



• **У К Р А Ї Н А**
МИРГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
Полтавської області



(сорок друга сесія шостого скликання)

○ **Р І Ш Е Н Н Я**

від 28 березня 2014 року

№ 12

Про затвердження Положення про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках

Керуючись п. 22 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572 «Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників», «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Держкомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76 та з метою забезпечення умов належної життєдіяльності мешканців міста міська рада

в и р і ш и л а :

1. Затвердити Положення про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках (додається).
2. Редакції газети «Миргород-наш дім» (Денисенко В.В.) офіційно оприлюднити дане рішення.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, будівництва, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту, зв'язку, екологічної політики (Паутов О.Б.).

Міський голова

С.П. Соломаха

ПОЛОЖЕННЯ
про дольову участь у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) багатоквартирних житлових будинків м. Миргорода

1. Загальні положення

1.1. Положення про дольову участь у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) багатоквартирних житлових будинків м. Миргорода (надалі – Положення) розроблено з метою забезпечення участі власників приміщень, квартир або кімнат у співфінансуванні поточних, капітальних ремонтах (реконструкції, модернізації), що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м. Миргорода за рахунок бюджетних та інших коштів.

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

– балансоутримувач – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом;

– власник – фізична особа, юридична особа, територіальна громада міста або держава, яким належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, квартирою або кімнатою у житловому багатоквартирному будинку, зареєстроване в установленому законом порядку;

– дольова участь – внесення власниками визначеної суми коштів на співфінансування поточного чи капітального ремонтів, що проводиться у багатоквартирному житловому будинку, в тому числі через нарахування та сплату послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

– капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або покращенням експлуатаційних показників, із заміною або відновленням несучих, або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкту та його техніко-економічних показників;

– наймач – особа, що користується приміщенням, квартирою або кімнатою у житловому багатоквартирному будинку на підставі договору найму та самостійно вносить плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму;

– мовчазна згода – ненадання заперечень з боку власника чи наймача на провадження певних дій балансоутримувачем упродовж 30 календарних днів з моменту оприлюднення відповідної інформації у встановленому цим Положенням порядку;

– модернізація – комплекс робіт у житловому будинку, спрямованих на запровадження енергозберігаючих технологій, утеплення, встановлення приладів обліку, нових дверей, електрообладнання тощо;

– поточний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання з можливим поліпшенням експлуатаційних показників елементів будинку та є складовою послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території;

– реконструкція – комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та

переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог;

– субпідрядник – суб'єкт господарювання, з яким виконавцем укладено договір на здійснення послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд;

– титульний список – поіменний список житлових будинків, що вносяться в плани капітальних ремонтно-будівельних робіт і формується розпорядником бюджетних коштів;

– уповноважений представник власника – фізична або юридична особа, яка представляє інтереси власника і повноваження якої підтверджені довіреністю, засвідченою печаткою та підписом власника, балансоутримувача чи в іншому установленому законом порядку;

– Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством.

2. Визначення обсягу робіт із поточного та капітального ремонтів

2.1. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту житлового будинку та його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем та елементів зовнішнього благоустрою визначається виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за участю балансоутримувача та управителя в порядку, передбаченому «Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Держкомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76.

2.2. Власники (наймачі) беруть участь у формуванні обсягів робіт з поточного та капітального ремонту шляхом подання відповідних заяв та звернень.

2.3. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту житлового будинку формується з урахуванням приписів органів державної влади та місцевого самоврядування, а також обстежень фахівцями відділу житлово-комунального господарства виконавчого комітету Миргородської міської ради, МК ЖЕУ, виконавця послуг з утримання житлового будинку.

2.4. МК ЖЕУ, інші виконавці послуг з утримання житлових будинків зобов'язані доводити до відома власників та наймачів плани-графіки поточного ремонту.

Інформація доводиться шляхом розміщення оголошень на інформаційних стендах у під'їздах та/або біля будинків та на сайті МК ЖЕУ, міської ради, виконавців послуг.

2.5. Подана балансоутримувачем - виконавцем послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій інформація про виявленні несправності й ушкодження, усунення яких потребує капітального ремонту, є підставою для включення житлових будинків у титульні списки та/або плани-графіки з виконання поточних та капітальних ремонтів.

2.6. Відділ житлово-комунального господарства міської ради - розпорядник бюджетних коштів формує проект програми поточного, капітального ремонту, реконструкції (далі Програми), титульні списки, пріоритетно включаючи в них об'єкти, що потребують першочергового проведення робіт відповідно до затверджених бюджетних призначень, з урахуванням розмірів заявленої дольової часті власників.

2.7. Форма титульних списків повинна включати:

– адресу будинку;

– інформацію про проектну потужність робіт в натуральних одиницях;

– інформацію про кошторисну вартість робіт, в тому числі за рахунок коштів міського бюджету та коштів власників.

2.8. Проект Програми, сформовані титульні списки подаються на погодження постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, будівництва, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту, зв'язку, екологічної політики.

2.9. Затверджена Програма, титульні списки доводяться до відома балансоутримувача, а також розміщуються на офіційних веб-сайтах міської ради та її виконавчого комітету.

3. Дольова участь власників у поточному ремонті

3.1. Поточний ремонт здійснюється коштом власників (наймачів) шляхом сплати вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по видах робіт, які передбачені складовими тарифу на утримання житлового будинку або якщо інше не передбачене спеціальними рішеннями Миргородської міської ради та її виконавчих органів.

3.2. Виконання робіт по поточному ремонту по видах робіт, які не передбачені тарифом на технічне обслуговування будинку та прибудинкової території виконується:

- за згодою мешканців у дольовій участі фінансуванні робіт (при умові згоди (наявності підписів) всіх власників (у випадку проведення ремонту всього будинку, або його конструктивного елемента, експлуатація якого задовольняє потреби всіх мешканців будинку) або частини власників (у випадках коли проводиться ремонт частини будинку): відсутність згоди (підписів) дає підставу для виключення об'єкту із титульного списку);
- при умові співфінансування робіт мешканцями в розмірі не менше 50% загальної вартості робіт;
- за окремим договором дольової участі виконання робіт по житловому будинку.

3.3. Розмір дольової участі мешканців житлового будинку у фінансуванні робіт по поточному ремонту розподіляється пропорційно площі житлових приміщень.

3.4. Виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій відповідає за доведення плану-графіка поточного ремонту до власників та наймачів.

3.5. Форма плану-графіка повинна включати:

- адресу будинку;
- перелік робіт та календарні терміни їх виконання;
- інформацію про кошторисну вартість робіт.

План-графік повинен містити застереження про порядок його заперечення.

3.6. Затвердження плану-графіка поточного ремонту житлового будинку, його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем та елементів зовнішнього благоустрою відбувається балансоутримувачем за наявності мовчазної згоди власників (наймачів).

3.7. Власники (наймачі) можуть заперечити оприлюднений план-графік шляхом подання письмової заяви виконавцю послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

3.8. За наявності заперечень з боку власників (наймачів) виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій проводить збори власників у порядку, передбаченому п. 4 Положення.

3.9. Затверджений план-графік передається у роботу виконавцю послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

3.10. У випадку ліквідації аварійної ситуації, що потребувала проведення поточного ремонту виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій проводить ремонт негайно та повідомляє мешканців про такі роботи окремим рядком при оприлюдненні чергового плану-графіка.

4. Збори власників

4.1. Питання дольової участі власників у капітальному ремонті житлового будинку (його реконструкції, модернізації) та поточного ремонту (за наявності заперечень з боку власників чи наймачів) розглядаються зборами власників.

4.2. Організатором зборів виступає голова будинкового комітету (секретар ради мікрорайону) або балансоутримувач будинку.

4.3. Про місце, час та мету проведення зборів організатор інформує власників шляхом розміщення оголошень на інформаційних стендах у під'їздах та/або біля будинків.

4.4. На збори запрошуються власники:

– всіх квартир будинку, якщо капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) стосується загальнобудинкових елементів будинку (даху, фасаду тощо);

– квартир під'їзду, якщо капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) забезпечить покращення власників квартир лише одного під'їзду (зокрема, встановлення нових дверей тощо);

– окремих квартир – якщо покращення будуть забезпечені тільки їм (зокрема, утеплення стін).

4.5. На збори також запрошуються:

– представники розпорядника бюджетних коштів (якщо такі передбачається залучити);

– балансоутримувач;

– субпідрядник (якщо такий вже визначений на час проведення зборів);

– депутати міської ради;

– інші зацікавлені особи.

4.6. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні не менше 50% власників або уповноважених представників власників, що були запрошені. Веде збори їх організатор.

4.7. На зборах власникам доводиться наступна інформація:

– мета проведення зборів;

– обґрунтування робіт, які планується провести у їхньому будинку (характеристика робіт, строки їх проведення, об'єми, кошторисна вартість, очікуваний ефект тощо);

– вимоги цього Положення та необхідність дольової участі власників у співфінансуванні таких робіт;

– суму коштів, які повинен буде сплатити міський бюджет та кожен власник.

4.8. За підсумками зборів складається Протокол намірів про згоду власників на проведення у їхньому будинку капітального ремонту та їх дольової участі у фінансуванні таких робіт. У Протоколі намірів прописуються фінансові, технічні та організаційні умови проведення робіт.

4.9. Протокол намірів є підставою для збору головою будинкового комітету (ініціативною групою мешканців, яка визначена на загальнобудинкових зборах) підписів власників про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт із зазначенням:

– адреси будинку;

– № квартири;

– ПІБ власника чи його уповноваженого представника;

– паспортних даних власника чи його уповноваженого представника;

– суми коштів, яку власник погоджується сплатити, та термінів такого платежу;

– підпису.

4.10. Капітальний ремонт з дольовою участю мешканців може бути проведений виключно за згоди (наявності підписів) всіх власників (у випадку проведення ремонту

всього будинку, або його конструктивного елемента, експлуатація якого задовольняє потреби всіх мешканців будинку) або частини власників (у випадках коли проводиться ремонт частини будинку).

Відсутність згоди (підписів) дає підставу для виключення об'єкту із титульного списку.

4.11. При зміні бюджетних призначень на капітальний ремонт об'єктів житлового фонду, вносяться зміни у титульні списки і (за потреби) проводяться заходи згідно п. 4 цього Положення.

У разі зменшення бюджетних призначень – роботи за згодою власників проводяться першочергово у наступному бюджетному році. В разі відмови – не проводяться або проводяться без залучення бюджетних коштів.

Про зміни бюджетних призначень, а також фінансових, технічних, організаційних умов проведення робіт із капітального ремонту власники інформуються МК ЖЕУ або відділом житлово-комунального господарства міської ради.

5. Розмір дольової участі у капітальному ремонті та порядок внесення коштів

5.1. Першочергово виконуються роботи по капітальному ремонту будинків, де дольова участь мешканців (за їх рішенням) складає 50%.

5.2. Дольова участь власників у кошторисній вартості робіт з капітального ремонту (при залученні бюджетних коштів), як правило, встановлюється в розмірі від 15% та визначається за формулою:

$$\% \text{ дольової участі власників} = 15\% + \text{коефіцієнт кількості власників, які беруть дольову участь, \%} + \text{коефіцієнт кошторисної вартості підрядних робіт, \%}$$

Коефіцієнт кількості власників, які беруть дольову участь у капітальному ремонті, встановлюється у наступний спосіб:

Кількість власників, які беруть дольову участь у капітальному ремонті, од.	Коефіцієнт кількості власників, які беруть дольову участь, %
1 – 3	0
4 – 10	2,5
11 – 30	5
31 – 50	7,5
> 50	10

Коефіцієнт кошторисної вартості підрядних робіт встановлюється у наступний спосіб:

Кошторисна вартість підрядних робіт, тис грн.	Коефіцієнт кошторисної вартості робіт, %
< 10	20
11 – 25	15
26 – 50	10
50 – 100	5
> 100	0

5.3. Інший розмір дольової участі мешканців може бути встановлений:

- за рішенням мешканців, але не може бути меншим ніж розрахунковий по 5.2;
- у відповідності до рішень Миргородської міської ради або інших законодавчих актів.

5.4. Розмір дольової участі мешканців житлового будинку по фінансуванню робіт капітального ремонту житлового будинку розподіляється пропорційно площі житлових приміщень.

5.5 Згода власників на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт є підставою для укладення договору дольової участі на проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) між власниками, виконавцем робіт.

5.6. Істотними умовами такого договору є:

- сума коштів, які власник повинен внести;
- дата до якої повинні бути внесені кошти на рахунок виконавця робіт;
- характеристика робіт та терміни їх виконання;
- відповідальність сторін за невиконання, або неналежне виконання своїх зобов'язань.

Договір може передбачати розтермінування сплати дольової участі власником.

5.7. Кошти сплачуються власниками на рахунок виконавця робіт одним платежем або рівними частками згідно встановленого договором графіку.

6. Технічний нагляд та приймання робіт

6.1. Технічний нагляд за капітальним ремонтом об'єктів житлового фонду здійснює розпорядник бюджетних коштів, шляхом залучення спеціалістів, у яких є відповідні сертифікати на здійснення робіт з технагляду.

6.2. Приймання робіт здійснюється на підставі акту приймання-здавання виконаних робіт, який підписують:

- виконавець робіт;
- замовник робіт ;
- розпорядник бюджетних коштів (якщо такі залучались);
- голова будинкового комітету.

6.3. На роботи обов'язково надається гарантійний термін, який визначається залежно від виду робіт.

Секретар міської ради

Кірюшенко К.О.