Додаток №

до рішення Вишгородської міської ради

від грудня 2020р. №\_\_\_

**Програма співфінансування робіт з капітального ремонту в багатоквартирних будинках м. Вишгород на 2021-2025 рр.**

1. **Загальні положення**

1.1 Програма співфінансування робіт з капітального ремонту в багатоквартирних житлових будинках м. Вишгород на 2021-2025 роки (далі – Програма) визначає особливості проведення робіт з капітального ремонту 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 (в обслуговуванні) управляючих компаній (житлово-експлуатаційних організацій) всіх форм власності, ОСББ та ЖБК.

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

- ***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;

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

***- дольова участь*** – сума коштів, що вноситься співвласниками на умовах співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку та його прибудинкової території;

***- спільне майно багатоквартирного будинку*** - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні 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;

**-** ***житлово-будівельні кооперативи*** (далі - ЖБК) - юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації;

**-** ***багатоквартирний будинок*** (далі - будинок) - жилий будинок з трьома і більше квартирами, багатоквартирний будинок може також мати нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

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

 *-* ***головний розпорядник коштів*** – Вишгородська міська рада.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в [Цивільному кодексі України](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15), законах України», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про місцеве самоврядування в Україні».

 **2. Визначення проблеми, на розв’язання якої**

**спрямована Програма**

Програма співфінансування робіт з капітального ремонту в багатоквартирних будинках у м. Вишгород на 2021-2025 рр. розроблена на підставі Цивільного кодексу України, Законів України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", «Про житлово-комунальні послуги», "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про місцеве самоврядування в Україні", інших нормативно-правових актів.

На органи місцевого самоврядування покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження, визначені Конституцією та законами України.

Житлове господарство міста переживає значні труднощі, обладнання та матеріально-технічна база є застарілими, спостерігається зниження якості надання житлово-комунальних послуг, що потребує координації спільних дій місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та співвласників багатоквартирних будинків.

Враховуючи зазначене та беручи до уваги низьку платіжну спроможність окремих категорій громадян вирішення проблем потребує підтримки міської влади.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що до повноважень органів місцевого самоврядування належить: 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 відповідними сільськими, селищними, міськими радами.

Одним з головних завдань держави в умовах реформування ЖКГ є політика, спрямована на підвищення енергоефективних заходів, які Уряд допомагає проводити населенню, що дає змогу як мінімум удвічі зменшити плату за житлово-комунальні послуги.

Сьогодні Держава надає населенню унікальну можливість – отримати безповоротну фінансову допомогу на утеплення. Впровадження заходів з енергозбереження у помешканнях допомагає заощадити кошти на оплаті комунальних послуг й підвищити комфорт в оселях. Найбільша фінансова допомога в цьому питанні надається ОСББ.

**3. Мета та завдання Програми**

 Метою Програми є покращення умов проживання мешканців багатоквартирних будинків, подовження терміну експлуатації конструкцій та інженерних мереж житлових будівель, зниження споживання енергетичних ресурсів шляхом стимулювання активності і відповідальності мешканців багатоквартирних будинків у напрямку поліпшення стану своєї спільної сумісної власності.

 Завдання Програми:

 - створити сприятливі умови для збереження житлового фонду міста.

 - провести ремонти будинків у місті із залученням коштів мешканців.

 -стимулювати активність мешканців у напрямку покращення стану житлового фонду у місті.

 **4. Механізм реалізації завдань Програми**

 Реалізація завдання Програми полягає у забезпеченні на умовах співфінансування капітального ремонту житлового фонду, а саме:

 якщо вартість капітального ремонту складає від 100 тис. грн. до 1 000 тис. грн. - 80 % від загальної кошторисної вартості робіт заходів з капітального ремонту - це кошти міського бюджету, решта 20 % - власні кошти співвласників; якщо вартість робіт перевищує 1 000 тис. грн., різниця вартості покривається співвласниками за власний рахунок.

У випадку, коли за висновком технічного обстеження спеціалізованої проектної організації, будинок потребує термінового проведення робіт з капітального ремонту, виконавчий комітет Вишгородської міської ради може прийняти рішення про проведення робіт з капітального ремонту такого будинку за рахунок коштів міського бюджету без дольової участі співвласників.

 Для участі у Програмі до виконавчого комітету Вишгородської міської ради уповноваженим представником від співвласників багатоквартирного будинку подається:

- заява встановленого зразка (Додаток № 1 до Програми);

- статут ОСББ/ЖБК, у випадку здійснення обслуговування будинку управителем, чи управляючою компанією копію договору з надання послуг з управителем;

- свідоцтво про державну реєстрацію ОСББ/ЖБК, а у разі, якщо воно не видавалося, витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

- акт загального технічного обстеження будинку, складений спільно із спеціалістами профільних відділів виконавчого комітету;

- копія протоколу загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, складений згідно умов чинного законодавства;

- проектно-кошторисну документацію на виконання робіт та експертний звіт щодо розгляду кошторисної частини проектної документації відповідно до вимог чинного законодавства;

- виписка із банку про стан рахунку;

- фотографії будинку та фото візуалізації проблеми (по можливості).

 Відповідно до резолюції міського голови, заява та додані до неї документи передаються на вивчення до відділів виконавчого комітету Вишгородської міської ради відповідного профільного спрямування (головні розпорядники коштів заходу співфінансування).

Головний розпорядник коштів за результатами аналізу отриманої документації складає графік фінансування капітальних ремонтів.

Головний розпорядник коштів також забезпечує підготовку рішення сесії міської ради про співфінансування на кожний окремий будинок.

Кошти з міського бюджету на співфінансування капітальних ремонтів використовуються на:

* капітальний ремонт покрівель;
* капітальний ремонт фасадів;
* капітальний ремонт підвалів, цоколів, вимощень;
* капітальний ремонт внутрішньобудинкових інженерних мереж;
* капітальний ремонт мереж електропостачання;
* капітальний ремонт ліфтів;
* капітальний ремонт вхідних груп та їх елементів;
* роботи з покращення енергоефективності будинку;
* капітальний ремонт інших конструктивних елементів будинку.

Визначення Виконавця робіт здійснюється шляхом проведення процедури закупівлі згідно Закону України «Про публічні закупівлі». Проведення процедури закупівлі забезпечує уповноважений представник співвласників.

 З метою контролю за відповідністю робіт та матеріальних ресурсів установленим вимогам здійснюється технічний нагляд за виконанням робіт шляхом укладення договору про технічний нагляд із суб’єктом господарювання, який має відповідний сертифікат. Фінансування послуг з технічного нагляду здійснюється співвласників.

 Кошти співвласників збираються на окремо відкритий рахунок (рахунок відкриває Управитель, ОСББ, ЖБК) та сплачуються першочергово на рахунок Виконавця робіт.

Кошти Вишгородської міської ради сплачуються після підписання актів виконаних робіт.

**Розділ 5. Джерела фінансування заходів Програми**

**та напрями використання коштів**

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти міського бюджету;

- кошти співвласників

Фінансування Програми проводиться в межах асигнувань, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік і може здійснюватись в межах діючого законодавства.

Напрями використання коштів на фінансування заходів Програми:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Напрями використання коштів | Прогноз 2021 рік, тис.грн |
| 1 |  **Капітальний ремонт будинків**: |  |
|  | Загальна потреба в коштах  |  |
|  | Співфінансування з міського бюджету |  |
| 2 |  **Капітальний ремонт/заміна ліфтів**: |  |
|  | Загальна потреба в коштах |  |
|  | Співфінансування з міського бюджету |  |
| 3 | **Роботи з покращення енергоефективності будинку** |  |
|  | Загальна потреба в коштах |  |
|  | Співфінансування з міського бюджету |  |
|  | **Всього співфінансування з міського бюджету**: |  |

 **6. Порядок відбору проектів для участі у Програмі**

Одержувачами фінансової допомоги (підтримки) згідно даної Програми можуть бути об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) та будинки, співвласники яких обрали собі Управителя.

Відбір проектів покладається на конкурсну комісію.

Склад конкурсної комісії: голова комісії - заступник міського голови відповідного профілю спрямування; члени комісії: начальник фінансово-бухгалтерського обліку, представники відділу з питань житлово-комунального господарства, представник юридичного відділу, представники постійної комісії з питань комунального господарства, благоустрою міста.

Рішення про відбір проектів приймається конкурсною комісією у присутності не менш як половини її складу відкритим голосуванням простою більшістю голосів. У разі рівного розподілу голосів вирішальним є голос голови конкурсної комісії.

 Фінансування заходів проектів здійснюється відповідно до порядку даної Програми та вимог чинного законодавства.

**7. Участь у державних**

**та міжнародних Програмах**

Виконавчий орган Вишгородської міської ради, інформує голів правління ОСББ/ЖБК, управителів багатоквартирних будинків міста про наявність та умови участі у державних та міжнародних Програмах підтримки.

Участь співвласників будинків у міських Програмах не обмежує їх права брати участь у державних та міжнародних Програмах підтримки.

 **8. Очікувані результати від виконання Програми**

**Для територіальної громади міста:**

- покращення фактичного стану будинків та умов проживання в них;

- контроль за якістю ремонтних робіт у будинках;

- можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;

- соціальна мобілізація мешканців;

- забезпечення захисту прав споживачів, їх своєчасне інформування з питань своїх прав та обов'язків;

- забезпечення умов безпечного проживання населення міста.

**Для міської ради:**

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

- поліпшений фактичний стан житлового фонду міста в цілому;

- створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;

- створення сприятливих умов для залучення позабюджетних коштів у розвиток об'єктів житлово-комунального господарства та ефективного механізму подальшого його реформування із залученням кредитів, коштів фізичних і юридичних осіб;

- забезпечення надання населенню житлово-комунальних послуг належної якості відповідно до вимог національних стандартів, гармонізованих з міжнародними або регіональними, за умови їх своєчасної оплати.

Реалізація цієї Програми сприятиме відродженню свідомості міської громади, спрямованої на виховання ефективного та відповідального власника житла та збереження житлового фонду міста.

**9. Координація та контроль за виконанням програми**

Координацію та контроль за виконанням Програми покладається на постійну комісію з питань комунального господарства, благоустрою міста.

**Секретар ради М. Мельник**

 Додаток 1

 до Програми спвфінансування

 робіт з капітального ремонту

 в багатоквартирних будинках

 м. Вишгород на 2021-2025рр.

 Міському голові\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Уповноваженої особи від

 співвласників будинку

 вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, буд.\_\_\_\_\_\_\_

тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 e-mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ЗАЯВА

НА УЧАСТЬ У ПРОГРАМІ

Просимо Вас включити багатоквартирний будинок, що знаходиться за адресою \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ у міську Програму співфінансування робіт з капітального ремонту в багатоквартирних будинках м. Вишгород на 2021-2025рр.

 **Секретар ради М. Мельник**