

Додаток 1
до Програми капітального ремонту
багатоквартирних житлових будинків
Калуської територіальної громади на 2024-2026 роки

ПОЛОЖЕННЯ
про дольову участь співвласників у капітальному ремонті
житлових будинків м. Калуша та механізм спів фінансування ремонтів в
багатоповерхових будинках міста

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення про дольову участь співвласників у капітальному ремонті житлових будинків міста Калуша (надалі-Положення) розроблено з метою реалізації прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання, а також забезпечення сприяння співвласників у ремонті та благоустрої спільного майна з боку територіальної громади міста Калуша.

Статтею 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що до власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, участь в організації та фінансуванні капітальних ремонтів житлових будинків, капітальних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку, в межах бюджетних програм, визначених за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

1.2. Перелік робіт, які підпадають під дію цього Положення - це роботи із капітального ремонту спільного майна співвласників багатоквартирних житлових будинків, які передбачені Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 року №150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд».

1.3. Терміни, які застосовуються у Положенні мають наступні значення:

- дольова участь – внесення власниками визначеної суми коштів на спів фінансування капітального ремонту, що проводиться у багатоквартирному житловому будинку та його прибудинковій території;

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

- уповноважений представник власника – фізична або юридична особа , яка представляє інтереси власника, у тому числі наймач (якщо інше не встановлено договором);

- управитель – підприємство (компанія), яке за договором з власником (уповноваженою особою) здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує їх належну експлуатацію відповідно до чинного законодавства та умов договору (у випадку відсутності такої особи функції управителя виконує балансоутримувач).

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством.

1.4. У відповідності до законодавства співвласники зобов'язані забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Кожен співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання , експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки як співвласника. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення, вбудованого в багатоквартирний будинок, новий власник набуває усіх прав та обов'язків попереднього власника (як співвласника).

2.ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГУ РОБІТ ІЗ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ

2.1.Управитель, (ОСББ) проводить щорічні загальні огляди багатоквартирного житлового будинку, які передбачають комплексне обстеження комісією конструктивних елементів будинку, інженерних комунікацій, а також елементів зовнішнього благоустрою з метою визначення їх технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо необхідності проведення ремонту житлового будинку, вся ця інформація 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 17.05.2005р.№76.

2.2.Співвласники беруть участь у формуванні обсягів робіт із капітального ремонту шляхом подання відповідних заяв та звернень.

2.3.Обсяг робіт із капітального ремонту житлового будинку формується також із врахуванням приписів органів державної влади, місцевого самоврядування, інспектуючих та контролюючих органів, за висновками експертів.

2.4.Управитель (голова ОСББ) зобов'язаний доводити до відома співвласників (наймачів) інформацію про технічний стан будинку та про необхідність виконання робіт з капітального ремонту. Інформація доводиться шляхом розміщення оголошень на інформаційних стендах у під'їздах та/або біля будинків та на сайтах управителя (ОСББ).

Створення ініціативної групи в кількості не менше трьох осіб із числа співвласників будинку.

Створення ініціативної групи оформляється протоколом у довільній формі , підписується усіма членами групи і не потребує реєстрації.

Ініціативна група обирає вид робіт, оформляє протокол та звертається письмово до управляючої компанії, УЖКГ чи інших щодо виявленого наміру.

Після отримання письмового звернення протягом десяти днів фахівці виходять на об'єкт, визначають види та обсяги робіт, складають дефектний акт та визначають попередню вартість такого ремонту. Інформують ініціативну групу про попередню вартість робіт.

3.ЗБОРИ СПІВВЛАСНИКІВ.

3.1.Питання проведення капітального ремонт,реконструкції, реставрації,технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку вирішується зборами співвласників.

3.2.Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем.

3.3.Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників відповідно до законодавства, надсилається реєстрованим смс - повідомленням, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку.

3.4.На збори запрошуються співвласники (їх уповноважені представники):

- всіх квартир будинку, якщо ремонт стосується загально будинкових елементів будинку (даху, фасаду, мереж, відмостки, тощо);

- квартир під'їзду, якщо ремонт забезпечить покращення технічного стану для власників квартир лише одного під'їзду (ремонт сходової клітки, встановлення нових дверей, тощо).

- окремих квартир – якщо покращення (ремонт) буде стосуватися тільки однієї квартири (герметизація швів).

3.5. На збори також запрошуються:

- управитель – керівник;

- підрядник (субпідрядник), якщо такий вже визначений на час проведення зборів;

- інші зацікавлені особи.

3.6. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні не менше 3-х співвласників (уповноважених представників), що були запрошені. Веде збори їх організатор.

3.7. На зборах співвласникам (уповноваженим особам) доводиться наступна інформація:

- мета проведення зборів та вимоги законодавства до власників щодо належного утримання належного їм майна;

- визначення уповноваженого представника співвласників, що представлятиме інтереси будинку;

- доведення до відома співвласників інформації щодо необхідності в проведенні ремонтних робіт, види робіт, можливі терміни проведення робіт з врахуванням технологічних процесів та сезонності проведення, можливі обсяги, приблизна вартість робіт, очікуваний ефект від проведених робіт, черговість;

- про необхідність визначення підрядників для виконання робіт вартістю до 50,00 тис. грн.;

- про необхідність дотримання вимог Закону України «Про публічні закупівлі», якщо вартість робіт перевищує 50,00 тис. грн.;

- вимоги законодавства та цього Положення та необхідність дольової участі співвласників у спів фінансуванні таких робіт, розмір та способи розрахунку дольової участі.

3.8. 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, порядок денний та прийняте рішення. У протоколі обов'язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: прізвище, ім'я, по батькові, документ, що підтверджує право власності на квартиру чи нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження для голосування від імені співвласника.

3.9. Рішення 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.

3.10. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (уповноваженими особами), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»).

3.11. Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої кількості голосів (згідно п.3.8), тоді проводиться письмове опитування співвласників, які не були присутні на зборах і не приймали участі в голосуванні. Письмове опитування проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.

3.12. Збір підписів про згоду на проведення ремонтних робіт та зобов'язання про сплату визначеної дольової часті здійснюється не пізніше, ніж за 15 днів від дня проведення зборів. Якщо протягом цього періоду необхідної кількості голосів не набрано, рішення вважається не прийнятим.

3.13. Повідомлення про рішення зборів співвласників проводиться ініціатором зборів відповідно до вимог законодавства, рішення зборів розміщується на інформаційних стендах для ознайомлення.

3.14. Рішення зборів співвласників є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

3.15. У виключних випадках, за рішенням зборів співвласників, при погодженні із управителем, за наявності в останнього достатньої суми акумульованих коштів, що обліковуються за будинком згідно даних по будинкового обліку, допускається використання цих коштів у якості частки спів фінансування капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку. Переспрямування коштів співвласників, що обліковуються на розрахунковому рахунку управителя, можливе, виключно за відсутності потреби у виконанні робіт з

поточного ремонту, а невиконання капремонту може призвести до порушення умов проживання, аварійної ситуації, до неналежного утримання житлового будинку та прибудинкової території.

3.16.В разі прийняття зборами співвласників позитивного рішення щодо проведення робіт з ремонту багатоквартирного будинку без залучення коштів управителя, відкривається спеціальний рахунок в банківській установі, на який вносяться кошти співвласників, визначені як частка спів фінансування.

3.17.На проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку УЖКГ міської ради замовляє проектно-кошторисну документацію та за необхідності експертизу, енергетичний сертифікат, звіт про обстеження інженерних систем, тощо. Вартість цих робіт не потребує спів фінансування співвласниками і повністю оплачується коштами бюджету.

3.18.Управитель (ОСББ, інший уповноважений представник від співвласників) проводить розподіл витрат кожного співвласника пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

3.19.Для своєчасного проведення фінансування робіт, згідно прийнятих співвласниками рішень, заяви і протоколи зборів співвласників на фінансування приймаються до 01 серпня поточного року.

4. ПОДАННЯ ДОКУМЕНТІВ.

4.1.Після прийняття на загальних зборах співвласниками багатоквартирного житлового будинку рішення щодо проведення робіт із капітального ремонту житлового будинку на умовах спів фінансування, управителю (уповноваженій особі, голові ОСББ) необхідно надати до міського голови наступні документи:

- заява (лист) до міського голови про згоду на спів фінансування робіт із капітального ремонту;

- копія протоколу загальних зборів співвласників та список поіменного голосування, завірених підписом уповноваженого представника співвласників та скріплений печаткою.;

- заяву на ім'я начальника управління ЖКГ про резервування коштів на проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку на умовах спів фінансування ;

4.2.Управління ЖКГ включає заяву в реєстр заявників для резервування коштів та повідомляє про це заявників.

4.3. Після виконання вище перелічених заходів управління ЖКГ замовляє проектно-кошторисну документацію для виконання капітального ремонту, при необхідності експертизу та інше.

4.4. Під час виготовлення проектно-кошторисної документації та отримання висновку експертизи управитель (уповноважена особа, голова ОСББ) надають в управління ЖКГ копії виписки з банківського рахунку про наявність необхідної суми коштів для здійснення спів фінансування.

4.5. У разі, якщо з вини співвласників протягом трьох місяців з дати подання заяви про резервування коштів не будуть виконані умови попередніх пунктів цього Положення, дія такої заяви анулюється, про що у Реєстрі робиться відмітка з одночасним вилученням лише даних про суму зарезервованих коштів. Анулювання заяви про резервування коштів не позбавляє права повторного звернення за резервуванням коштів.

5. Механізм співфінансування проведення капітальних ремонтів в багатоповерхових будинках міста

5.1. Співвласники багатоквартирних будинків, незалежно чи створенні в них ОСББ мають право на проведення капітального ремонту спільного майна у багатоповерхових будинках на умовах спів фінансування.

Доля спів фінансування може бути такою:

1. складання енергетичного сертифіката будівлі - 1%;
2. проведення капітальних ремонтів, технічне переоснащення ліфтів та ліфтового обладнання, реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення конструктивних елементів будівлі- 5%;
3. капітальний ремонт покрівлі-10%;
4. реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення мереж водопостачання (у тому числі, протипожежного) та їх ізоляція, мереж електропостачання (у тому числі електрощитових), мереж каналізування та водовідведення-15%;
5. заміна дверей та вікон в місцях загального користування, ремонт (утеплення) фасаду, ремонт оздоблення сходових кліток, ремонт входів в під'їзди -30%;

Можуть бути інші %, затверджені сесією міської ради при прийнятті Програми чи затверджені Положенням про спів фінансування.

5.2. Уповноважена особа:

- направляє в управляючу компанію два примірники Протоколу зборів з додатками;

- погоджує проектно-кошторисну документацію;
- підписує (візує) акт виконаних робіт;
- контролює і акумулює збір коштів від співвласників для спів фінансування ремонтних робіт.

5.3.Управляюча компанія:

- веде реєстр наданих протоколів;
- супровідний лист разом з протоколом та додатками направляє у виконавчий комітет для прийняття рішення щодо включення об'єкту в Програму капремонту;
- здійснює контроль за накопиченням коштів для спів фінансування та перераховує їх повну вартість на спеціально відкритий рахунок для спів фінансування робіт розпоряднику бюджетних коштів;
- підписує (візує) акт виконаних робіт.

5.4.Замовник робіт:

- забезпечує розробку проекту та /або проектно-кошторисної документації;
- при необхідності проводить експертизу проекту та/або проектно-кошторисної документації;
- вносить зміни до прийнятої Програми, включаючи нові об'єкти будівництва;
- проводить закупівлі (при необхідності) та визначає підрядну організацію;
- забезпечує реалізацію проекту;
- залучає Уповноважену особу від співвласників та управляючої компанії до процесу реалізації та підписання акту виконаних робіт;
- зміни до Програми та включення об'єкту проводить тільки після отримання на спеціальний рахунок коштів , визначених як спів фінансування власників для реалізації проекту;
- здійснює організаційно-консультативний супровід реалізації програми;
- здійснює моніторинг стану реалізації програми;

В А Ж Л И В О :

Співвласники одного під'їзду (секції) будинку можуть окремо проголосувати за роботи в своєму під'їзді (секції) без залучення всіх співвласників до зборів, якщо ремонтні роботи стосуються окремого під'їзду (секції, тощо).

Ст.10 Закону України №417-VIII «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку»: «Прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно спільного майна приймаються зборами зазначеної групи

співвласників. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзд, секція багатоквартирного будинку тощо).»

6. РІШЕННЯ ПРО ФІНАНСУВАННЯ.

6.1. Міська рада, постійна депутатська комісія з питань бюджету та виконавчі органи можуть передбачати допомогу співвласникам у ремонті та благоустрої спільного майна шляхом фінансування чи спів фінансування робіт коштом управителя та/чи міського бюджету.

6.2. Відповідно до затверджених бюджетних програм допомога може надаватись співвласникам всіх будинків житлового фонду незалежно від форми управління такими будинками. Допомога може надаватись через розпорядника коштів, комунальне підприємство чи за результатами конкурсу місцевого самоврядування.

6.3. Плановий розмір дольової участі щодо окремих робіт чи об'єктів із зазначенням відповідних джерел фінансування на бюджетний рік встановлюються за поданням управителя постійною депутатською комісією з питань бюджету.

6.4. Позитивне рішення про спів фінансування робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку приймається за наявності коштів в міському бюджеті та належним чином оформлених документів передбачених цим Положенням.

6.5.3 метою дотримання вимог Закону України «Про публічні закупівлі» на виконання робіт вартість яких перевищує 50,00 тисяч гривень та виконується за кошти міського бюджету управлінням ЖКГ проводяться дії у відповідності до вимог чинного законодавства.

7. УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ. ТЕХНІЧНИЙ НАГЛЯД ТА ПРИЙМАННЯ РОБІТ.

7.1. Рішення співвласників на проведення у їхньому будинку ремонту є підставою для виготовлення кошторисної документації, отримання висновку експертизи (за необхідності), проведення закупівлі (за необхідності), а акумулювання коштів для спів фінансування є підставою для укладання договору підряду.

7.2. Технічний нагляд за ремонтом об'єктів житлового фонду здійснюється в установленому порядку.

7.3. Приймання виконаних робіт здійснюється на підставі акту приймання виконаних підрядних робіт, який підписують:

- замовник;
- підрядник;
- управляюча компанія/голова ОСББ;
- уповноважена особа, будинковий голова (якщо такий обраний);

- як правило, не менше двох власників від кожного під'їзду будинку, де проводились ремонтні роботи.

7.4. На роботи обов'язково надається гарантійний термін, який визначається залежно від виду робіт згідно чинного законодавства.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ.

8.1. Спори, які виникають між співвласниками багатоквартирного житлового будинку (власниками житлових і нежитлових приміщень), управлінням житлово-комунального господарства, управителем, підрядною організацією вирішуються шляхом проведення переговорів, а в разі недосягнення згоди, в судовому порядку.

8.2. Дія цього Положення поширюється на виконання всіх робіт, що будуть фінансуватися з моменту його затвердження рішенням сесії міської ради.

8.3. Контроль за дотриманням цього Положення покладається на управління житлово-комунального господарства Калуської міської ради.