

Порядок
проведення ремонтів житлового фонду на умовах співфінансування на території
Тернопільської міської територіальної громади

1. ВСТУП

Відповідно до закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на місцеві органи влади покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

Порядок проведення ремонтів житлового фонду на умовах співфінансування на території Тернопільської міської територіальної громади (далі – Порядок) розроблено відповідно до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» з метою реалізації заходів Програми розвитку житлово-комунального господарства Тернопільської міської територіальної громади на відповідні роки та створення сприятливого середовища для життєдіяльності мешканців Тернопільської міської територіальної громади.

Дія цього Порядку поширюється на всі багатоквартирні будинки Тернопільської міської територіальної громади, які експлуатуються понад 10 років.

2. ТЕРМІНИ, ЩО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ В ПОРЯДКУ

Терміни вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України, законах України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

3. МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

Порядок застосовується на території Тернопільської міської територіальної громади.

Міська рада може надавати підтримку тим співвласникам багатоквартирних будинків, ОСББ та управителям, які самі ініціюють вирішення соціальних та економічних проблем.

Порядок застосовується до виконання таких робіт:

- 1) ремонт та реконструкція покрівлі;
- 2) ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових інженерних мереж та обладнання систем подачі теплової енергії, гарячого водопостачання, холодного водопостачання та каналізації;
- 3) ремонт та реконструкція мереж електропостачання;
- 4) ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових систем проти-пожежного захисту житлових будинків підвищеної поверховості;
- 5) ремонт несучих та несучо-огороджувальних конструкцій (у тому числі балконних плит);



- б) ремонт, модернізація та заміна ліфтового обладнання, ліфтів, системи диспетчерського зв'язку;
- 7) ремонт дитячих та спортивних майданчиків на прибудинкових територіях;
- 8) інші роботи (заміна вхідних груп, вікон у місцях загального користування тощо, ремонт міжпанельних швів, дощівки, ринв, відмостки, благоустрій території та інше).

4. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Фінансування робіт проводиться за рахунок коштів бюджету громади, в межах кошторисних призначень, передбачених на відповідний рік, коштів співвласників багатоквартирного будинку та інших джерел, не заборонених законодавством України.

Іншими видами джерел фінансування можуть бути:

- Банківський кредит за договором кредитування між ОСББ, фізичною особою, управителями та банківською установою або фінансовою установою, не заборонених чинним законодавством України. Розмір процентної ставки за користування кредитом може враховуватися в коштах дольової участі у співфінансуванні з бюджету громади.

- Поворотна фінансова допомога від інших юридичних осіб, які мають статус управляючої компанії згідно договору між ОСББ та управляючою компанією.

- Цільові благодійні внески інших осіб.

Порядок фінансування заходів здійснюється в таких співвідношеннях:

№	Найменування заходу	Дольова участь у співфінансуванні заходів, %	
		кошти бюджету громади*	кошти співвласників, ОСББ, управителів, інші джерела
1	Ремонт та реконструкція покрівлі;	70	30
2	Ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових інженерних мереж та обладнання систем подачі теплової енергії, гарячого водопостачання, холодного водопостачання та каналізації;	60	40
3	Ремонт та реконструкція мереж електропостачання;	50	50
4	Ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових систем протипожежного захисту житлових будинків підвищеної поверховості;	80	20
5	Ремонт несучих та несучо-огороджувальних конструкцій (у тому числі балконних плит);	30	70



6	Ремонт, модернізація та заміна ліфтів, системи диспетчерського зв'язку;	80	20
7	Ремонт дитячих та спортивних майданчиків на прибудинкових територіях;	50	50
8	Інші роботи (заміна вхідних груп, вікон у місцях загального користування тощо, ремонт міжпанельних швів, дощівки, ринв; відмостки, благоустрій території та інше).	60	40

У разі якщо в будинку є нежитлові приміщення, які є власністю територіальної громади, а також квартири, в яких проживають сім'ї загиблих учасників бойових дій, які брали участь у бойових діях, сім'ї Героїв Небесної Сотні, сім'ї загиблих під час антитерористичної операції та операції об'єднаних сил, то внесок за них перераховується з бюджету громади і враховується в частці дольової участі органів місцевого самоврядування.

Підприємства, які є власниками приміщень та розміщені в багатоквартирних будинках, зобов'язані брати участь у реалізації проекту з ремонту, реконструкції та модернізації спільного майна. При цьому їхній внесок зараховується до внеску співвласників будинку.

У разі збільшення співвласниками багатоквартирного будинку, ОСББ, управителем своєї дольової частки у вибраному заході, даний проект має більший пріоритет виконання порівняно з іншими.

Співфінансування проектів проходить у два етапи:

- перший етап – внесок співвласників, ОСББ, управителів;
- другий етап – внесок бюджету громади.

Максимальна кількість бюджетних коштів на реалізацію одного проекту становить 3000000,00 (три мільйона) гривень, мінімальна – 50000,00 (п'ятдесят тисяч) гривень.

Розрахунок за виконані роботи здійснюється в безготівковому порядку, в національній валюті України шляхом перерахування коштів дольової участі співфінансування співвласників багатоквартирних будинків, ОСББ чи управителів та дольової участі співфінансування з міського бюджету на поточний рахунок виконавця (підрядника) на підставі прийнятих актів виконаних робіт.

Обсяг фінансування з бюджету громади визначається щороку з огляду на розмір асигнувань, за погодженням профільної комісії і затверджується рішенням виконавчого комітету.

5. ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ

Реалізація ПОРЯДКУ включає такі етапи:

1) ОСББ, управителі багатоквартирних будинків або співвласники ініціюють пріоритетний проект, затверджений протоколом загальних зборів співвласників (власників квартир та нежитлових приміщень) багатоквартирного будинку відповідно до вимог чинного законодавства України;

2) співвласники на загальних зборах приймають рішення про те, хто буде представляти їхні інтереси (голова правління ОСББ, уповноважена особа, управитель);



3) замовлення проектно-кошторисної документації у відповідності до державних будівельних норм (управлінням житлово-комунального господарства, благоустрою та екології), виготовлення та проведення експертизи згідно чинного законодавства;

4) Оплата коштів ОСББ, управителем або співвласниками за виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення експертизи (зараховуються до загальної суми внеску співвласників);

5) проведення процедури закупівлі, з визначення виконавця робіт здійснюється головним розпорядником коштів відповідно до закону України «Про публічні закупівлі»;

6) отримання дозвільних документів на проведення робіт згідно проекту;

7) укладання договору на технічний нагляд за виконанням робіт згідно проекту;

8) підписання угоди про реалізацію проекту між управлінням житлово-комунального господарства, благоустрою та екології, ОСББ, управителем, уповноваженою особою визначеною загальними зборами та виконавцем. Обов'язковою умовою угоди є надання п'ятирічної гарантії зі сторони підрядної організації щодо якості ремонтних робіт;

9) перерахування коштів ОСББ, управителя, співвласників (за мінусом вартості проектно-кошторисної та погоджувальної документації) на рахунок виконавця робіт як авансового платежу;

10) виконання договору підряду;

11) надання виконавцем робіт управлінням житлово-комунального господарства, благоустрою та екології звітної документації (акти КБ-2 та КБ-3), підписаної співвласниками в особі уповноваженого, ОСББ, управителем, технаглядом та виконавцем робіт;

12) оформлення документації на завершення робіт;

13) перерахування управлінням житлово-комунального господарства, благоустрою та екології коштів дольової участі співфінансування з бюджету громади.

Заявки на участь можуть подавати наступні учасники:

- ОСББ, розміщені в межах Тернопільської міської територіальної громади;
- управителі багатоквартирних будинків, визначені співвласниками на загальних зборах, або ж призначені за результатами конкурсу, розміщених в межах Тернопільської міської територіальної громади, які надають послуги відповідно до статті 18 закону України «Про житлово-комунальні послуги».

До заявки додаються наступні документи:

1) витяг (довідка) з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (стосується тільки ОСББ, управителів);

2) витяг з рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку про обрання ними управителя багатоквартирного будинку, а у випадку призначення управителя за результатами проведеного конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків, надається копія договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (стосується тих будинків, які



перебувають в управлінні управителів багатоквартирних будинків);

3) витяг з рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, щодо визначення ремонту або реконструкції будинку за одним із обраних видів робіт;

4) витяг з рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, щодо готовності взяти участь у спільному фінансуванні робіт співвласниками та Тернопільською міською радою у відсотках, визначених Порядком;

5) витяг з рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, про делегування повноважень управителю багатоквартирного будинку або голові правління ОСББ, чи уповноваженій рішенням загальних зборів особі виступати замовником робіт по ремонту та подати заявку на проведення ремонту на умовах співфінансування;

6) проектно-кошторисну документацію з ремонту або реконструкції будинку за обраним видом робіт, виготовлену у відповідності до державних будівельних норм на підставі дефектного акту, затвердженого головою правління ОСББ/управителем багатоквартирного будинку та погодженою з головним розпорядником коштів;

7) довідку про виконання робіт за рахунок коштів поточного ремонту за останій рік (об'єм робіт повинен бути не меншим 20 відсотків від внесків на утримання будинку).

8) копію документа про проходження професійної атестації на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», які є головою правління відразу в кількох об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків, з метою подальшої належної експлуатації основних конструктивних елементів відповідного будинку.

Видатки на проведення ремонту та реконструкцію багатоквартирних будинків включають витрати на:

- виготовлення проектно-кошторисної документації, вартість якої має складати не більше п'яти відсотків від вартості ремонтно-будівельних робіт, сплачується спеціалізованій проектній організації чи виконавцю послуг, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, відповідно до укладеного договору та враховується до суми дольової участі співфінансування співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, управителів, на підставі надання підтверджуючих документів про оплату.

- проведення експертизи проектно-кошторисної документації згідно чинного законодавства;

- виконання робіт згідно проекту;

- ведення технічного нагляду на об'єкті.

ОСББ/управитель багатоквартирного будинку, визначена стороною договору, здійснюють такі дії:

1) проводять оплату за виготовлення проектно-кошторисної документації та експертизи з банківського рахунку, призначеного для збору коштів на співфінансування робіт із ремонту/реконструкції;

2) надають головному розпоряднику бюджетних коштів підтвердуючі



документи про оплату за виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення її експертизи (копії банківських виписок та платіжних доручень);

На підставі підтверджуючих документів (копій банківських виписок та платіжних доручень) про здійснені сплати, головний розпорядник бюджетних коштів розраховує залишок суми дольової участі співфінансування співвласників, ОСББ, управителів.

Договір з підрядною організацією на виконання робіт укладається сторонами договору на суму, яка складається з:

- дольової участі співфінансування з бюджету громади;
- дольової участі співфінансування співвласників, ОСББ, управителів.

Співвласники, ОСББ, управителі багатоквартирного будинку перераховує підрядній організації з власного банківського рахунку визначену дольову участь співфінансування та надає головному розпоряднику бюджетних коштів документи, які підтверджують таку оплату (копії банківських виписок та платіжних доручень).

В рахунок дольової участі співфінансування з бюджету громади, здійснюється:

- оплата підрядній організації за виконані роботи;
- оплата за здійснення технічного нагляду.

Відповідальність за отримання дозволу на початок будівельних робіт на роботи, які не передбачені Постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017р. №406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію» несе ОСББ/управитель у відповідності до норм та вимог чинного законодавства, як замовник робіт.

Згідно з Наказом Міністерства фінансів України від 24.01.2012 №44 «Про затвердження Порядку складання бюджетної звітності розпорядниками та одержувачами бюджетних коштів, звітності фондами загальнообов'язкового державного соціального і пенсійного страхування» (із змінами та доповненнями) одержувачі бюджетних коштів складають та подають органам Казначейства та головному розпоряднику бюджетних коштів місячну, квартальну та річну звітність.

Міський голова

Сергій НАДАЛ

