

Додаток 1
до рішення сесії міської ради від
«__» _____ 20__ № ____

ПРОГРАМА
співфінансування робіт з ремонту багатоквартирних житлових будинків Хмельницької
міської територіальної громади на 2020-2024 роки

м. Хмельницький
Паспорт

**Програми співфінансування робіт з ремонту багатоквартирних житлових будинків
Хмельницької міської територіальної громади на 2020-2024 роки**

№ з/п	Розробник програми	Управління житлово-комунального господарства
1	Відповідальний виконавець програми	Виконавчий комітет Хмельницької міської ради, управління житлово-комунального господарства
2	Дата і номер розпорядчого документа органу виконавчої влади про розроблення програми	
3	Учасники програми	Управління житлово-комунального господарства, управляючі муніципальні компанії, співвласники багатоквартирних будинків
4	Термін реалізації програми	2020-2024 роки
5	Етапи виконання програми	Програма виконується в один етап
6	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні програми	Міський бюджет, кошти інших джерел не заборонені законодавством
7	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, всього, у тому числі:	150 000,0 тис. грн.
7.1	кошти міського бюджету	75 000,0 тис. грн.
7.2	інші кошти	75 000,0 тис. грн.

1. Загальні положення

1.1. Програма співфінансування робіт з ремонту багатоквартирних житлових будинків Хмельницької міської територіальної громади на 2020-2024 роки (далі – Програма) визначає особливості проведення робіт з 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 ремонти житлових будинків.

Дія Програми поширюється на співвласників багатоквартирних житлових будинків (власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (гуртожитку)), що перебувають в управлінні (обслуговуванні) управляючих компаній (житлово-експлуатаційних організацій) всіх форм власності та ОСББ.

Дія Програми не поширюється на співвласників багатоквартирних житлових будинків, що проживають в багатоквартирних житлових будинках, які є архітектурними пам'ятками.

1.2. Терміни, які застосовуються у Програмі мають наступні значення:

- **ремонт будинку** – комплекс ремонтно-будівельних робіт з капітального та (або) поточного ремонту, що спрямовані на відновлення, з можливим поліпшенням експлуатаційних показників елементів будинку.

- **капітальний ремонт** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території, без зміни будівельних габаритів об'єкта;

- **поточний ремонт** – комплекс ремонтно-будівельних робіт з метою відновлення її конструкцій та систем інженерного обладнання, а також підтримання експлуатаційних якостей, не пов'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників;

- **енергетична ефективність будівлі** – властивість будівлі, що характеризується кількістю енергії, необхідної для створення належних умов проживання та/або життєдіяльності людей у такій будівлі;

- **сертифікація енергетичної ефективності** – вид енергетичного аудиту, під час якого здійснюється аналіз інформації щодо фактичних або проектних характеристик огорожувальних конструкцій та інженерних систем, оцінюється відповідність розрахункового рівня енергетичної ефективності встановленим мінімальним вимогам до енергетичної ефективності будівель та надаються рекомендації щодо підвищення рівня енергетичної ефективності будівель, що враховують місцеві кліматичні умови, є технічно та економічно обґрунтованими

- **енергетичний сертифікат** – електронний документ встановленої форми, в якому зазначено показники та клас енергетичної ефективності будівлі, наведено сформовані у встановленому законодавством порядку рекомендації щодо його підвищення, а також інші відомості щодо будівлі, її відокремлених частин, енергетичну ефективність яких сертифіковано;

- **звіт про результати обстеження інженерних систем** – документ установленої форми, в якому визначено показники енергетичної ефективності інженерних систем будівлі, житлового або нежитлового приміщення, рекомендації щодо їх підвищення (за необхідності), а також інші відомості про інженерні системи будівлі, житлових або нежитлових приміщень, енергетичну ефективність яких обстежено;

- **інженерні системи** – технічне обладнання будівлі (її відокремлених частин), житлових або нежитлових приміщень, призначене для опалення, охолодження, кондиціонування, вентиляції, постачання гарячої води, освітлення будівлі або її частини чи для поєднання цих функцій;

- **співвласник багатоквартирного житлового будинку** (далі - Співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку;

- **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;

- *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 неподільного та спільного майна;

- *уповноважений представник Співвласників* – фізична або юридична особа, яка представляє інтереси Співвласників, у тому числі наймач (уповноваженим представником Співвласників може виступати управитель, голова ОСББ, або інша особа (наймач, власник квартири) визначена зборами співвласників, якщо інше не встановлено договором).

1.3. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законі України, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про енергозбереження», «Про енергетичну ефективність будівель», «Про публічні закупівлі».

2. Опис проблеми, яку пропонується вирішити шляхом прийняття Програми

Відповідно до аналітичних досліджень виконаних проектів з ремонту житлових будинків в Україні, визначено основні види робіт, виконання яких забезпечує уникнення фізичного та морального зносу будинку:

- ремонт покрівель;
- утеплення зовнішніх стін та перекриттів;
- ремонт та модернізація ліфтів;
- забезпечення протипожежних заходів;
- ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;
- заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів.

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є 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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир та нежитлових приміщень, як співвласників багатоквартирного будинку регулюються Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-УІІ (далі - Закон 417-УІІ) .

Статтею 7 Закону 417-УІІ передбачено, що кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

Програмою запропоновано здійснити фінансову підтримку підтримки тих співвласників, які готові відновлювати та ремонтувати власний багатопверховий будинок.

Разом з тим, умови чинних нормативно-правових актів регламентують виконання робіт з капітального ремонту у відповідності до законодавства про енергозбереження та енергоефективність.

Для проведення робіт з капітального ремонту, у відповідності до статті 7 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», необхідно здійснити сертифікацію енергетичної ефективності таких будинків.

Створення справедливого та прозорого механізму фінансової підтримки мешканців багатоквартирних житлових будинків, котрі беруть на себе відповідальність за утримання власних будинків є важливим і дієвим чинником прискорення самоорганізації мешканців щодо подальшого самостійного утримання своєї спільної власності.

Отже, для поліпшення стану житлового фонду Хмельницької міської територіальної громади пропонується створити механізм співфінансування ремонтів багатоквартирних житлових будинків.

3. Мета Програми

3.1. Метою Програми є покращення комфорту проживання мешканців міста шляхом проведення ремонтів багатоквартирних житлових будинків на умовах співфінансування.

4. Завдання Програми

4.1. Створити сприятливі умови для збереження та забезпечення енергоефективності багатоквартирних житлових будинків Хмельницької міської територіальної громади.

4.2. Провести ремонти будинків у місті з залученням коштів мешканців.

4.3. Стимулювати активність мешканців у напрямку покращення стану житлового фонду у місті.

5. Заходи на виконання Програми

5.1. До складу заходів Програми, які співвласники багатоквартирного будинку виконують на умовах співфінансування, враховуються наступні роботи та послуги:

- роботи з капітального та поточного ремонту спільного майна співвласників багатоквартирних житлових будинків, зокрема, що передбачені Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. №150 «Про затвердження Примірнього переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд».

- виготовлення енергетичного сертифікату на будинок та звіту про обстеження інженерних систем (за необхідності).

5.2. Витрати з поточного ремонту включаються до складу Програми у виключних випадках, якщо:

- надання послуг не заплановано кошторисом витрат з управління багатоквартирним будинком, а невиконання робіт в поточному році може призвести до необхідності зупинки (обмеження) роботи внутрішньобудинкового обладнання та інженерних систем та до погіршення якості житлово-комунальних послуг;

- перевищує обсяг витрат на поточний ремонт, передбачений в кошторисі більше ніж на 50%.

5.3. Обсяг робіт з поточного ремонту не повинен перевищувати 60% від загального обсягу конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків, елементів зовнішнього упорядження, внутрішньобудинкових інженерних систем в будинку.

6. Фінансування робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку.

6.1. Хмельницька міська рада виділяє кошти з міського бюджету на виконання робіт з ремонту багатоквартирних житлових будинків Хмельницької міської територіальної громади на умовах співфінансування співвласниками багатоквартирного житлового будинку в розмірі, що передбачений Програмою на відповідний рік (**додаток 1 до Програми**).

6.2. Заходи що передбачені Програмою фінансуються відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних актів у відповідності до частки участі у співфінансуванні.

6.3. Дія Програми поширюється на виконання всіх робіт, що будуть фінансуватися з моменту її затвердження рішенням сесії міської ради.

7. Заплановані дії для реалізації Програми

Для реалізації вищезначеного управління житлово-комунального господарства та управляючі муніципальні компанії проводять постійну популяризацію Програми серед мешканців.

8. Організаційне забезпечення виконання завдань Програми

8.1. Організаційне забезпечення, моніторинг та контроль за виконанням завдань Програми здійснює управління житлово-комунального господарства.

9. Очікувані результати від впровадження Програми

9.1. Виховання у мешканців відповідального ставлення до спільного майна багатоквартирного будинку.

9.2. Забезпечення можливостей мешканців щодо покращення умов проживання та збереження власного майна.

9.1. Збільшення кількості будинків, в яких проведено ремонтні роботи.

Секретар міської ради

М. КРИВАК

Начальник управління житлово-комунального господарства

В. НОВАЧОК