



УКРАЇНА
Бурштинська міська рада
Івано-Франківської області
ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ
РІШЕННЯ

Від 20 грудня 2024 року

м. Бурштин

№ 11/69-24

**Про затвердження Програми про дольову участь
співвласників у поточному та капітальному ремонтах
багатоквартирних будинків Бурштинської міської
територіальної громади на 2025 рік**

Для підтримання експлуатаційних показників багатоквартирних будинків, заміни, відновлювання та модернізації конструкцій і обладнання будівель з метою попередження передчасного зносу чи у зв'язку з їх фізичною зношеністю, покращення загального технічного стану будівлі і благоустрою прибудинкової території, керуючись Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

вирішила:

1. Затвердити Програму про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади на 2025 рік (далі – Програма, додається).
2. Створити та затвердити склад комісії зі співфінансування заходів із поточного та капітального ремонтів багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади (далі – Комісія, додається).
3. Виконавчому комітету міської ради забезпечити виконання Програми.
4. Фінансовому відділу Бурштинської міської ради (Ольга Петровська), виходячи з можливостей дохідної частини бюджету Бурштинської міської територіальної громади, надати пропозиції щодо фінансування заходів Програми на період її реалізації.
5. Координацію за виконанням даного рішення покласти на відділ житлово-комунального господарства і обліку комунального майна (Ірина Герт).
6. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту (Андрій Савчак).

Міський голова

Василь АНДРІЄШИН

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення міської ради
від 20.12.2024 № 11/69-24

ПАСПОРТ

Програми про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонті багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади на 2025 рік

Ініціатор розроблення Програми: відділ житлово-комунального господарства і обліку комунального майна Бурштинської міської ради.

Назва нормативних документів, які обґрунтовують необхідність розроблення Програми:

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Розробник Програми: відділ житлово-комунального господарства і обліку комунального майна Бурштинської міської ради.

Відповідальний виконавець Програми: відділ житлово-комунального господарства і обліку комунального майна Бурштинської міської ради.

Учасники Програми: виконавчий комітет міської ради, співвласники багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади (власники квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках).

Термін реалізації Програми: 2025 рік.

Фінансування Програми: кошти міського бюджету в межах кошторисних призначень, кошти співвласників багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади, інші кошти не заборонені законодавством України.

ПРОГРАМА
про дольову участь співвласників у поточному та капітальному
ремонтах багатоквартирних будинків
Бурштинської міської територіальної громади на 2025 рік

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Програму про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади на 2025 рік (надалі – Програма) розроблено для підтримання експлуатаційних показників багатоквартирних будинків, заміни, відновлювання та модернізації конструкцій і обладнання будівель з метою попередження передчасного зносу чи у зв'язку з їх фізичною зношеністю, покращення загального технічного стану будівлі і благоустрою прибудинкової території.

Терміни, які застосовуються у Програмі мають наступні значення:

- співвласник багатоквартирного житлового будинку (далі - співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку;
- дольова участь - сума коштів, що вноситься співвласниками та Бурштинською міською радою на умовах співфінансування робіт з капітального та поточного ремонту спільного майна 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.

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

II. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА. ОПИС ПРОБЛЕМИ

З кожним роком збільшується кількість багатоповерхових будинків, які потребують поточного чи капітального ремонту, адже матеріально-технічна база досить зношена, конструкції та обладнання застарілі, і як наслідок – технічний стан будинків погіршується та спостерігається зниження рівня комфортності умов проживання. Гострота і складність даної проблеми зумовлена тим, що потреби у коштах для модернізації міського житлового фонду спрямовані на підвищення комфортності умов проживання, продовження терміну експлуатації конструкцій та інженерних мереж житлових багатоквартирних будинків є настільки значними і терміновими, що покрити їх виключно за рахунок міського бюджету не вдається.

Вирішення вказаної проблеми потребує координації спільних дій Бурштинської міської ради та мешканців багатоповерхових будинків Бурштинської міської територіальної громади.

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 у майні будинку.

Мешканці багатопверхових будинків все частіше усвідомлюють, що їх будинки потребують проведення поточних чи капітальних ремонтів та готові брати дольову участь у співфінансуванні всіх видів ремонтів своїх будинків.

III. МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ

Метою програми є створення дієвого механізму залучення коштів співвласників для безпечного, комфортного проживання у багатоквартирних житлових будинках, шляхом здійснення поточного та капітального ремонту.

Основними завданнями Програми є:

- підвищення самоорганізації і активності мешканців у напрямку покращення стану багатоквартирних будинків шляхом дольової участі;
- підвищення рівня спільної та особистої відповідальності співвласників за утримання і обслуговування спільного майна;
- реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання;
- підвищення комфортності умов проживання;
- забезпечення сприяння співвласникам у ремонті та благоустрої спільного майна.

IV. ЗАГАЛЬНИЙ ОПИС ТА МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗАХОДІВ ПРОГРАМИ

Виконавцем Програми є виконавчий комітет Бурштинської міської ради.

Програма передбачає реалізацію протягом 2025 року наступних заходів:

1. популяризації Програми та проведення інформування населення багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади.

Даний захід передбачає доведення до мешканців багатоквартирних будинків умов участі в Програмі через засоби масової інформації, мережу Інтернет, будинкові зустрічі з ініціативними групами від багатоквартирних будинків. Планується періодично здійснювати публікації в засобах масової інформації та на сайті міської ради.

2. Визначення обсягу робіт із поточного і капітального ремонтів, підрядників для виконання таких робіт та розміру дольової участі співвласників

2.1. Питання проведення поточного і капітального ремонтів спільного майна багатоквартирного будинку, визначення підрядників для виконання таких робіт та розміру дольової участі співвласників вирішується зборами співвласників багатоквартирного будинку.

2.2. Ініціативна група або управитель до дати проведення зборів звертається до суб'єктів господарювання, що виконують відповідні ремонтно-будівельні роботи на предмет визначення обсягів і термінів виконання таких робіт та їх загальну вартість. Дана інформація доводиться до відома співвласників та для визначення ними підрядників на виконання таких робіт.

2.3. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку і його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначається в порядку, передбаченому «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Держкомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76. Також обсяг робіт із поточного та капітального ремонту багатоквартирного будинку формується з урахуванням приписів органів державної влади та місцевого самоврядування.

2.4. На збори запрошуються співвласники (їх представники):

– всіх квартир будинку, якщо ремонт стосується загальнобудинкових елементів будинку (даху, фасаду, несуче-огороджувальних конструкцій, електричного і сантехнічного обладнання тощо) та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

– квартир під'їзду, якщо ремонт спільного майна багатоквартирного будинку забезпечить покращення для власників квартир лише одного під'їзду.

2.5. На зборах співвласникам доводиться наступна інформація:

- мета проведення зборів та вимоги законодавства до співвласників щодо утримання належного їм майна;
- обґрунтування робіт, які планується провести у їхньому будинку чи під'їзді (характеристика робіт, терміни їх проведення, обсяги, загальна вартість, очікуваний ефект тощо);
- вимоги законодавства і цього Положення та необхідність дольової участі співвласників у співфінансуванні таких робіт, розмір дольової часті.

2.6. Визначення розміру дольової участі співвласників вирішується зборами співвласників. При цьому розмір дольової участі співвласників не може бути меншим ніж 30 % від вартості робіт. Дольова участь може бути встановлена:

- пропорційно до частки кожного співвласника (частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку);
- в рівних долях щодо кожного зі співвласників;
- в інший, затверджений зборами спосіб.

2.7. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах.

2.9. Ініціативна група, у складі не менше трьох осіб, звертається до міської ради із заявою (додаючи протокол зборів співвласників та документи, що підтверджують вартість робіт) про надання фінансової допомоги шляхом співфінансування робіт з капітального чи поточного ремонту.

3. Прийом та розгляд звернень співвласників багатоквартирного будинку

3.1. Питання допомоги співвласникам багатоквартирного будинку розглядається комісією зі співфінансування робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирного будинку Бурштинської міської територіальної громади. Комісія при розгляді звернень від співвласників багатоквартирного будинку має право залучати управителя чи представників управителя даного будинку, депутатів міської ради, фахівців профільного виконавчого органу міської ради, представників громадськості та будинкових активістів.

3.2. На підставі письмового колективного звернення співвласників багатоквартирного будинку (їх представників) протягом 5-ти робочих днів з дня надходження даного звернення комісія приймає рішення:

- про погодження чи непогодження обсягів робіт та їх загальної вартості;
- про співфінансування робіт коштом міського бюджету та розмір такого співфінансування, але не більше 70 % від вартості таких робіт;
- про необхідність сплати авансу співвласниками підряднику;
- про відмову від співфінансування робіт.

3.3. Комісія зі співфінансування ухвалює свої рішення, керуючись наступними пріоритетами:

- капітальні ремонтні роботи перед поточними;
- ремонтні роботи з більшим розміром дольової участі співвласників перед роботами з меншим;
- ремонтні роботи, що покращують умови проживання для більшої кількості громадян.

3.4. Рішення комісії оформляються протоколами, які доводяться до відома співвласникам багатоквартирного будинку.

4. Рішення співвласників багатоквартирного будинку на проведення у їхньому будинку ремонту і про дольову участь у співфінансуванні робіт та рішення комісії зі співфінансування робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирного будинку Бурштинської міської територіальної громади є підставою для укладення трьохстороннього договору будівельного підряду між управителем (що діє від свого імені та від імені співвласників) або уповноваженою особою співвласників (обраною зборами співвласників), уповноваженою особою виконавчого органу міської ради та підрядником. Окрім типових для договору істотних умов, обов'язково має бути умова, за якою спочатку за ремонтно-будівельні роботи оплачують (авансом) співвласники будинку, а потім виконавчий орган міської ради.

V. ФІНАНСУВАННЯ ПРОГРАМИ

Дольова участь у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинків здійснюється виключно на умовах співфінансування коштів міського бюджету та коштів співвласників будинку (власників квартир та нежитлових приміщень).

Поточний та капітальний ремонт фінансуються коштом співвласників шляхом здійснення додаткових внесків через дольову участь. Співвласники можуть залучати інші кошти, незаборонені законом.

Фінансування робіт з боку міського бюджету проводиться через Розпорядника коштів в межах асигнувань, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік, по загальному та спеціальному фондах в межах діючого бюджетного законодавства по кодах тимчасової класифікації видатків.

Фінансування робіт з проведення поточного та капітального ремонтів в будинку (під'їзді) здійснюється наступним чином:

– кошти співвласників чи інші джерела, що не суперечать нормам чинного законодавства – не менше 30 % від вартості робіт;

– кошти міського бюджету Бурштинської міської територіальної громади – не більше 70 % від вартості робіт.

№ п/п	Опис заходів	Прогнозні обсяги фінансування, грн.
1	Популяризація Програми та проведення інформування населення багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади через засоби масової інформації, мережу Інтернет (офіційний сайт міської ради, соціальні мережі), будинкові зустрічі з ініціативними групами від багатоквартирних будинків	не потребує фінансування
2	Дольова участь у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади за рахунок коштів міського бюджету спрямовується на фінансування заходів із поточного та капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку: - поточний та капітальний ремонт покрівель; - утеплення зовнішніх стін та перекриттів; - розчищення від старого розчину та герметизація (ущільнювачами та мастиками) стиків великоблокових та великопанельних стін; - просте фарбування фасадів будинків; - очищення з подальшим фарбуванням фасадів, облицьованих цеглою; - поточний та капітальний ремонт несучих, огорожувальних та несуче-огорожувальних конструкцій будинку; - перемуровання старих карнизів, парапетів, брандмауерів, приямків та виступних частин стін; - відновлення або ремонт існуючої, а також улаштування нової дренажної системи або водовідвідних каналів від фундаментів та стін будівель; - відновлення зовнішньої штукатурки з подальшим фарбуванням фасадів будівель; - заміна та встановлення водостічних труб; - заміна або підсилення усіх несучих конструкцій балконів; - ремонт або заміна зношених металевих огорож на дахах; - ремонт або заміна зношених пожежних сходів;	в межах кошторисних призначень

	<ul style="list-style-type: none"> - перемуровування димових та вентиляційних труб на даху; - ремонт та модернізація ліфтів; - забезпечення протипожежних заходів; - ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем; - ремонт та заміна механічного, електричного, сантехнічного та іншого обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення; - відновлення існуючого покриття або улаштування нових тротуарів та вимощення навколо будівель в межах прибудинкової території; - заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів. 	
3	Висвітлення результатів роботи Програми на офіційному сайті міської ради та інших інформаційних носіях (соціальних мережах) з метою заохочення мешканців багатоквартирних будинків та популяризації механізму співфінансування	не потребує фінансування
Всього:		в межах кошторисних призначень

VI. КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Головний розпорядник коштів, в межах своїх повноважень, здійснює оцінку ефективності Програми, що передбачає заходи з моніторингу, аналізу та контролю за цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів.

Контроль за використанням бюджетних коштів, спрямованих на забезпечення виконання Програми, здійснюється в порядку, встановленому бюджетним законодавством.

Контроль за виконанням цієї Програми здійснюють: виконавчий комітет міської ради та постійні профільні депутатські комісії міської ради.

Результати роботи Програми висвітлюються для громадськості у місцевих засобах масової інформації, офіційному сайті міської ради та інших інформаційних носіях з метою заохочення мешканців багатоквартирних будинків та популяризації механізму співфінансування.

VII. ОЧІКУВАНИЙ РЕЗУЛЬТАТ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

У випадку реалізації Програми вдасться досягти наступних результатів:

- збільшення кількості виконаних за рік робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирних житлових будинків;
- збільшення обсягів коштів на виконання робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирних житлових будинків;
- зрівняти в правах всіх співвласників багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади щодо виконання робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирних житлових будинків;
- виховання у мешканців відповідального ставлення до спільного майна, його збереження та покращення;
- покращення загального технічного стану та естетичного вигляду будівлі та поліпшення загального мікроклімату в багатоквартирних будинках (під'їздах), де будуть реалізовані заходи з поточного та капітального ремонтів;
- зросте рівень комфортного проживання мешканців у багатоквартирних будинках Бурштинської міської територіальної громади.

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення міської ради
від 20.12.2024 № 11/69-24

Склад комісії зі співфінансування заходів із поточного та капітального ремонтів багатоквартирних будинків Бурштинської міської територіальної громади

Іван Драгун	- заступник міського голови, голова комісії;
Ірина Герт	- начальник відділу житлово-комунального господарства і обліку комунального майна міської ради, секретар комісії;
Ольга Петровська	- начальник фінансового відділу міської ради;
Ірина Рибчук	- заступник начальника управління економіки, праці та інвестиційної діяльності міської ради;
Андрій Пергельський	- головний спеціаліст юридичного відділу міської ради;
Тетяна Білоока	- начальник відділу містобудування та архітектури міської ради;
Іван Туз	- директор КП «Капітальне будівництво Бурштинської міської ради».