



Сумська міська рада  
**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

майдан Незалежності, 2 м.Суми, 40000, тел. 70-05-60  
[rada@meria.sumy.ua](mailto:rada@meria.sumy.ua)

№ \_\_\_\_\_

на вих. №3 від 05.04.2023

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА	
Відділ з організації діяльності ради	
Сумської міської ради	
Вхідний №	461/01
від " 05 " 05	20 23 р.

Депутату Сумської міської ради  
VIII скликання  
Губській І.О.

[rada@smr.gov.ua](mailto:rada@smr.gov.ua)

**Шановна Ірино Олексіївно!**

На Ваш депутатський запит щодо ремонту покрівлі житлового будинку по вул. Шевченка, 2 повідомляємо наступне.

При неодноразовому проведенні ТОВ «Коменерго Суми» обстеження покрівлі житлового будинку за вказаною адресою безпосередньо над квартирами №№179-249 встановлено, що руберойдна покрівля загальним обсягом 775 кв.м. перебуває у незадовільному стані та потребує капітального ремонту.

Звертаємо увагу на те, що в минулих роках, капітальний ремонт житлового фонду міста виконувався на умовах співфінансування.

Разом з тим, п. 19 постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 №590 «Про затвердження Порядку виконання повноважень Державною казначейською службою в особливому режимі в умовах воєнного стану», передбачено, що Казначейство та його органи здійснюють платежі за дорученнями клієнтів з урахуванням ресурсної забезпеченості єдиного казначейського рахунка у визначеній черговості, які стосуються виготовлення проектної (проектно-кошторисної) документації, нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту пошкоджених або знищених внаслідок збройної агресії об'єктів критичної інфраструктури та житлового призначення; заходів (зокрема ремонтні роботи) з усунення аварій в житловому фонді.

Тобто, здійснення органами Казначейства платежів щодо капітального ремонту житлового фонду не передбачено.

В свою чергу, ТОВ «Коменерго Суми» надає послуги з управління житловим будинком по вул. Шевченка, 2 з 01 серпня 2019 в межах коштів Кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території, розмір якого становить **3,751 грн./кв.м.**

Сплачені мешканцями кошти використовуються першочергово для утримання аварійної служби, виконання робіт з технічного обслуговування інженерних мереж, прибирання прибудинкової території, технічного обслуговування ліфтів, оплати електроенергії, яка використовується для освітлення місць загального користування та живлення ліфтів.

Тобто, планових нарахувань за статтею «поточний ремонт» недостатньо для проведення зазначених робіт через низьку ціну послуги.

Наголошуємо, що в межах коштів Кошторису витрат на утримання будинку, які передбачено на 2023 рік, першочергово планується провести на роботи по підготовці будівлі до опалювального сезону 2023-2024 р.р.

Слід відмітити, що працівниками ТОВ «Коменерго Суми» неодноразово було донесено інформацію співвласникам (в тому числі уповноваженим особам) про технічний

стан будинку, необхідність проведення ремонтних робіт на покрівлі та прийняття рішення про внесення змін до Кошторису витрат на утримання будівлі та прибудинкової території, який буде розрахований з урахуванням плану ремонту даху та затверджений загальними зборами співвласників, що означає підвищення плати за послуги.

Проте, на даний час, рішення співвласниками не прийнято, жодних звернень з цього питання до управителя не надходило.

Згідно п. 19 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженими постановою КМУ від 05.09.2018 №712, у разі пошкодження або виходу з ладу окремих частин спільного майна будинку, якщо внаслідок цього їх подальша експлуатація є неможливою або створює загрозу життю та здоров'ю людей та/або майну співвласників, а вартість їх ремонту (відновлення безпечної експлуатації) перевищує передбачений кошторисом розмір витрат, управитель, у порядку та спосіб, визначені у договорі управління, повідомляє співвласникам про необхідність ремонту (відновлення безпечної експлуатації) частин спільного майна будинку, які вийшли з ладу або були пошкоджені, та вносить пропозиції щодо фінансування відповідних витрат.

Враховуючи вищевикладене, для вирішення питання щодо проведення капітального ремонту покрівлі, рекомендуємо мешканцям скористатися наступними варіантами:

- згідно з Договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, за рішенням співвласників та в межах виділених ними коштів, управитель може організувати виконання та виступити замовником робіт з капітального ремонту та приймати на окремий банківський рахунок, відкритий для розрахунків з банком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту;

- для включення до плану та виконання робіт з ремонту покрівлі будинку управителем за кошти поточного ремонту, необхідно внести зміни до Кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території, який буде розрахований з урахуванням плану ремонту покрівлі та затверджений загальними зборами співвласників будинку, що означає підвищення плати за послуги (збільшення нарахувань за статтею «поточний ремонт...»).

**Одночасно інформуємо, що відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», проведення поточного/капітального ремонту будинку та його фінансування є обов'язком співвласників багатоквартирного будинку.**

**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.


Згідно зі статтею 360 Цивільного кодексу України, власник зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна.

Інакше кажучи, саме співвласники багатоквартирних будинків у місті Суми в особі їх мешканців є господарями свого майна та відповідальні за його збереження, належний технічний стан та безпечне використання та несуть відповідальність за неналежну експлуатацію згідно зі ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Зазначаємо, що покрівля, яка протікає, належить всім власникам приміщень (квартир) в будинку, управитель не є власником ані будинку, ані покрівлі, враховуючи те, що покрівля, як і горища, є загальнобудинковою власністю, а фінансові витрати на відновлення її нормативного стану повинні розподілятися на всіх власників, що мають квартири в цьому будинку.

З повагою,

Керуюча справами виконавчого комітету



Юлія ПАВЛИК