

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення 33 сесії Коростенської міської ради
VII скликання від 29.08.2019 р. № 1569

ПОЛОЖЕННЯ
про дольову участь співвласників у фінансуванні робіт з реконструкції,
капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків

1. Загальні положення

1.1. Це Положення розроблено відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР, «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-VIII.

1.2. Терміни, які застосовуються в даному Положенні, мають наступне значення:

Реконструкція - перебудова житлового будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій та їх елементів, основних техніко-економічних показників.

Капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або покращенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів будинку та його техніко-економічних показників.

Головний розпорядник бюджетних коштів – структурний підрозділ виконавчого комітету Коростенської міської ради (самостійне управління або відділ), на рахунок якого, за відповідним бюджетним призначенням, спрямовуються кошти місцевого бюджету для співфінансування з реконструкції, капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків.

Дольова участь співвласників у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту будинку - внесення співвласниками будинку визначеної суми коштів на співфінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту, що проводиться у багатоквартирному житловому будинку.

Уповноважена особа від співвласників будинку – голова правління ОСББ, керівник управляючої (обслуговуючої) організації або фізична особа, яким за рішенням загальних зборів надані повноваження, в процесі реалізації проекту з реконструкції, капітального ремонту будинку представляти інтереси співвласників будинку, готувати та підписувати необхідні документи.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законах України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги».

1.3. Положення розроблено з метою надання фінансової підтримки

співвласникам будинків у проведенні високовартісних робіт, направлених на відновлення та модернізацію багатоквартирних житлових будинків у зв'язку з їх фізичною зношеністю.

1.4. Відповідно до п. 2 частини 1 статті 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» проведення реконструкції, капітального ремонту житлового будинку та його фінансування є обов'язком співвласників багатоквартирного будинку (власників квартир і нежитлових приміщень у цьому будинку).

Законодавством передбачено, що органи місцевого самоврядування можуть приймати участь у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту будинків згідно з прийнятими відповідними програмами.

Програмою розвитку житлово-комунального господарства міста Коростеня на 2017-2021 роки, затвердженою рішенням 11 сесії Коростенської міської ради від 22.12.2016 р. № 490 (зі змінами), передбачено виділення коштів з місцевого бюджету на проведення реконструкції, капітального ремонту конструктивних елементів багатоквартирних житлових будинків на умовах дольової участі співвласників будинків у фінансуванні робіт.

1.5. Кошти місцевого бюджету виділяються на наступні види робіт:

1.5.1. Реконструкція, капітальний ремонт покрівлі.

1.5.2. Капітальний ремонт та заміна ліфта.

1.5.3. Реконструкція, капітальний ремонт конструктивних елементів будинку з впровадженням енергоефективних заходів:

- облаштування індивідуального теплового пункту;
- термомодернізація внутрішньобудинкової системи опалення;
- модернізація системи освітлення місць загального користування;
- термомодернізація зовнішніх стін, підвальних приміщень, горищ, покрівель і фундаментів;
- встановлення вікон, дверей з енергозберігаючих матеріалів в місцях загального користування;
- встановлення загальнобудинкових приладів обліку води та теплової енергії.

2. Порядок формування переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році

2.1. Головний розпорядник бюджетних коштів письмово інформує голів правлінь ОСББ та керівників підприємств, що надають житлову послугу, про наявність бюджетних призначень на проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків, та розміщує дану інформацію в розділі «Новини» на офіційному сайті міста «www.korosten-rada.gov.ua».

2.2. Рішення щодо дольової участі співвласників у фінансуванні реконструкції, капітального ремонту багатоквартирного будинку приймається співвласниками будинку на загальних зборах.

2.3. У разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення щодо дольової участі у фінансуванні робіт з проведення реконструкції,

капітального ремонту уповноважена особа від співвласників будинку подає до виконавчого комітету міської ради заяву щодо включення житлового будинку до переліку будинків для відбору на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році з дотриманням вимог, зазначених у пункті 2.5 даного Положення.

2.4. Заяви щодо включення житлового будинку до переліку для відбору на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році приймаються виконавчим комітетом міської ради до 01 квітня та при додаткових бюджетних призначеннях у разі перевиконання доходної частини бюджету – протягом 20 календарних днів з дня оприлюднення інформації про наявність бюджетних призначень на проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків в розділі «Новини» на офіційному сайті міста «www.korosten-rada.gov.ua» або отримання повідомлення з такою інформацією від Головного розпорядника бюджетних коштів.

2.5. У заявах має бути зазначена наступна інформація:

2.5.1. Адреса будинку.

2.5.2. Рік забудови будинку.

2.5.3. Загальна площа будинку та загальна площа приміщень будинку.

2.5.4. Перелік та об'єми робіт, які планується виконати.

2.5.5. Орієнтовна кошторисна вартість робіт та сума дольової участі, яку гарантують забезпечити співвласники будинку.

2.5.6. Дата проведення останнього капітального ремонту будинку, який проводився з залученням коштів місцевого бюджету, з зазначенням конструктивного елемента, який ремонтувався.

2.5.7. До заяви на отримання співфінансування мають бути додані:

1) Витяг з протоколу загальних зборів співвласників будинку про визначення уповноваженої особи на представлення проекту, ведення перемовин та підписання Угоди про дольову участь.

2) Дефектний акт із підтверджуючими фотоматеріалами.

2.6. Розгляд заяв та формування переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту на умовах співфінансування у відповідному бюджетному році здійснюється комісією, до складу якої за поданням секретаря міської ради включаються:

- три фахівця з виконавчих органів місцевого самоврядування (у т.ч. представник Головного розпорядника);

- два депутата Коростенської міської ради;

- два представника громадських організацій.

2.7. Персональний склад комісії затверджується розпорядженням міського голови.

2.8. Засідання комісії проводиться протягом 15-ти робочих днів після закінчення терміну подання заяв на проведення реконструкції, капітального ремонту будинку у відповідному бюджетному році та в подальшому – у разі необхідності. За рішенням комісії на її засідання можуть запрошуватись уповноважені особи заявників.

2.9. Комісія на своїх засіданнях розглядає заяви та проводить відбір

багатоквартирних будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту на умовах дольової участі співвласників будинків у відповідному бюджетному році.

Оскільки одним із критеріїв відбору житлових будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту є найбільший відсоток дольової участі співвласників у фінансуванні робіт, за рішенням комісії заявникам можуть направлятися листи з пропозицією щодо збільшення розміру дольової участі співвласників у фінансуванні робіт.

2.10. Кошти місцевого бюджету на проведення реконструкції, капітального ремонту конструктивного елементу будинку виділяються один раз. Подання щодо проведення реконструкції, капітального ремонту конструктивного елементу, капітальний ремонт якого вже проводився у період з 2008 року із залученням коштів місцевого бюджету, комісією до розгляду не приймаються.

2.11. Після розгляду заяв комісія формує перелік будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році в межах кошторисних призначень міського бюджету.

2.12. Головними критеріями відбору житлових будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту є:

А) Критерій конкурсного відбору на першому етапі:

- наявність акту аварійного стану конструктивного елементу будинку, складеного організацією, яка має право на проведення будівельно-технічної експертизи.

В) Критерій конкурсного відбору на другому етапі відбору між будинками (в першу чергу між будинками з актами аварійності, у другу, при залишку коштів, - між будинками без актів аварійності):

- при фінансуванні робіт з капітального ремонту та заміни дахів - «Найбільший відсоток дольової участі співвласників з розрахунку на один поверх»

- найбільша сума коштів з розрахунку за 1 м² загальної площі приміщень будинку, що вноситься співвласниками при капітальному ремонті та заміни ліфтів, реконструкції, капітальному ремонті конструктивних елементів будинку з впровадженням енергоефективних заходів.

С) Критерій конкурсного відбору на третьому етапі відбору між будинками з однаковою сумою внеску на 1 м²:

- найдовший термін експлуатації конструктивного елементу будинку без проведення капітального ремонту.

2.13. Рішення комісії щодо затвердження переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше ніж половина присутніх на засіданні, але не менше половини загального кількісного складу комісії. Рішення комісії оформлюється протоколом, який підписують усі присутні на засіданні члени комісії. Член комісії, який не згоден з її рішенням, підписує протокол з окремою думкою, яка є невід'ємною частиною цього протоколу.

2.14. Про затвердження переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році Головний розпорядник бюджетних коштів письмово інформує всіх заявників.

2.15. Факт включення будинку до переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році для заявника є підставою для замовлення і розробки проектно-кошторисної документації по реалізації проекту.

Розроблена проектно-кошторисна документація в установленому законодавством порядку повинна пройти експертизу.

2.16. Через місяць після отримання повідомлення про включення будинку до переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у поточному бюджетному році заявник зобов'язаний письмово проінформувати Головного розпорядника бюджетних коштів про вжиті заходи з реалізації проекту.

У разі, якщо протягом цього терміну заявником не було вжито заходів з реалізації проекту, це є підставою для виключення комісією такого будинку з переліку будинків на проведення реконструкції, капітального ремонту у відповідному бюджетному році.

2.17. Після розроблення і затвердження заявником проектно-кошторисної документації з Головним розпорядником бюджетних коштів укладається Угода про дольову участь у фінансуванні робіт з реконструкції/ капітального ремонту будинку, яка визначає умови співпраці і взаємні зобов'язання сторін (додається).

2.18. У разі наявності заяв та відсутності (нестачі) бюджетних призначень на проведення реконструкції, капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків Головний розпорядник бюджетних коштів готує подання щодо виділення додаткових коштів з місцевого бюджету.

3. Порядок проведення реконструкції, капітального ремонту житлового будинку

3.1. Після підписання Угоди про дольову участь у фінансуванні робіт співвласники на конкурсних засадах визначають виконавця робіт (підрядника) у відповідності до вимог чинного законодавства України.

3.2. Після підписання договору з визначеним на конкурсних засадах виконавцем робіт (підрядником) співвласники забезпечують контроль за своєчасним початком та реалізацію заходів, передбачених проектною документацією, забезпечують проведення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт.

4. Визначення розмірів дольової участі у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту будинку

4.1. Фінансування робіт з капітального ремонту та заміни ліфта проводиться на умовах:

- внесок співвласників, які користуються ліфтом (за виключенням співвласників, які проживають на 1 поверсі), складає не менше 10 гривень за 1м² загальної площі квартири (нежитлового приміщення);

- решту коштів у фінансуванні робіт з капітального ремонту та заміни ліфта сплачує міська рада.

Максимальний внесок міської ради у фінансуванні капітального ремонту та заміни одного ліфта складає 300 000 гривень. Якщо вартість робіт перевищує визначений ліміт, різниця фінансово забезпечується за рахунок дольової участі співвласників будинку.

4.2. Фінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту покрівлі багатоквартирного житлового будинку проводиться на умовах:

- дольова участь співвласників складає не менше 5% від загальної кошторисної вартості проекту з кожного поверху будинку;
- решту коштів у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту покрівлі будинку (в межах встановленого ліміту) сплачує міська рада.

Максимальний розмір дольової участі міської ради (ДУ(max)) у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту покрівлі багатоквартирного житлового будинку розраховується за формулою:

$ДУ(max) = B(lim) - 0.05 * n * B(lim)$, де:

- n – кількість поверхів у будинку (без технічних);
- B(lim) – загальна кошторисна вартість у межах встановленого ліміту.

4.3. Встановлений ліміт вартості робіт з реконструкції, капітального ремонту покрівлі будинку визначається з розрахунку на 1 м² площі поверху будинку та складає:

- для рулонних покрівель – до 800*π грн./м² площі поверху будинку;
 - для шатрових покрівель – до 1200*π грн./м² площі поверху будинку;
- де π – індекс інфляції за період з 01.01.2019 року до дати укладання розпорядником коштів Угоди про дольову участь.

Якщо вартість робіт з розрахунку на 1 м² площі поверху будинку перевищує встановлений ліміт, різниця фінансово забезпечується за рахунок дольової участі співвласників будинку.

4.4. Фінансування робіт з реконструкції, капітального ремонту конструктивних елементів будинку з впровадженням енергоефективних заходів, зазначених у пункті 1.5.3 даного Положення, проводиться на умовах:

- внесок співвласників складає не менше 10 гривень за 1м² загальної площі квартири (нежитлового приміщення);
- решта коштів у фінансуванні робіт - внесок місцевого бюджету.

Максимальний внесок місцевого бюджету у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту конструктивних елементів одного будинку з впровадженням енергоефективних заходів складає 300 000 гривень. Якщо вартість робіт перевищує визначений ліміт, різниця фінансово забезпечується за рахунок дольової участі співвласників будинку.

4.5. Розмір дольової участі співвласників будинку у фінансуванні проекту може бути добровільно збільшений ними у разі застосування процедури, передбаченої п. 2.9 даного Положення.

4.6. Гарантована сума дольової участі співвласників будинку зазначається у тексті Угоди про дольову участь у фінансуванні робіт та має бути повністю сплачена ними (на розробку проектно-кошторисної документації та передбачені цією документацією цілі), незалежно від корегування загальної вартості після підписання договору з виконавцем робіт.

4.7. Кошти місцевого бюджету перераховуються на казначейський рахунок Заявника після документального підтвердження використання на проведення робіт повної суми його дольової участі.

5. Порядок перерахування бюджетних коштів

5.1. Перерахування бюджетних коштів здійснюється через Головного розпорядника бюджетних коштів шляхом включення юридичної особи (ОСББ, управителя будинку, підприємства-надавача послуг з утримання будинку та прибудинкової території) в мережу розпорядників і одержувачів коштів місцевого бюджету.

5.2. У разі необхідності одержувачу коштів місцевого бюджету може надаватись авансовий платіж у розмірі, визначеному у відповідності до вимог чинного законодавства України (за умови документального підтвердження використання повної суми його дольової участі на реалізацію проекту). Термін погашення авансового платежу становить 3 (три) місяці з моменту перерахування. Перерахування решти бюджетних коштів проводиться після погашення авансового платежу згідно з наданими актами виконаних робіт.

5.3. Для здійснення перерахунків уповноважена особа від співвласників будинку надає Головному розпоряднику бюджетних коштів копії наступних документів:

- зведений кошторисний розрахунок (з ПКД);
- експертний звіт щодо розгляду проектної документації (у разі необхідності проведення експертизи проектно-кошторисної документації);
- наказ про затвердження проектно-кошторисної документації;
- договір з підрядником на виконання робіт;
- довідки про вартість виконаних будівельних робіт (форми КБ-3);
- акти виконаних робіт (форми КБ-2в).

Також до кінця відповідного бюджетного року щоквартально подається звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду (форма № 4-3д, № 4-3м).

Секретар міської ради

В. Вигівський

Додаток
до п. 2.17 «Положення про дольову участь
співвласників у фінансуванні робіт з
реконструкції, капітального ремонту
багатоквартирних житлових будинків»

**Угода про дольову участь у фінансуванні робіт
з реконструкції, капітального ремонту будинку**

м. Коростень

« ____ » _____ 20__ р.

Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету
Коростенської міської ради* (далі – Сторона 1), в особі начальника управління

та _____ (далі – Сторона 2), в особі

що разом по тексту іменуються Сторони, уклали цю Угоду про наступне:

1. Предмет Угоди

1.1. Предметом даної Угоди є співпраця Сторін щодо реалізації проекту
« _____ » (далі -
проект), ініціатором якого є Сторона 2.

1.2. Угода визначає умови співпраці між Сторонами, встановлює взаємні
зобов'язання і вимоги, що стосуються належного використання коштів, які
будуть профінансовані для реалізації проекту, вказаного у п. 1.1.

2. Термін дії Угоди

2.1. Угода набирає чинності з дня її підписання Сторонами та діє до 31
грудня 20__ року.

1. Зобов'язання Сторін

3. 1. Сторона 1 зобов'язана:

3.1.1. Перерахувати на рахунок Сторони 2, відкритий в Коростенському
УДКСУ Житомирської області, фінансовий внесок в розмірі _____ грн. (сума
прописом).

3.1.2. Виплату бюджетних коштів здійснити шляхом включення Сторони 2
в мережу розпорядників і одержувачів коштів місцевого бюджету.

3.1.3. Виплата бюджетних коштів проводиться згідно з наданими актами
виконаних робіт після сплати Стороною 2 повної суми дольової участі,
визначеної у п. 3.2.1 даної Угоди.

3.2. Сторона 2 зобов'язана:

3.2.1. З метою реалізації проекту, вказаному у п. 1.1, сплатити дольову участь в розмірі _____ грн. (сума прописом).

3.2.2. Після підписання договору підряду з визначеним на конкурсних засадах виконавцем робіт забезпечити контроль за своєчасним початком та реалізацією заходів, передбачених у проектній документації проекту, вказаному у п. 1.1.

3.2.3. Забезпечити проведення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт.

3.2.4. Для здійснення перерахунків надати Стороні 1 копію наступних документів:

- зведений кошторисний розрахунок (з ПКД);
- експертний звіт щодо розгляду проектно-кошторисної документації (у разі необхідності проведення експертизи проектно-кошторисної документації);
- наказ про затвердження проектно-кошторисної документації;
- договір з підрядником на виконання робіт;
- довідки про вартість виконаних будівельних робіт (форми КБ-3);
- акти виконаних робіт (форми КБ-2в).

3.2.5. Надавати Державній казначейській службі України через систему Є-Звітність квартальні та річний «Звіт про надходження і використання інших надходжень спеціального фонду» (форма № 4-Зд, № 4-Зм) у терміни, встановлені законодавством.

3.2.6. Здійснювати узгоджені з Стороною 1 необхідні заходи для повної реалізації цілей проекту.

3.2.7. Оприлюднювати інформацію про використання коштів міського бюджету через портал Є-Data згідно Закону України «Про відкритість використання публічних коштів» від 11.02.2015 р. № 183-VIII.

3.2.8. Зберігати протягом 5 років документацію, яка відноситься до реалізації проекту.

2. Інші умови

4.1. Зміни до цієї Угоди можуть бути внесені за письмовим погодженням Сторін.

4.2. Угода може бути розірвана в наступних випадках:

4.2.1. На підставі домовленості Сторін, в разі виникнення обставин, що унеможливають подальше виконання зобов'язань, передбачених Угодою.

4.2.2. Якщо одна із Сторін в наполегливий спосіб ухиляється від виконання своїх обов'язків, визначених в цій Угоді.

4.3. Ця Угода складена в 2-х примірниках українською мовою, які мають однакову юридичну силу.

4.4. Кожна із Сторін отримує один примірник Угоди.

3. Відповідальність Сторін

5.1. Сторона 2 несе відповідальність за цільове використання коштів міського бюджету згідно чинного законодавства України.

5.2. Усі спірні питання розглядаються у встановленому законодавством України порядку.

Сторона 1

Сторона 2

Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Коростенської міської ради
Адреса: 11500, Житомирська область, м. Коростень, вул. Грушевського, 22, каб. 65
код ЄДРПОУ 26279382
р/р 35426114026850
ГУДКСУ у Житомирській області
МФО 811039
тел. (04142) 9-63-68

Начальник УЖКГ

(підпис)
М.П.

(ПІБ)

(підпис)
М.П. (за наявності)

(ПІБ)

* Текст Угоди про дольову участь у фінансуванні робіт з реконструкції, капітального ремонту будинку наведений у разі виконання функцій Головного розпорядника бюджетних коштів Управлінням житлово-комунального господарства виконавчого комітету Коростенської міської ради.

Секретар міської ради

В. Вигівський