Сумська міська рада
ДЕПАРТАМЕНТ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСТА
вулиця Горького, 21, м. Суми, 40030, тел/факс 700-590,
e-mail: dim@smr.gov.ua

04.10.19 № 4114/05.0.0-07

Голові постійної комісії з питань
житлово-комунального господарства,
благоустрою, енергозбереження,
транспорту та зв'язку
Гробовій В.П.

Голові постійної комісії з питань
планування соціально-економічного
розвитку, бюджету, фінансів, розвитку
підприємства, торгівлі та послуг,
регуляторної політики
Шилову В.О.

162/01-40
07 10 19

На даний час існуюче Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми, яке затверджено рішенням Сумської міської ради від 05.10.2016 №1162-МР не в повній мірі відповідає вимогам чинного законодавства України.

З метою своєчасного проведення капітального ремонту багатоквартирних будинків м. Суми та покращення технічного стану житлового фонду в місті Суми шляхом проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку на умовах співфінансування за рахунок коштів міського бюджету міста Суми та коштів співвласників багатоквартирного будинку, відповідно до положень Цивільного кодексу України, законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанов Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд» виникла необхідність винести на розгляд Сумської міської ради проект рішення «Про затвердження Порядку використання бюджетних коштів для участі Сумської міської ради в організації та фінансуванні ремонту житлових будинків».

Даний Порядок дасть можливість здійснювати використання коштів міського бюджету відповідно до принципів ефективності, результативності, справедливості і неупередженості, а також забезпечення реалізації співвласниками багатоквартирного будинку, у тому числі об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку прав та виконання обов'язків співвласників щодо управління багатоквартирними будинками, знизити навантаження на співвласників багатоквартирних будинків, пов'язаного з необхідністю проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Просимо розглянути та надати пропозиції щодо його вдосконалення.

Додаток: Проект Порядку використання бюджетних коштів для участі Сумської міської ради в організації та фінансуванні ремонту житлових будинків.

В.о. директора департаменту **В. І. Павленко**

Даренська 700-593

ПОРЯДОК
використання бюджетних коштів для участі Сумської міської ради в організації та фінансуванні ремонту житлових будинків (далі – Порядок)

І. Загальні положення

1.1. Цей Порядок визначає механізм використання коштів міського бюджету м. Суми (далі – бюджетні кошти) для участі Сумської міської ради в організації та співфінансуванні капітального ремонту багатоквартирних будинків міста, передбачених у міському бюджеті м. Суми на виконання Комплексної цільової програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Суми та Цільової програми капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ліфтів у місті Суми на 2017-2019 роки (далі – бюджетні програми), затверджених відповідними рішеннями Сумської міської ради.

1.2. Даний Порядок розроблено з урахуванням положень Цивільного кодексу України, законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанов Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд».

1.3. У цьому Порядку нижченаведені терміни вживаються в такому значенні:

1) аварія – пошкодження, вихід з ладу, відмова, неможливість експлуатації внутрішньобудинкових систем, а також пошкодження несучих, огороджувальних та несучоогороджувальних конструкцій будівлі, які спричинили або можуть спричинити шкоду життю та здоров'ю людей, пошкодження майна, унеможливлюють надання житлово-комунальних послуг споживачам;

2) багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

3) загальна вартість робіт – це прогнозована сума коштів, необхідних для виконання ремонтних робіт, яка визначена зведеним кошторисним розрахунком вартості ремонту, та технічного нагляду за капітальним ремонтом об'єкта.

4) капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або покращенням експлуатаційних показників, модернізацією конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, із заміною або відновленням несучих або

огороджувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкту та його техніко-економічних показників;

5) 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;

6) об'єкт – багатоквартирний будинок, у якому передбачається проведення капітального ремонту на умовах, встановлених цим Порядком, із залученням бюджетних коштів на умовах співфінансування;

7) підрядник – суб'єкт господарювання, що є стороною договору підряду, який відповідає за виконання комплексу робіт, передбачених договором, передачу їх замовнику;

8) рахунки одержувачів бюджетних коштів – рахунки, які відкриваються одержувачами бюджетних коштів (ОСББ) за відповідними кодами бюджетної класифікації видатків та кредитування бюджету загального та/або спеціального фондів для обліку операцій з виконання плану використання бюджетних коштів в управлінні державної казначейської служби України у м. Сумах Сумської області;

9) співвласник багатоквартирного будинку (далі – співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

10) технічний нагляд – особи, що мають виданий відповідно до законодавства архітектурно-будівельною атестаційною комісією кваліфікаційний сертифікат, які здійснюють протягом усього періоду будівництва об'єкта контроль за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контроль за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва або зміни (зокрема шляхом знесення) такого об'єкта;

11) уповноважена особа – співвласник, якому рішенням (протоколом) зборів співвласників багатоквартирного будинку (чи статутом ОСББ) надано повноваження представляти інтереси власників квартир/нежитлових приміщень багатоквартирного будинку у відносинах з органами місцевого самоврядування, органами управління державної казначейської служби України у м. Сумах Сумськой області, підприємствами, установами, організаціями усіх форм власності, здійснювати будь-які платежі, а також усі інші дії, пов'язані з проведенням капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до вимог чинних нормативно-правових актів.

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених чинним законодавством України.

1.4. Головним розпорядником бюджетних коштів та відповідальним виконавцем бюджетних програм є департамент інфраструктури міста Сумської міської ради (далі – розпорядник коштів).

1.5. Бюджетні кошти спрямовуються на проведення капітального ремонту багатоквартирних будинків м. Суми, строк експлуатації яких становить більше 10 років, з метою покращення технічного стану житлового фонду м. Суми, стимулювання співвласників забезпечувати належне управління належними їм багатоквартирними будинками.

1.6. Дія цього Порядку поширюється на:

1.6.1. ОСББ.

1.6.2. Співвласників багатоквартирного будинку, в якому не створено юридичну особу.

ІІ. Організація капітального ремонту

2.1. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком, а саме: обрання уповноваженої особи, визначення напрямів робіт капітального ремонту багатоквартирного будинку (черговості їх проведення), розміру витрат на його (їх) проведення (джерел фінансування), у порядку, передбаченому законами України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2.1.1. **Загальні збори співвласників ОСББ** проводяться у порядку, встановленому Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»; рішення загальних зборів ОСББ оформляється протоколом у кількості не менше двох примірників.

На загальних зборах приймаються рішення про:

1) проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку з визначенням напряму робіт;

2) порядок використання спільного майна (внесків і платежів співвласників) на проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку (частка в відсотках від загальної вартості робіт та суму витрат ОСББ на фінансування капітального ремонту багатоквартирного будинку);

3) подання заяви на проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку із залученням бюджетних коштів;

4) інші питання, пов'язані із проведенням капітального ремонту багатоквартирного будинку.

2.1.2. **Збори співвласників** проводяться у порядку, встановленому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»; рішення зборів співвласників оформляється протоколом встановленої форми у кількості не менше двох примірників.

На зборах співвласників приймаються рішення про:

1) обрання уповноваженої особи;

2) проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку з визначенням напряму робіт;

3) подання заяви на проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку із залученням бюджетних коштів;

4) визначення частки в відсотках від загальної вартості робіт та суми витрат співвласників на фінансування капітального ремонту багатоквартирного будинку;

5) інші питання, пов'язані із проведенням капітального ремонту багатоквартирного будинку

2.2. Уповноважена особа подає розпоряднику коштів заяву на проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку із залученням бюджетних коштів (додаток 1 до Порядку) та додає до неї такі документи (далі – документи):

1) інформація про об'єкт (додаток 2 до Порядку);

2) гарантійний лист (додаток 3 до Порядку);

3) протокол зборів співвласників (загальних зборів ОСББ) з визначених у п. 2.1. Порядку питань;

4) документ, що підтверджує особу та повноваження уповноваженої особи;

5) копія Статуту (для ОСББ);

6) копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (для ОСББ);

7) довідка з банку про стан рахунку (для ОСББ) з наявною сумою коштів відповідно до п.3.5. Порядку або довідка з банку про кредитні зобов'язання;

8) фото об'єкта (елементів, що потребують капітального ремонту);

9) проектно-кошторисна документація на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирного будинку та позитивний експертний звіт.

10) копія договору з управителем (для співвласників, які обрали управителя);

11) висновок експертизи з питань охорони праці та промислової безпеки (термін проведення експертизи не більше 6–ти місяців) у разі проведення робіт з капітального ремонту ліфтів та систем диспетчеризації об'єкта відповідно до даного Порядку або рішення співвласників про заміну ліфта відповідно до паспорту (термін експлуатації ліфта – 25 років).

2.3. Щомісячно на підставі поданих документів до 25 числа місяця за результатами їх перевірки об'єкт включається розпорядником коштів до реєстру об'єктів. 01 числа наступного місяця формується список капітального ремонту багатоквартирних будинків з дольовою участю та підписується керівником розпорядника коштів

Об'єкти включаються до реєстру в порядку черговості надходження заяв до розпорядника коштів.

2.4. У випадку неналежного оформлення поданих документів вони підлягають поверненню розпорядником коштів із письмовим визначенням виявлених недоліків без включення об'єкта до реєстру. Після усунення недоліків документи можуть бути подані уповноваженою особою розпоряднику коштів повторно в установленому порядку.

2.5. Розпорядник коштів забезпечує ведення журналу реєстрації проведених капітальних ремонтів об'єктів із залученням бюджетних коштів згідно зі встановленою формою (додаток 4 до Порядку), до якого вносяться відомості про проведення капітального ремонту (напрям, рік виконання).

2.6. Капітальний ремонт об'єктів із залученням бюджетних коштів за заявами, що надійшли до розпорядника коштів після **01 вересня** поточного року, включаються до реєстру об'єктів, а проведення робіт з капітального ремонту має здійснюватися у році наступному за роком подання заяви за умови наявності передбачених у міському бюджеті м. Суми коштів на відповідний рік.

2.7. Розпорядник коштів виступає замовником робіт з проведення капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів, в якому не створено в установленому порядку ОСББ та укладає з ними відповідні договори.

ОСББ виступає замовником робіт з проведення капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів, у якому створено в установленому порядку ОСББ та укладає з ними відповідні договори.

ІІІ. Фінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних будинків

3.1. Фінансування ремонту багатоквартирних будинків із залученням коштів міського бюджету здійснюється у межах коштів, передбачених у міському бюджеті м. Суми на відповідний рік, і за умови наявності суми коштів співвласників/ОСББ у розмірі відповідно до їх частки від загальної вартості витрат на фінансування капітального ремонту об'єкта.

3.2. Співфінансуванню відповідно до цього Порядку підлягають наступні напрями робіт:

1) фундаменти та підвальні приміщення;
2) стіни;
3) фасади будівель (окрім утеплення);
4) перегородки;
5) перекриття та підлоги;
6) дахи та покрівлі;
7) сходи;
8) прорізи;
9) централізоване опалення та вентиляція;
10) централізоване водопостачання та водовідведення;
11) централізоване постачання гарячої води;
12) електроосвітлення та силові проводки;
13) ліфти та системи диспетчеризації.

3.3. Співфінансування капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів здійснюється за одним напрямом робіт один раз на рік. Повторне фінансування за рахунок бюджетних коштів аналогічного напряму робіт незалежно від обсягу та складу виконаних робіт, не допускається (окрім капітального ремонту ліфтів, в яких не проводився капітальний ремонт відповідно до даного Порядку).

Після виконання всіх напрямів робіт по капітальному ремонту об'єкта, передбачених Порядком, проведення капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів не допускається.

3.4. До складу робіт, що виконуються при здійсненні капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів, не включаються роботи, пов'язані з ремонтом квартир/нежитлових приміщень, виконання яких входить до обов'язків власників і наймачів квартир/нежитлових приміщень.

3.5. Таблиця частки витрат бюджетних коштів та ОСББ/співвласників у відсотках від загальної вартості робіт на співфінансування капітального ремонту об'єкта:

Умови проведення капітального ремонту	Частка у відсотках витрат бюджетних коштів	Частка у відсотках витрат ОСББ/співвласників
Термін експлуатації житлових будинків від 10 до 25 років	50%	50%
Термін експлуатації житлових будинків від 25 до 50 років	60%	40%
Термін експлуатації житлових будинків від 50 років до 70 років	70%	30%

Термін експлуатації житлових будинків від 70 років і більше	90%	10%
Капітальний ремонт шатрової покрівлі у 2 поверхових будинках	90%	10%
Капітальний ремонт шатрової покрівлі у 3-4 поверхових будинках	80%	20%
Капітальний ремонт (заміна) ліфта, реконструкція електричних мереж в гуртожитках	80%	20%
Новостворені ОСББ (протягом 1 року з дати початку утримання будинку)	99%	1%

3.6. З метою необхідності ліквідації або відвернення аварії на об'єкті, якщо під час обстеження стану об'єкта виявлено його невідповідність санітарним і технічним вимогам, виконується за рахунок коштів міського бюджету (100 %) після виконання наступних заходів:

1) особа, яка здійснює управління багатоквартирним будинком (управитель, ОСББ, інші особи, уповноважені на те загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку) проводить огляд місця аварії та/або місця виникнення неполадок, що унеможливлюють надання житлово-комунальних послуг іншим споживача та складає відповідний акт обстеження стану жилого будинку з відповідним висновком у встановленому законом порядку;

2) інформація про технічний стан житлового будинку та про необхідність виконання робіт з капітального ремонту доводиться до відома співвласників багатоквартирного будинку через засоби масової інформації або в інший спосіб, що гарантує доведення такої інформації до споживача, про необхідність проведення капітального ремонту;

3) на загальних зборах співвласниками приймається рішення щодо проведення обстеження технічного стану будинку фахівцями проектних і науково-дослідних організацій, які мають відповідну кваліфікацію, яка повинна буди підтверджена кваліфікаційними сертифікатами та іншими дозвільними документами. Звіт про технічний стан будинку виготовляється за рахунок співвласників;

4) у разі встановлення доцільності усунення негативних факторів шляхом проведення капітального ремонту об'єкта, звіт про технічний стан будинку подається до розпорядника коштів.

5) розпорядник коштів протягом 5 робочих днів приймає рішення про проведення такого ремонту та вносить його до списку капітального ремонту багатоквартирних будинків з дольовою участю з часткою фінансування за рахунок міського бюджету 100%.

3.7. Співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирних будинків проходить відповідно до наступних етапів:

3.7.1. Замовником робіт з проведення капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів є ОСББ:

Перший етап – відкриття рахунку в управлінні державної казначейської служби України у м. Сумах Сумської області.

Другий етап - укладення ОСББ з підрядниками договорів підряду на роботи з капітального ремонту об'єкта та на здійснення технічного нагляду, надання розпоряднику коштів завірених належним чином копій договорів на роботи з капітального ремонту об'єкта та на здійснення технічного нагляду з додатками.

Третій етап - укладання договору про співробітництво між ОСББ та розпорядником коштів згідно з примірною формою (додаток 5 до Порядку).

Четвертий етап - внесок розпорядником коштів на рахунок, відкритий ОСББ в управлінні державної казначейської служби України у м. Сумах Сумської області, частини коштів у сумі, що становить 30 відсотків від визначеної п.3.6 Порядку частки фінансування за рахунок бюджетних коштів на роботи з капітального ремонту об'єкта відповідно до договору підряду за умови, що в ньому передбачено виплату авансу згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23.04.2014 № 117 «Про здійснення попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закуповуються за бюджетні кошти».

П'ятий етап - виконання робіт підрядниками на підставі укладених договорів з ОСББ, термін виконання робіт не пізніше 10 грудня поточного року з правом передчасного виконання.

Шостий етап - надання ОСББ розпоряднику коштів одного екземпляру оформлених належним чином документів про виконання договорів підряду: акта приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2) з видатковими накладними на матеріали, актами на обладнання, акта приймання виконаних будівельних робіт з розрахунком одиничної вартості (форма КБ-2в), довідки про вартість виконаних робіт (форма № КБ-3) на суму загальної вартості робіт окремо по кожному договору та окремо на суми часток фінансування, що визначено п.3.6 Порядку, а також фотоматеріалів за результатами проведення капітального ремонту.

У разі виконання робіт з капітального ремонту ліфтів та систем диспетчеризації об'єкта відповідно до даного Порядку ОСББ додатково надає розпоряднику коштів наступні документи:

- висновок експертизи за результатами проведення експертного обстеження,
- за результатами позачергового технічного огляду – паспорт устаткування з відповідним записом у ньому про результати технічного огляду, дозволені параметри експлуатації і строк наступного технічного огляду.

Сьомий етап - перевірка розпорядником коштів поданих ОСББ документів про виконання договорів підряду та внесення решти бюджетних коштів на рахунок ОСББ, відкритий в управлінні державної казначейської служби України у м. Сумах Сумської області, у сумі, що відповідає відповідному відсотку від частки фінансування за рахунок бюджетних коштів. У свою чергу ОСББ отримані кошти перераховує на поточний рахунок підрядника організації згідно з договором.

У випадку ненадання у термін до 10 грудня поточного року ОСББ підтверджуючих документів про виконання робіт, частина коштів, яка внесена розпорядником коштів на рахунок ОСББ в управлінні державної казначейської служби України у м. Сумах Сумської області, у сумі, що становить 30 відсотків від визначеної п.3.5 Порядку частки фінансування за рахунок бюджетних коштів на роботи з капітального ремонту об'єкта підлягає поверненню.

3.7.2. Замовником робіт з проведення капітального ремонту об'єкта із залученням бюджетних коштів є розпорядник коштів.

Перший етап –розроблення підрядником договірних цін на виконання робіт з капітального ремонту об'єкта на підставі проектно-кошторисної документації.

Другий етап –повідомлення уповноваженої особи розпорядником коштів у письмовій формі про загальну вартість робіт з проведення капітального ремонту об'єкта із визначенням суми коштів, що становить частку фінансування за рахунок коштів співвласників.

Третій етап –внесення на рахунок розпорядника коштів уповноваженою особою коштів, що становить частку фінансування за рахунок коштів співвласників, протягом одного місяця з моменту одержання повідомлення, але не пізніше 01 вересня року, у якому надійшла заява.

Четвертий етап –надходження розпоряднику коштів повідомлення про зарахування коштів до цільового фонду Сумської міської ради при департаменті інфраструктури міста Сумської міської ради (далі – цільовий фонд) від департаменту фінансів, економіки та інвестицій Сумської міської ради.

П'ятий етап - укладання розпорядником коштів з підрядниками договорів підряду на роботи з капітального ремонту об'єкта та на здійснення технічного нагляду.

Шостий етап - виконання робіт підрядниками на підставі укладених з розпорядником коштів договорів та надання розпоряднику коштів оформлених належним чином документів про виконання договорів підряду: акта приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2) з видатковими накладними на матеріали, актами на обладнання, акта приймання виконаних будівельних робіт з розрахунком одиничної вартості (форма КБ-2в), довідки про вартість виконаних робіт (форма № КБ-3).

Сьомий етап - підготовка розпорядником коштів пропозицій про використання коштів цільового фонду та розпорядження міського голови.

Восьмий етап – оплата закінчених робіт проводиться розпорядником коштів шляхом перерахунку коштів на поточний рахунок підрядника.

Дев'ятий етап - передача уповноваженій особі одного екземпляру документів про виконання договорів підряду.

3.3. Фінансування проведення експертних обстежень ліфтів та позачергового технічного огляду після проведення капітального ремонту на умовах цього Порядку здійснюються за рахунок коштів співвласників. У випадку негативного результату проведення експертного(их) обстеження(нь) ліфта(ів) об'єкта та видачі негативного висновку експертизи з переліком виявлених порушень вимог згідно з відомістю дефектів, пошкоджень та відмов за результатами проведення капітального ремонту, виникнення необхідності виконання додаткових робіт при повторному експертному обстеженні після проведення капітального ремонту ліфтів, усі додаткові роботи виконуються за рахунок коштів співвласників.

3.4. Розпорядник коштів здійснює фінансування робіт у встановленому бюджетним законодавством України порядку.

4. Перехідні положення

4.1. Об'єкти, по яких подано заяви на отримання фінансової підтримки з міського бюджету для проведення капітального ремонту будинку на умовах Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м.

Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 05.10.2016 № 1162-МР, включаються до реєстру об'єктів першочергово та здійснюється виконання робіт по капітальному ремонту багатоквартирного житлового будинку відповідно до даного Порядку.

Сумський міський голова **О.М. Лисенко**

Виконавець:
Павленко В.І.