджетних коштів на проведення робіт з капітального ремонту будинків не скасовується. органи місцевого самоврядування і надалі можуть (і мають) приймати участь у фінансуванні капітального ремонту будинків згідно з прийнятими відповідними програмами. Прийняття місцевої програми щодо співфінансування органом місцевого самоврядування як «колишнім власником» робіт з капітального ремонту не потребує прийняття окремого рішення з цього питання загальними зборами співвласників будинку. При цьому, розмір (сума) співфінансування та/або перелік робіт, які виконуватимуться за рахунок коштів такої програми, має визначатися з урахуванням рішення загальних зборів про проведення капітального ремонту.

Зобов'язання із здійснення витрат на управління будинком (у т.ч. на проведення капітального ремонту), які в порядку ст.ст.7 і 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» несуть наймачі (орендарі) квартир та/або приміщень державної чи комунальної власності, виконуються окремо і незалежно від зобов'язання органу місцевого самоврядування «як колишнього власника» брати участь у фінансуванні капітального ремонту будинку (у т.ч. шляхом затвердження відповідних місцевих програм).

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників» визначено, що колишні власники багатоквартирних будинків (виконкоми місцевих Рад народних депутатів, підприємства, організації, установи, в повному господарському віданні або оперативному управлінні яких вони перебували) зобов'язані брати участь у роботах по ремонту, потреба в якому виникла після приватизації квартир.

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 поліпшення стану житлового фонду пропонується створити механізм дольової участі співвласників багатоквартирних житлових будинків у капітальному ремонті житлового фонду смт Власівка на умовах співфінансування.

4. Стан житлового фонду

Житловий фонд, що знаходиться на балансі Комунального підприємства «Власівські мережі» Власівської селищної ради нараховує 44 житлових будинки загальною площею 102,417 тис. Кв.м. Також в селищі 3 будинки будувались як кооперативи (загальна площа 16,486 тис. Кв.м), однак на даний час як окремі юридичні особи (ОСББ чи кооперативи) вони не зареєстровані. В селищі відсутні будинки, в яких створено ОСББ.

Середній фізичний знос житлового фонду становить 40-80%. Аварійним визнано 1 будинок загальною площею 0,526 тис. Кв.м. 17 будинків експлуатуються більш ніж 50 років, 30 будинків - до 50 років.

На сьогодні переважна більшість будинків потребують комплексного капітального ремонту та реконструкції, оскільки експлуатуються понад 30 років.

Будинки по поверховості:

- 2 поверхові – 9 загальною площею 4,241 тис. Кв.м.;
- 3 поверхові – 5 загальною площею 6,955 тис. Кв.м.;
- 4 поверхові – 7 загальною площею 12,409 тис. Кв.м.;
- 5 поверхові – 21 загальною площею 74,809 тис. Кв.м.;
- 9 поверхові – 1 загальною площею 8,550 тис. Кв.м.;
- 10 поверхові – 1 загальною площею 6,718 тис. Кв.м.;

Для підтримки в нормальному технічному стані житлового фонду з кожним роком необхідно збільшувати витрати на проведення капітальних та поточних ремонтів.

Водночас за час існування неефективної системи управління житловим фондом накопичились проблеми, вирішення яких потребує невідкладного вирішення.

Існують найважливіші проблеми, котрі вимагають рішення в період реформування сфери житлово-комунального господарства, а саме:

- технічний стан несучих, будівельних конструкцій багатоквартирних житлових будинків, що може призвести до руйнування будинків. Однією з найбільш важливих проблем, що викликає занепокоєння, є стан несучих конструкцій будинків. Своєчасно

виконані роботи з посилення несучих будівельних конструкцій сприятимуть продовженню експлуатації багатоповерхових будинків, запобігатимуть їх руйнуванню;

- технічний стан ліфтового господарства є таким, що, з 7 ліфтів значна частина відпрацювала визначені нормативними документами терміни експлуатації (25 років і більше), а саме 100% (7 од.). Також, вони є морально застарілими, а обладнання та металоконструкції зазнали значного фізичного зносу. Технічний стан більшості ліфтів не може у повному обсязі гарантувати їхню безпечність та надійність під час експлуатації. Для заміни обладнання та покращення технічного стану ліфтів необхідно внесення значних фінансових вкладень.

- технічний стан покрівель багатоквартирних житлових будинків – необхідний капітальний ремонт: м'яка покрівля - 30%, шиферна покрівля - 100%.

Крім того, значна частина інженерних мереж багатоквартирних будинків (мережі холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, електромережі, тепломережі, електроштитові багатоквартирних будинків) також в аварійному технічному стані та є такими, що потребують модернізації.

Технічний стан житлового фонду з кожним роком погіршується.

На сьогоднішній день, рівень приватизації в смт Власівка склав бл. 95%, тобто більша кількість квартир перейшла у власність мешканців, що дало їм певні переваги, зокрема, право розпоряджатися квартирою на свій розсуд.

Для забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків необхідно пробудити у мешканців будинків почуття власника і, як наслідок, почуття власника повинно накладати почуття відповідальності.

5. Перелік завдань і заходів Програми

У відповідності до Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150 (із змінами) передбачається здійснення заходів Програми за такими напрямками:

1. Капітальний ремонт за видами робіт:

Капітальний ремонт м'яких (руберойдових) покрівель житлових будинків;

Капітальний ремонт шиферних покрівель житлових будинків;

Експертна оцінка технічного стану ліфтів після закінчення встановленого терміну експлуатації в житлових будинках;

Капітальний ремонт (заміна) вузлів та деталей ліфтів в житлових будинках;

Капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;

Капітальний ремонт фундаментів та вимощень будинків (перемуровання та підсилення фундаментів під зовнішніми та внутрішніми стінами, відновлення просілого або улаштування нового вимощення навколо будівлі з метою захисту ґрунту під фундаментами від розмивання або намочування);

Капітальний ремонт ганків, входів у під'їзди будинків;

Капітальний ремонт стін (перемуровання старих карнизів, парапетів, брендмауерів, приямків та виступних частин стін).

6. Завданням Програми є:

- проведення своєчасного капітального ремонту житлових будинків, покращення технічного стану житлового фонду;

- покращення експлуатаційних показників житлових будинків.

В основу Програми закладені пропозиції управителів житлового фонду, Власівської селищної ради, виходячи із загальної оцінки ситуації, що склалася на території селища, наявних матеріально-технічних ресурсів та фінансових можливостей.

7. Фінансове забезпечення виконання завдань Програми

7.1. Фінансове забезпечення Програми здійснюється за рахунок коштів селищного бюджету (85%) з однієї сторони, та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, співвласників багатоквартирного будинку та інших джерел не заборонених законодавством (15%) - з іншої сторони.

7.2. Фінансування з бюджету на роботи з капітального ремонту житлового будинку у розмірі, що дорівнює 100% передбачається на капітальний ремонт конструктивних елементів будинку та прибудинкової території 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 багатоквартирних житлових будинків, першочергово плануються роботи по багатоквартирних житлових будинках, Співвласники яких погодились на проведення робіт на умовах співфінансування та мають необхідну суму коштів для фінансування частки робіт за рахунок співвласників. При обмеженості бюджетних призначень на фінансування зазначеної програми та поданні заявок декількома будинками на участь у Програмі перевага надається будинку, співвласники якого мають меншу заборгованість за житлові та комунальні послуги по комунальним підприємствам селища та управляючій компанії (балансоутримувачу, ОСББ).

8. Визначення обсягу та вартості робіт з капітального ремонту

8.1. Управитель (балансоутримувач, ОСББ) 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 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 ремонту багатоквартирного житлового будинку та його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначається управителем (ОСББ, балансоутримувачем) з врахуванням відповідних заяв та звернень Співвласників.

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

8.4. Після визначення управителем (балансоутримувачем, ОСББ) необхідності проведення робіт з ремонту житлового будинку уповноважений представник від Співвласників звертається з листом до Власівської селищної ради щодо необхідності проведення робіт.

8.5. Власівська селищна рада за участю управителя (балансоутримувача, голови ОСББ, 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 (балансоутримувачем, головою ОСББ), уповноваженим представником Співвласників (якщо це інша особа (наймач, власник квартири) та Власівською селищною радою із зазначенням виду робіт з ремонту, що необхідно провести в будинку складається у двох примірниках, один з яких передається у Власівську селищну раду. Управитель (балансоутримувач, ОСББ) спільно із Власівською селищною радою складає дефектний акт з орієнтовним кошторисом робіт.

На підставі орієнтованого кошторису уповноважений зборами співвласник проводить розподіл витрат кожного Співвласника пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Після цього збираються кошти на співфінансування робіт. Виписка з банківського рахунку або гарантійний лист уповноваженого Співвласника (управителя, балансоутримувача, ОСББ) про наявність необхідних коштів на ім'я селищного голови, акт загального огляду багатоквартирного житлового будинку, завірений управителем (балансоутримувачем, головою ОСББ), уповноваженим представником Співвласників (якщо це інша особа (наймач, власник квартири) та Власівською селищною радою із зазначенням виду робіт з ремонту, що необхідно провести в будинку та дефектний акт є обґрунтуванням для замовлення проектно-кошторисної документації на виконання робіт.

9. Механізм проведення зборів Співвласників.

9.1. Питання проведення 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 (балансоутримувачем, ОСББ). 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 (балансоутримувача) - 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 (балансоутримувач, голова ОСББ, 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, що представлятиме інтереси будинку;

- 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;

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

9.6. Всі доведені 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 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.

9.8. Рішення зборів Співвласників оформляється протоколом (форма згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 203 від 25.08.2015 р. «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку»), 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 згідно даної Програми, уповноважений представник Співвласників, визначений протоколом загальних зборів, відкриває спеціальний рахунок в банківській установі на який вносяться кошти Співвласників, визначені як частка співфінансування. Кошти можуть бути зібрані Співвласниками і без відкриття спеціального рахунку в банківській установі.

9.13. Уповноважений співвласник замовляє проектно-кошторисну документацію на проведення робіт з капітального ремонту конструктивних елементів багатоквартирного житлового будинку. Після визначення вартості проектно-кошторисної документації, уповноважений представник від Співвласників (управитель, балансоутримувач, ОСББ, або інший) проводить остаточний розподіл витрат кожного Співвласника пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. У разі недостатності раніше зібраних коштів співвласники додатково вносять кошти, яких не вистачає.

9.14. В окремих випадках, при погодженні із управителем, за наявності в останнього достатньої суми акумульованих коштів на поточний ремонт, допускається використання цих коштів у якості частки співфінансування капітального чи поточного ремонту багатоквартирного житлового будинку.

9.15. Вартість проектно-кошторисної документації включається до сукупної вартості робіт з 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 ремонту житлового будинку на умовах співфінансування, виготовлення проектно-кошторисної документації на виконання робіт капітального ремонту окремих конструктивних елементів житлового будинку та зібрання необхідних коштів, уповноваженому представнику Співвласників необхідно надати до селищної ради наступні документи:

- заяву на ім'я селищного голови щодо згоди Співвласників на проведення робіт з капітального чи поточного ремонту багатоквартирного житлового будинку на умовах співфінансування;

- копію протоколу загальних зборів Співвласників та список поіменного голосування, завірений підписом уповноваженого представника Співвласників,
- проектно-кошторисну документацію на виконання робіт капітального ремонту окремих конструктивних елементів житлового будинку;
- гарантійний лист від уповноваженого представника Співвласників або виписку з банку про наявність необхідних коштів для співфінансування робіт, а також копію договору на виготовлення проектно-кошторисної документації із відповідною сумою сплачених коштів.

11. Прийняття рішення про фінансування робіт з ремонту на умовах співфінансування Власівською селищною радою

11.1. Відповідно до резолюції селищного голови, заява та додані до неї документи (завірені належним чином копії документів) передаються на виконання.

11.2. Виконавчі органи перевіряють надані документи в термін 5 робочих днів.

11.3. Позитивне рішення про співфінансування робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку приймається за наявності коштів в селищному бюджеті та належним чином оформлених документів у відповідності до розділу 10 Програми.

11.4. Після виділення коштів з селищного бюджету на співфінансування робіт та отримання копії виписки з банківського рахунку або гарантійного листа уповноваженого співвласника (управителя, балансоутримувача, ОСББ) 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), Власівською селищною радою за необхідності замовляється експертиза проектно-кошторисної документації. Вартість проведення експертизи входить до сукупної частини витрат на проведення заходів з капітального ремонту житлового будинку.

11.5. Після проходження проектно-кошторисною документацією експертизи (за необхідності) та виділення коштів укладаються договори підряду на виконання робіт між:

- уповноваженим представником Співвласників та підрядною організацією на суму, що дорівнює частині сукупних витрат співвласників багатоквартирного будинку на реалізацію робіт з капітального ремонту;

- Власівською селищною радою і підрядною організацією на частину робіт з капітального ремонту, що дорівнює визначеній частці витрат на виконання робіт з селищного бюджету. Із частки витрат селищної ради вираховуються суми, необхідні на експертизу (за необхідності) та технічний нагляд робіт.

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 селищного бюджету, про що укладаються відповідні договори.

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

- підрядник;
- суб'єкт господарювання, що здійснює технічний нагляд;
- уповноважений представник Співвласників;
- Власівська селищна рада.

12.3. Оригінал акту, разом з пакетом документів, наданих раніше, зберігається у Власівській селищній раді 5 років.

13. Фінансування робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку.

13.1. Власівська селищна рада виділяє кошти з селищного бюджету на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків смт Власівка на умовах співфінансування співвласниками багатоквартирного житлового будинку в межах бюджетних призначень на відповідний рік.

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

13.3. Фінансування робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку проводиться при отриманні згоди Співвласників шляхом оформлення протоколу у відповідності до вимог Програми.

13.4. Визначення суми фінансування та частки власників житла у виконанні робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку здійснюється в наступному порядку:

- частка власників житла в загальному обсязі платежів на виконання робіт з капітального ремонту 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 капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку визначається відповідно до його частки, як Співвласника приміщення.

13.5. Розроблення проектно-кошторисної документації, будівельної експертизи та технічного нагляду на проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку, проведення та фінансування таких робіт здійснюється відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних актів.

14. Організаційне забезпечення виконання завдань Програми

14.1. Організаційне забезпечення, моніторинг та контроль за виконанням завдань Програми здійснює Власівська селищна рада.

15. Очікувані результати від впровадження Програми

15.1. Прозоре визначення об'єктів капітального ремонту житлового фонду.

15.2. Забезпечення рівних можливостей мешканців щодо виконання робіт з капітального чи поточного ремонту.

15.3. Посилений контроль з боку мешканців за виконанням робіт з ремонту житлових будинків.

15.4. Збільшення обсягів коштів на виконання робіт з ремонту житлового фонду.

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), Власівською селищною радою та підрядною організацією вирішуються шляхом проведення переговорів, а в разі недосягнення згоди, в судовому порядку.