



ВЛАСІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
м.Світловодськ Кіровоградської області

(_____ сесія сьомого скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

_____ року

№ _____

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 _____ року № _____

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

**смт Власівка
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.	

I. Загальні положення

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 назадовільному 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 міської влади на його утримання, у т.ч. проведення капітального ремонту.

Відповідно до ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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 на сьогоднішній день в Україні є житлова. Нефінансування 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 2019-2022 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 (житловоексплуатаційних організацій) всіх форм власності та ОСББ.

Фінансування відбуватиметься пропорційно за дольової участі місцевого бюджету смт Власівка та мешканців багатопверхових житлових будинків.

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

2. Мета Програми

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.

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

3. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми

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 № 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.

Також пропонується поширювати дію Програми на житлові багатоквартирні будинки, які будувались як кооперативи та не знаходились у власності територіальної громади смт Власівка.

II. 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 – 23 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;
- 5,9 поверхів – 1 загальною площею 5,22 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, теплопостачання, електромережі, тепломережі, електрощитові 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.

III. Мета програми

Програмою передбачено забезпечити виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів на 2019-2022 роки, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників житлових будинків.

IV. 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.

V. 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.

VI. Фінансове забезпечення виконання завдань Програми

Фінансове забезпечення Програми здійснюється за рахунок коштів селищного бюджету, співвласників багатоквартирного будинку та інших джерел не заборонених законодавством.

VII. Ресурсне забезпечення Програми

Для реалізації Програми необхідно орієнтовно **1 500,00** тис.грн.

Перелік заходів на 2019 рік

№ п/п	рік	Найменування робіт	Обсяги фінансування, тис.грн.
1.	2019	Капітальний ремонт покрівлі житлового будинку по вул.Східна, буд.10	260,00, в тому числі: Селищний бюджет (85 %) - 212,50 Співвласники будинку по вул.Східна, 10 (15 %) - 37,50

VIII. Очікувані результати

Для громади селища:

- покращення технічного стану житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання;

Для селищної ради:

- забезпечення участі селищної ради, як колишнього власника, в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків;
- поліпшення стану житлового фонду в цілому;
- реалізація принципів сталого розвитку суспільства.