|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА

VIІ СКЛИКАННЯ XIV СЕСІЯ

**РІШЕННЯ**

|  |
| --- |
| від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_\_\_–МР м. Суми |
| Про внесення змін до Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинкахм. Суми, затвердженого 05 жовтня 2016 року № 1162–МР |
|  |

На підставі ст. 322, 382 Цивільного кодексу України, ст. 151, 153 Житлового кодексу УРСР, ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», рішень Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. N 4-рп/2004 та від 09.11.2011 р. N 14-рп/2011, керуючись пунктом 22 статті 26, пунктом 3 статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити зміни до Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми, затвердженого 05 жовтня 2016 року № 1162–МР, та викласти у новій редакції (додається).

2. Встановити, що виділення коштів з міського бюджету Сумської міської ради на проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках житлового фонду незалежно від виду колишньої власності чи власника/балансоутримувача м. Суми здійснюється відповідно до Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми, якщо не затверджений інший порядок, програма чи положення.

3. Департаменту інфраструктури м. Суми Сумської міської ради провести (закінчити) капітальний ремонт у багатоквартирних будинках, які потрапили до титульних списків, затверджених на 2016 рік.

4. Ініціатором проведення робіт капітального ремонту в багатоквартирних житлових будинках можуть бути:

* співвласники будинку;
* ОСББ;
* міський голова або постійно діючі депутатські комісії у разі аварії або стихійного лиха, що ставить під загрозу життя мешканців багатоквартирного будинку.

5. Зміни до рішення Сумської міської ради «Про затвердження Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми» вступає в силу з моменту прийняття даного рішення.

6. Організацію виконання даного рішення покласти на заступників міського голови відповідно до розподілу обов’язків.

Міський голова О.М. Лисенко

Виконавець: Баранов А.В.

Ініціатор розгляду питання Лисенко О.М.

Проект рішення підготовлено Барановим А.В., Гученко Р.А.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Додаток 1до рішення Сумської міської ради «Про внесення змін до Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми», затвердженого 05 жовтня 2016 року № 1162–МРвід \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_–МР |

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках
м. Суми**

1. **Загальні положення**

1.1. Положення про дольову участь у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми (надалі – Положення) розроблено з метою забезпечення участі об’єднань співвласників у багатоквартирних будинках (надалі − ОСББ), житлово-будівельних кооперативів (надалі – ЖБК), співвласників багатоквартирних будинків у співфінансуванні поточних, капітальних ремонтів (реконструкції, модернізації) за рахунок бюджетних та інших коштів, що проводяться у багатоквартирних будинках незалежно від колишньої форми власності, які належать співвласникам цих будинків (власникам квартир та нежитлових приміщень), будинках, у яких створено об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельні кооперативи чи проведені збори співвласників відповідно до чинного законодавства України щодо визначення форми управління багатоквартирним будинком.

1.2. Положення розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76.

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

– аварія – це подія, результат якої несе загрозу руйнуванню, пошкодженню багатоквартирного будинку, виходу із ладу його обладнання, що сталася з техногенних (конструктивних, технологічних, експлуатаційних) або природних причин, що унеможливлює подальше проживання у даному будинку, або окремих його частинах та може нести загрозу життю і здоров’ю мешканців;

– вартість проекту – це загальна сума коштів, яка потрібна для проведення капітального ремонту в будинку, що включає в себе вартість:

* виготовлення проекту(технічної документації) у разі потреби, а також при відсутності технічної документації на об’єкт капітального ремонту;
* виготовлення проектно-кошторисної документації;
* отримання відповідного експертного звіту на проектно-кошторисну документацію;
* вартість робіт, матеріалів та накладних відповідно до проектно-кошторисної документації;
* витрати на здійснення технічного нагляду;
* ветхий будинок – багатоквартирний будинок, у якого надземні конструктивні елементи, фундамент (або будинок у цілому) обмежено виконують свої функції та фізичний знос будинку становить 61 - 80%;

– виконавець послуг – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору;

– дольова участь – внесення співвласниками визначеної суми коштів на співфінансування капітального ремонту, що проводиться у багатоквартирному будинку та його прибудинковій території, в тому числі через нарахування та сплату внесків чи окремих складових 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 огороджувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об’єкту та його техніко-економічних показників;

– модернізація – комплекс робіт у житловому будинку, спрямованих на приведення у відповідність сучасним нормам, критеріям, вимогам конструктивних елементів житлового будинку тощо;

– об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитловихприміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна;

– 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, прибудинкової території (в т.ч. розташованих на ній об’єктів благоустрою) та є складовою послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території;

– проект – це документ, який оформляється згідно з додатком 2 до даного Положення;

– реконструкція – це комплекс робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень багатоквартирного житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог;

– самостійне утримання будинку – це коли співвласники багатоквартирного будинку обрали самостійну форму управління багатоквартирним будинком відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та приступили до такого управління чи обрали управителя і уклали з ним договір, або ОСББ відповідно до рішення загальних зборів здійснює управління своїм будинком через статутні органи правління та приступило до такого управління, має особистий рахунок, на який сплачуються всі внески та платежі;

– співвласники багатоквартирного будинку (надалі – співвласники) – власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, які діють відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

– спеціальний рахунок (цільовий фонд) – це рахунок, відкритий для співфінансування капітального ремонту у міському бюджеті м. Суми;

* підрядник – суб’єкт господарювання, з яким укладено договір на виконання ремонтно-будівельних робіт;

– список капітального ремонту багатоквартирних будинків – поадресний список багатоквартирних будинків, що приймають участь у дольовому співфінансуванні капітального ремонту (реконструкції, модернізації), який формується та затверджується відповідною комісією;

– стихійне лихо - це надзвичайне природне явище, що діє з великою руйнівною силою, завдає значної шкоди будинку, в якому відбувається, порушує нормальну життєдіяльність населення, знищує матеріальні цінності;

* технічний нагляд – орган, який здійснює підготовку об'єктів до ремонту чи реконструкції, обстеження об'єктів при розробці проектно-кошторисної документації, здійснює контроль за ходом і якістю розробки проектно-кошторисної документації, нагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт, підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям та інші питання, пов'язані з організацією і проведенням капітального ремонту і реконструкції.

– уповноважена особа (група осіб) співвласників (далі уповноважений/уповноважені) – особа/особи (співвласник будинку), обрана/обрані зборами співвласників, відповідно до наданих повноважень зазначених у протоколі співвласників багатоквартирного будинку;

– управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – фізична особа-підприємець або юридична особа, 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;

– комісія – орган, який утворюється головним розпорядником коштів, на який покладається функція відбору проектів капітального ремонту багатоквартирних будинків з дольовою участю співвласників.

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством України.

**2. Визначення обсягу робіт поточного та капітального ремонтів**

Обсяг робіт поточного та капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку та його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньо-будинкових систем, впорядкування прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначає ОСББ, ЖБК або збори співвласників багатоквартирного будинку спільно з виконавцем послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, у порядку, передбаченому «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76.

Ветхі житлові будинки підлягають тільки підтримуючому ремонту аварійних ділянок за рахунок засобів поточного ремонту, забезпечуючи безпечні умови мешкання.

**3. Участь співвласників у поточному ремонті**

3.1. Поточний ремонт здійснюється за рахунок коштів співвласників (наймачів) шляхом сплати внесків/вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по видам робіт, які передбачені складовими тарифу/кошторису на утримання житлового будинку.

3.2. Управитель /виконавець послуги відповідає за своєчасну розробку та внесення на розгляд зборів співвласників плану-графіку поточного ремонту до співвласників та наймачів.

3.3. Форма плану-графіка повинна включати:

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

План-графік повинен містити дату оприлюднення та застереження про порядок його заперечення.

3.4. План-графік поточного ремонту багатоквартирного будинку, його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем та елементів зовнішнього благоустрою затверджується рішенням зборів співвласників, або в інший спосіб передбачений законодавством.

3.5. У випадку ліквідації аварійної ситуації, що потребує проведення поточного ремонту управитель/виконавець послуг проводить ремонт негайно та повідомляє про такі роботи окремим рядком при оприлюдненні чергового плану-графіку.

3.6. Управитель/виконавець послуг включає вартість робіт в розрахунок плати за виконання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по будинку за фактом підписання актів виконаних робіт з уповноваженою особою співвласника багатоквартирного будинку.

У випадку значної вартості робіт, на вимогу співвласників вартість робіт може бути розділена рівними частками на термін до шести місяців (за згодою управителя/виконавця послуг).

**4. Збори співвласників**

4.1. Питання дольової участі співвласників у капітальному ремонті багатоквартирного будинку (реконструкції, модернізації) та поточному ремонті розглядаються загальними зборами ОСББ, ЖБК чи зборами співвласників багатоквартирного будинку.

4.2. **Загальні збори співвласників ОСББ, ЖБК** проводяться у порядку, визначеному Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Закону України «Про кооперацію».

4.2.1. У протокольному рішенні повинно бути:

1) зазначено про внесок співвласників багатоквартирного будинку щодо співфінансування та наявність таких коштів (для внеску), які необхідні для дольової участі у капітальному ремонті, що повинна складати не менше 30 % від загальної вартості проекту;

2) визначений підрядник для виконання таких робіт, якого співвласники обрали самостійно на підставі моніторингу;

3) про подачу заявки про участь у співфінансуванні;

4) про створення ремонтного фонду для проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку, з окремим нарахуванням до нього.

4.3. **Збори співвласників** **багатоквартирного будинку** проводяться відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

4.3.1. На зборах співвласників управителем/виконавцем послуг доводиться наступна інформація:

1. мета проведення зборів;
2. обґрунтування робіт, які планується провести у багатоквартирному будинку з залучення коштів міського бюджету не більше 60% (характеристика робіт, об’єми, кошторисна вартість, очікуваний ефект тощо);
3. про порядок проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) в багатоквартирному будинку м. Суми згідно даного Положення та необхідність дольової участі співвласників у співфінансуванні таких робіт;
4. про внесок співвласників багатоквартирного будинку щодо співфінансування та наявність таких коштів (для внеску), які необхідні для дольової участі у капітальному ремонту, що повинна складати не менше 40 % від загальної вартості проекту;
5. про створення ремонтного фонду для проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку, з окремими нарахуваннями до нього.

За підсумками зборів складається Протокол зборів співвласників про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо співвласники приймають позитивне рішення не менше як 75% від загальної площі), або Протокол про відмову співвласників від проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплати визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо за підсумками голосування рішення не набрало потрібної кількості голосів).

4.3.2. У Протоколі зборів співвласників про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт зазначаються попередні умови (фінансові, технічні, організаційні) проведення робіт.

4.4. Капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) з дольовою участю співвласників може бути проведений у порядку визначеному цим Положенням.

**5. Порядок відбору багатоквартирних будинків до списку капітального ремонту житлових будинків**

Відбір проектів та затвердження списку покладається на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, транспорту та зв’язку.

5.1 Підставою для розгляду заяви на отримання фінансової підтримки з міського бюджету для проведення капітального ремонту будинку, в якому **створено ОСББ, ЖБК** є подані до департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради наступні документи:

* + 1. заявка на дольову участь щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку м. Суми (додаток 1);
		2. інформація щодо проекту, механізм реалізації (додаток 2);
		3. інформаційний лист про дату створення ОСББ, ЖБК, дату введення в експлуатацію житлового будинку, кількість власників, сума всього проекту;
		4. витяг з протоколу загальних зборів з позитивним рішенням та копії списків голосування з питань щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку з визначення виду робіт, суми співфінансування капітального ремонту ОСББ, ЖБК до цього положення;

5.2. Підставою для розгляду проекту багатоквартирного будинку, в якому **не створено ОСББ, ЖБК,** на засіданні комісії є виключно надання наступного пакету документів:

* + 1. заявка на дольову участь щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку м. Суми (додаток 1);
		2. інформація щодо проекту, механізм реалізації (додаток 2);
		3. інформаційний лист про дату обрання форми управління будинком (у тому разі, якщо форма управління будинком визначена відповідно до закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»), дату введення в експлуатацію житлового будинку, кількість власників, суму всього проекту;
		4. копію протоколу зборів співвласників з позитивним рішенням та копії списків голосування з питань щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку з визначення виду робіт та внесення суми для співфінансування капітального ремонту до цього положення.

5.3. **Критерії відбору проектів, що здійснюється комісією:**

* впровадження проектів для будинків та прибудинкових територій, що перебувають в експлуатації більше 10 років;
* терміни експлуатації конструктивних елементів багатоквартирного будинку та його інженерних мереж відповідно до «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76;
* впровадження енергоефективних заходів;
* змістовність проекту, іноваційність запропонованих підходів і технологій, покращення технічних характеристик;
* реалістичність досягнення мети проекту, конкретність запланованих результатів;
* очікуваний довгостроковий ефект;
* пріоритетність проекту;
* кваліфікація фахівців, які залучаються до роботи в рамках проекту (для ОСББ, ЖБК);
* залучення додаткових джерел фінансування;
* проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку за рахунок бюджетних коштів (вказати рік та суму виділених коштів). У разі, коли ОСББ або співвласники багатоквартирного будинку скористалися можливістю відповідно до пп. «г» п. 6.1 цього положення, це не впливає на критерії відбору;
* відсоток своєчасної сплати внесків на утримання багатоквартирного будинку співвласниками/ відсоток своєчасної сплати вартості послуг з утримання багатоквартирного будинку співвласниками;
* яка дольова частина поточного ремонту передбачена у розмірі внесків на утримання будинку, споруд та прибудинкової території.

Кошти міського бюджету витрачаються за принципом забезпечення максимального соціально-економічного ефекту.

5.4. Пріоритетність робіт та проектів:

Доцільність і обсяги надання підтримки визначаються в такій послідовності: співвласники багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників на загальних зборах або зборах правління ОСББ, ЖБК (відповідно до статутів), затверджують рішення щодо найбільш пріоритетних і необхідних робіт або заходів, які необхідно провести в багатоквартирному будинку та на прибудинковій території, та про обсяги співфінансування.

Ці плани включають роботи (проекти) щодо яких люди виявили готовність зробити власні внески та пізніше впровадити відповідно до всіх залучених джерел фінансування. Департамент інфраструктури міста СМР надає інформаційно-роз’яснювальну допомогу для реалізації проектів та допомогу у підготовці пропозицій для подання їх на розгляд постійній комісії з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, транспорту та зв’язку (надалі – комісія).

Пропозиції, розроблені співвласниками багатоквартирного будинку та ОСББ, ЖБК департамент інфраструктури міста Сумської міської ради накопичує протягом місяця, додатково реєструє окремо, перевіряє наданий співвласниками пакет документів на відповідність до цього Положення та до 1 числа кожного місяця складає список звернень (пропозицій) і передає їх разом з пакетом документів для ранжування комісії. Комісія оцінює пропозиції, проводить відбір, складає та погоджує список капітального ремонту багатоквартирних будинків для подальшого впровадження в дію та передає на погодження постійній комісії з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, розвитку підприємництва, торгівлі та послуг, регуляторної політики. Після погодження двома постійними комісіями надає на затвердження профільному заступнику міського голови.

Процедура відбору базується на принципах конкуренції (наприклад, рівень участі співвласників багатоквартирного будинку у фінансуванні проекту, якість пропозиції, значимість впливу на якість життя населення, пріоритетність виду ремонту для покращення його загального стану, застосування вартості впровадженого заходу на кв. м загальної площі будинку, енергоефективність, тощо) та прозорості. Таким чином забезпечується висока якість проекту та відповідальність партнерів щодо його гідного впровадження.

У процесі відбору пропозицій проводиться оглядовий візит потенційних місць впровадження проектів та спілкування з громадами, які претендують на отримання співфінансування з міського бюджету.

У випадку прийняття позитивного рішення про надання співфінансування на проведення робіт із капітального ремонту багатоквартирного будинку між департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради та ОСББ, (ЖБК) укладається договір про співробітництво (додаток 3 до Положення), а ОСББ (ЖБК) відкривають розрахунковий рахунок в Управлінні державного казначейства в місті відповідно до цього Положення.

Список капітального ремонту багатоквартирних будинків, складений комісією, подається департаментом інфраструктури міста СМР на погодження міському голові разом із протоколом засідання комісії для фінансування.

Співфінансування капітального ремонту (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми проводиться в межах коштів передбачених в міському бюджеті на виконання Комплексній цільовій програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Суми.

Метою співфінансування проектів є сприяння громадам у вирішенні життєвих проблем для покращення якості життя та сталості їх розвитку.

1. **Фінансування Положення**

6.1. Виділення коштів з міського бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду багатоквартирних будинків в м. Суми проводиться на умовах:

а) будинки, введенні в експлуатацію до 1960 року фінансуються на 100% з міського бюджету (один вид капітального ремонту на рік). Загальне фінансування таких будинків не повинно перевищувати 20% від загальної суми виділених бюджетних призначень на поточний рік.

б) будинки, введенні в експлуатацію з 1961 до 1970 року, які мають не більше п’яти поверхів, фінансуються на умовах:

- загальне фінансування таких будинків не повинно перевищувати 20% від загальної суми виділених бюджетних призначень на поточний рік;

- співфінансування, а саме: до 80% від вартості проекту – це кошти міського бюджету, не менше 20% від вартості проекту − власні та залучені кошти співвласників будинку або ОСББ, які не утримують будинок самостійно; до 90% від вартості проекту – це кошти міського бюджету, не менше 10% від вартості проекту − власні та залучені кошти співвласників або ОСББ, за умови самостійного утримання будинку;

в) будинки, введенні в експлуатацію з 1971 року фінансуються на умовах:

- загальне фінансування таких будинків не повинно перевищувати 60% від загальної суми виділених бюджетних призначень на поточний рік;

- співфінансування, а саме: до 60% від вартості проекту – це кошти міського бюджету, не менше 40% від вартості проекту − власні та залучені кошти співвласників будинку або ОСББ, які не утримують будинок самостійно; до 70% від вартості проекту – це кошти міського бюджету, не менше 30% від вар-тості проекту − власні та залучені кошти співвласників або ОСББ, за умови самостійного утримання будинку;

г) новоутворені ОСББ, співвласники при першій зміні форми управління багатоквартирним будинком за умови: самостійного утримання будинку або при самостійному обранні співвласниками управителя і підписання з ним договору та не проведення у будинку капітального ремонту, модернізації, реконструкції за рахунок місцевого бюджету на протязі року до такої зміни форми управління мають право на отримання 100% фінансування на протязі року після відповідних змін одного з обраних видів робіт капітального ремонту, які передбачені Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 №150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд» (зі змінами), а саме:

- дах, покрівля;

- мережа внутрішніх загально-будинкових трубопроводів (крім внутрішньо-квартирних) централізованого теплопостачання;

- мережа внутрішніх загально-будинкових трубопроводів (крім внутрішньо-квартирних) централізованого водопостачання та водовідведення;

- загально-будинкова електромережа та супутнє електрообладнання.

д) фінансування капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ремонту ліфтів у багатоквартирних будинках, що перебували або перебувають на балансі органу місцевого самоврядування, проводиться відповідно до Цільової програми капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ліфтів у місті Суми, співвласники (ОСББ) таких будинків мають право скористатися і іншим порядком фінансування.

Фінансування капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ремонту ліфтів у багатоквартирних будинках, що не перебували на балансі місцевого органу самоврядування, проводиться за умови співфінансування, а саме: до 70% від вартості проекту – це кошти міського бюджету, не менше 30% від вартості проекту − власні та залучені кошти співвласників будинку або ОСББ, які не утримують будинок самостійно; до 80% від вартості проекту – це кошти міського бюджету, не менше 20% від вартості проекту − власні та залучені кошти співвласників або ОСББ за умови самостійного утримання будинку;

е) у разі, коли ініціатором проведення капітального ремонту (модернізації, реконструкції) у багатоквартирному будинку є міський голова або постійно діючі депутатські комісії, такий захід фінансується відповідно до прийнятого рішення ініціатора.

6.2. Фінансування проектів щодо капітального ремонту (реконструкції, модернізації), які реалізовуються за рахунок співвласників багатоквартирних будинків та міського бюджету, проходить відповідно до наступних етапів:

6.2.1.**Для ОСББ, ЖБК за умови самостійного утримання будинку та спів фінансування:**

**Перший етап –** укладання договору про співробітництво між ОСББ, (ЖБК) та департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради та внесок (витрати) ОСББ (ЖБК) на виготовлення проектно-кошторисної документації на виконання заявлених робіт з отриманням відповідного експертного звіту.

**Другий етап** − внесок міської ради, що надається після відкриття ОСББ (ЖБК) рахунку в Управлінні державного казначейства в місті та надання в Департамент інфраструктури міста СМР пакету документів відповідно до п. 5.1. даного Положення, в тому числі копії Угоди з виконавцями робіт капітального ремонту та копії Угоди з виконавцем послуг з проведення технічного нагляду, проектно-кошторисної документації на виконання заявлених робіт з отриманням відповідного експертного звіту, двох договірних цін (на % участі ОСББ (ЖБК) з урахуванням витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації з отриманням експертного висновку, виготовлення проекту(технічної документації) і сплати за технічний нагляд та % в частині міського бюджету відповідно до п 6.1) на виконання робіт, та затвердженого проекту відповідними комісіями.

Сума коштів 30% від дольової участі міського бюджету надходить на казначейський рахунок ОСББ (ЖБК). В свою чергу ОСББ (ЖБК) отримані кошти перераховує підрядній організації.

**Третій етап** – внесок ОСББ (ЖБК) в частині співфінансування своїх % відповідно до п. 6.1, враховуючи витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації з отриманням експертного звіту, виготовлення проекту (технічної документації).

1) накладні, акти виконаних робіт на суму виділених коштів, в т. ч. кошти ОСББ (ЖБК) (окремо на % ОСББ + 70% міського бюджету від своїх зобов’язань відповідно до п.6.1);

2) фотоматеріали реалізованого проекту.

**Четвертий етап** − для отримання коштів 70% міського бюджету від своїх зобов’язань відповідно до п.6.1, після завершення передбачених проектом робіт, ОСББ (ЖБК) необхідно надати до департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради остаточний звіт про використання коштів, а саме:

1) акт про приймання і введення в експлуатацію, підписаний технаглядом та ОСББ ( ЖБК);

2) фотоматеріали реалізованого проекту.

Після отримання та перевірки наявності зазначених документів кошти на реалізацію проекту перераховуються на казначейський рахунок ОСББ (ЖБК) відкритий в Управлінні державного казначейства в місті. В свою чергу ОСББ (ЖБК) отримані кошти перераховує підрядній організації згідно договору.

6.2.2**. Для співвласників багатоквартирного будинку, а також ОСББ (ЖБК), які не утримують будинок самостійно – за умови спів фінансування:**

**Перший етап** – внесок уповноваженою особою - співвласником багатоквартирного будинку або управителем за дорученням зборів співвласників на спеціальний рахунок (цільовий фонд), відкритий для співфінансування капітального ремонту будинку частини коштів (не менше 10 тис. грн.) для виготовлення проектно-кошторисної документації з отриманням відповідного експертного звіту та визначення вартості проекту, після затвердження проекту відповідною комісією та надання в Департамент інфраструктури міста СМР пакету документів відповідно до п. 5.2. даного Положення.

Повідомлення про зарахування коштів на спеціальний рахунок (цільовий фонд) подається департаментом фінансів, економіки та бюджетних відносин Сумської міської ради до 10 числа кожного місяця до розпорядника бюджетних коштів.

Департамент інфраструктури міста Сумської міської ради протягом 45 днів після дати внесення співвласниками багатоквартирного будинку їхньої частки дольової участі у капітальному ремонті, не менше 10 тис. грн., виготовляє проектно-кошторисну документацію. Кошти на спеціальний рахунок (цільовий фонд), відкритий для співфінансування капітального ремонту будинку вносяться при наявному фінансуванні.

**Другий етап** – внесок уповноваженою особою - співвласником багатоквартирного будинку або управителем за дорученням зборів співвласників частини коштів відповідно до їхньої дольовою участі у капітальному ремонті (40%), з урахуванням витрат на розробку проектно-кошторисної документації з отриманням відповідного експертного звіту.

Після отримання коштів департамент інфраструктури міста укладає договір з виконавцем робіт капітального ремонту в багатоквартирному будинку (виконавець робіт капітального обирається рішенням співвласників, у разі не прийняття такого рішення співвласниками виконавця визначає департамент інфраструктури міста) та виконавцем послуг з проведення технічного нагляду.

Якщо уповноваженою особою - співвласником багатоквартирного будинку або управителем за дорученням зборів співвласників багатоквартирного будинку, протягом 3-х місяців від повідомлення департаментом інфраструктури міста про отримання державної експертизи, але не пізніше 01 вересня, не вносять частину коштів 40%, то отримана частка коштів повертається співвласникам за виключенням витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації з отриманням відповідного експертного звіту.

**Третій етап** – приймання виконаних робіт.

Департамент інфраструктури Сумської міської ради передає уповноваженій особі або управителю за дорученням зборів співвласників:

1) акт виконаних робіт підписаний технаглядом, уповноваженою особою або групою осіб;

2) фотоматеріали реалізованого проекту.

6.2.3 При 100% фінансуванні з міського бюджету, замовником капітального ремонту відповідно до рішення співвласників багатоквартирного будинку чи ОСББ (ЖБК) є розпорядник коштів.

6.3. Допускається закінчення окремих видів робіт, передбачених в проекті та розглянутих комісією в році, наступному за тим, в якому виконувалися основні об'єми робіт, передбачені проектом.

Кошти на реалізацію проекту перераховуються безпосередньо виконавцю робіт відповідно до прописаних етапів фінансування.

6.4. Для отримання підтримки міської ради, необхідно подати заявку-запит на підтримку та повний пакет документів до департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради (додаток 1).

Механізм реалізації проекту наведений у додатку 2.

В ході фінансування та реалізації проекту департамент інфраструктури міста Сумської міської ради надає консультаційну допомогу.

**Депутат Сумської міської ради А.В.Баранов**Додаток 1 до Положення

про дольову участь співвласників у поточному,

капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми

**заявка**

на дольову участь щодо проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку м. Суми

Дата:

**Пакет документів:**

1. Лист/заява від громади ОСББ, ЖБК, уповноваженої особи співвласниками багатоквартирного будинку про розгляд заявки.
2. Інформація про багатоквартирний житловий будинок:
* назва вулиці, № будинку;
* рік введення будинку в експлуатацію;
* назва організації громади, ОСББ (у разі створення), ЖБК, дата створення;
* проведення капітального ремонту у багатоквартирному будинку за рахунок коштів місцевого бюджету (вказати рік та суму виділених коштів);
* загальна кількість квартир та нежитлових приміщень, загальна площа, кількість співвласників багатоквартирного будинку;
* відсоток своєчасної сплати внесків на утримання багатоквартирного будинку співвласниками/ відсоток своєчасної сплати вартості послуг з утримання багатоквартирного будинку співвласниками;
* яка дольова частина поточного ремонту передбачена у розмірі внесків/вартості послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкової території;
* наявність ремонтного чи спеціального фонду для накопичування коштів.

3. Всього зібрано колективних коштів, необхідних для співфінансування заходів відповідно до Положення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тис. грн.

4. Гарантійний лист про співфінансування.

5. Статут (копія для ОСББ, ЖБК).

6. Свідоцтво про реєстрацію (копія для ОСББ, ЖБК).

7. Копія ( витяг) із Протоколу загальних зборів про самозабезпечення.

8. Довідка з банку про стан рахунку (для ОСББ, ЖБК).

9. Протокол засідання загальних зборів членів ОСББ, ЖБК/співвласників багатоквартирного будинку, в якому вказати:

* пріоритетність впровадження заходів, планів;
* про подачу заявки;
* про внесок громади щодо співфінансування.

10. Фото будинку та місць проведення капітального ремонту багатоквартирного будинку.

Пакет документів супроводжується описовим змістом, який підписується :

Підписи

Голова ОСББ, ЖБК/уповноважена особа співвласниками:

Секретар загальних зборів :

**Депутат Сумської міської ради А.В.Баранов**

Додаток 2

до Положення

про дольову участь співвласників у поточному,

капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми

**Інформація щодо Проекту, механізм реалізації**

1. Назва проекту:

2. Яка об’єктивна необхідність та потреба у реалізації цього проекту *(детально обґрунтувати):*

3. Критерії, які були використані для відбору саме цього проекту *(чому було вирішено реалізувати саме цей проект):*

4. Тривалість проекту *(Початок - закінчення)*

5. Дані, кому принесе користь цей проект (загальна кількість будинків; жителів).

6. Попередня оцінка бюджету проекту: *всі суми вказуються в тис. грн.*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Вид матеріалів та роботи | Одиниці | К-ть | Вартість | Сума | Платник |
| Фінансовий вклад |
|  | МАТЕРІАЛИ |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНІ РОБОТИ |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
|  | ПРИЛАДИ ТА ОБЛАДНАННЯ |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  | Разом до сплати |  |  |  |  |  |

7. Загальна вартість проекту:

8. Партнери в реалізації проекту та їхні внески:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Партнери | Фінансовий вклад | Коментарі |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
|  | Всього |  |  |

9. Виконання проекту: робочий план реалізації проекту, подальше утримання та супроводження проекту, а також забезпечення стійкості проекту (розписати детально).

Перелік та послідовність робіт, необхідних для реалізації проекту:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид робіт з реалізації проекту | Відповідальний | Дата початку | Дата закінчення | Необхідні фінансові затрати |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Кому буде належати об’єкт після реалізації проекту та чим це підтверджується:

Яких щорічних витрат, людських та інших ресурсів буде потребувати утримання об’єкта (покриття поточних та капітальних витрат на функціонування; забезпечення необхідними працівниками, спеціалістами, інформаційними матеріалами та ін.), вказати з яких джерел будуть покриватись ці витрати.

Голова ОСББ, ЖБК/уповноважена особа від співвласників

Бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (підпис) (підпис)

**Депутат Сумської міської ради А.В. Баранов**

Додаток 3

до Положення про дольову участь у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми

ДОГОВІР

про співробітництво

м. Суми «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ року

Департамент інфраструктури міста Суми Сумської міської ради, що надалі іменується «Департамент», в особі директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі Положення про департамент, з однієї сторони, та\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що надалі іменується «ОСББ» («ЖБК»), в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі Статуту, з іншої сторони, разом надалі іменуються «Сторони», уклали цей договір (надалі – «Договір») про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ТА МЕТА ДОГОВОРУ

1.1. Предметом Договору є встановлення основних умов та принципів співпраці Сторін у процесі фінансування та виконання робіт по капітальному ремонту в багатоквартирному будинку, що знаходиться за адресою: м. Суми, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на умовах Положення про дольову участь у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми, затвердженої рішенням сесії від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 року № \_\_\_\_ (далі – Положення).

1.2. За Договором ОСББ (ЖБК), зобов’язується протягом 20 (двадцяти) календарних днів з дня підписання Договору надати виготовлену проектно-кошторисну документацію на виконання заявлених робіт з отриманням відповідного експертного звіту, копію Угоди з виконавцями робіт капітального ремонту та копія угоди з виконавцем послуг з проведення технічного нагляду, дві договірні ціни (на 30% ОСББ (ЖБК) та 70% в частині міського бюджету) на виконання робіт та відкрити в Управлінні державного казначейства в місті на проведення робіт по капітальному ремонту вказаного в пункті 1.1 Договору багатоквартирному будинку, а Департамент зобов’язується здійснити співфінансування на роботи по капітальному ремонту в багатоквартирному будинку у сумі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн., що складає 30% від своїх зобов’язань − 70 % від загальної вартості робіт, а ОСББ (ЖБК) забезпечити виконання вказаних робіт під час який виконати свої зобов’язання щодо співфінансування у розмірі 30% від загальної вартості робіт.

Після завершення передбачених проектом робіт, ОСББ(ЖБК) зобов’язано надати до Департаменту накладні, акти виконаних робіт на суму виділених коштів в т. ч. кошти ОСББ (ЖБК) (окремо 30%+70%), акт про приймання і введення в експлуатацію, підписаний технаглядом та ОСББ (ЖБК), фотоматеріали реалізованого проекту. Після отримання та перевірки наявності зазначених документів кошти на реалізацію проекту перераховуються Департаментом в термін 10 (десять) календарних днів в сумі \_\_\_\_\_\_\_\_ грн, що складає 40% від своїх зобов’язань 70 % від загальної вартості робіт на казначейський рахунок ОСББ (ЖБК) відкритий в Управлінні державного казначейства в місті. В свою чергу ОСББ (ЖБК) отримані кошти перераховує підрядній організації згідно договору.

1.3. Співробітництво Сторін згідно Договору здійснюється на добровільних засадах, у відповідності до чинного законодавства України, зокрема, Цивільного кодексу України, Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про Кооперацію», пунктом 3 статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Положення про Департамент, інших нормативно-правових актів.

2. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Для досягнення поставленої мети, Департамент зобов’язаний:

2.1.1. Здійснити співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Положення та Договору;

2.1.2. Контролювати виконання робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Положення та Договору;

2.1.3. У межах своєї компетенції сприяти ОСББ (ЖБК) у його діяльності, пов’язаній з виконанням Договору.

2.2. Департамент має право:

2.2.1. У випадку невиконання або несвоєчасного виконання ОСББ (ЖБК) обов’язку щодо виконання умов положення та цього договору, Департамент має право розірвати Договір в односторонньому порядку, письмово повідомивши ОСББ (ЖБК), співвласників багатоквартирних будинків за 5 (п’ять) календарних днів;

2.2.2. Здійснювати контроль за дотриманням ОСББ (ЖБК) умов Договору;

2.2.3. Ознайомлюватися з документами, що стосуються виконання Договору.

2.3. Для досягнення поставленої мети ОСББ (ЖБК) зобов’язуються:

2.3.1. Виконувати умови положення та в порядку, визначеному пунктом 1.2 Договору;

2.3.2. Приймати участь в обстеженні будинку при визначенні обсягів та складу робіт по капітальному ремонту.

2.4. ОСББ (ЖБК) має право:

2.4.1. Приймати участь у визначенні виконавця робіт по капітальному ремонту будинку;

2.4.2. Здійснювати контроль за проведенням робіт по капітальному ремонту будинку;

2.4.3. Ознайомлюватися з документами, що стосуються виконання Договору.

3. УМОВИ СПІВФІНАНСУВАННЯ

3.1. Департамент здійснює співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Положення у розмірі до 70 % вартості робіт по капітальному ремонту будинку, з урахуванням положень пункту 3.3 Договору.

3.2. ОСББ (ЖБК) здійснює співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Положення у розмірі не менше 30 % від вартості робіт по капітальному ремонту будинку.

3.3. Жодна зі Сторін не набуває будь-яких прав щодо майна іншої Сторони в процесі виконання цього Договору.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

4.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

4.2. У випадку невиконання однією зі Сторін зобов’язань за Договором, інша Сторона має право на відшкодування завданих збитків у повному обсязі.

4.3. Усі спори та розбіжності, що можуть виникнути між Сторонами у процесі виконання Договору, вирішуються шляхом взаємних переговорів та консультацій, а у разі відсутності згоди – в судовому порядку.

4.4. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов’язань за Договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладання Договору та виникли поза волею Сторін (аварія, катастрофа, стихійне лихо, епідемія, епізоотія, війна тощо).

4.5. Сторона, що не може виконувати зобов’язання за цим Договором внаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту їх виникнення повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі.

4.6. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які видаються уповноваженими на це органами.

5. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

5.1. Цей Договір набуває чинності з дня його підписання повноважними представниками Сторін та діє до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ року.

5.2. У разі виникнення об’єктивних причин, що унеможливлюють виконання всіх умов цього Договору в зазначені строки, Договір продовжує діяти до моменту остаточного виконання Сторонами своїх зобов’язань.

5.3. Зміни та доповнення до Договору вносяться за взаємною згодою Сторін в письмовій формі шляхом підписання додаткових угод до Договору, які є його невід’ємною частиною.

5.4. Договір укладений у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу – по одному для кожної Сторони.

5.5. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані Договором, регламентуються чинним законодавством України.

7. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

**Депутат Сумської міської ради А.В.Баранов**