



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
Р І Ш Е Н Н Я

17.10.12

Ужгород

№ 367

Про Положення про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода

Відповідно до ст.322, 360, 382 Цивільного кодексу України, ст.10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", "Порядку участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572, з метою забезпечення участі власників квартир (квартиронаймачів) у співфінансуванні капітального ремонту (реконструкції, модернізації), що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода, які знаходяться на балансі ЖРЕРів, ТОВ, ОСББ та на виконання Законів України "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", рішення Ужгородської міської ради "Про Програму підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, органів самоорганізації населення у місті Ужгород на 2012-2014 роки" від 09.12.2011 р. № 314, відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", виконком міської ради **ВИРІШИВ:**

1. Схвалити "Положення про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода" та винести на затвердження сесії Ужгородської міської ради (додається).

2. Капітальний ремонт (реконструкцію, модернізацію) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода здійснювати виключно на умовах співфінансування згідно вищезазначеного Положення та за умови реєстрації у будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у рамках "Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, органів самоорганізації населення у місті Ужгород на 2012-2014 роки".

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Семалю В.Ю.

Міський голова

В.Погорелов

Додаток
до рішення виконкому
від 17.10.12 № 367

ПОЛОЖЕННЯ

про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Це Положення розроблено з метою забезпечення участі власників квартир (квартиронаймачів) у співфінансуванні капітального ремонту (реконструкції, модернізації), що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м.Ужгород, в т.ч. ліфтів, які знаходяться на балансі ЖРЕРів, ТОВ, ОСББ.

1.2. Положення розроблено відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР.

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

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

1.3.2. Реконструкція будівлі – це перебудова існуючого об’єкта, пов’язана з підвищенням його техніко-економічного рівня, поліпшенням умов експлуатації та зміною основних техніко-економічних показників.

1.3.3. Конструктивні елементи багатоквартирного будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в’їзна група тощо).

1.3.4. Технічне обладнання багатоквартирного будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території).

1.3.5. Дольова участь власників квартир (квартиронаймачів) у співфінансуванні – внесення власниками квартир (квартиронаймачами) визначеної суми коштів (встановлюється відповідно п.3.11 та п.3.12. даного Положення) на співфінансування капітального ремонту (реконструкції, модернізації), що проводиться у багатоквартирному житловому будинку, в якому вони проживають.

1.3.6. Власник (власники) приватизованої квартири багатоквартирного будинку – фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання квартирою будинку, зареєстроване у встановленому законом порядку.

1.3.7. Власник (власники) неприватизованої квартири багатоквартирного будинку – територіальна громада міста або держава (якщо будинок – відомчий).

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

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

1.3.10. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

1.3.11. Уповноважений представник власників приватизованої та неприватизованої квартири – фізична, або юридична особа, яка представляє на зборах інтереси, відповідно, власників приватизованої та неприватизованої квартири і статус якої підтверджений печаткою та підписом керівника балансоутримувача будинку.

1.3.12. Управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (далі – управління будинком) і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

1.3.13. Квартиронаймач будинку – особа, яка проживає у неприватизованій квартирі.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГУ РОБІТ ІЗ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ (РЕКОНСТРУКЦІЇ, МОДЕРНІЗАЦІЇ) В БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКАХ

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

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

2.3. Обсяг робіт із капітального ремонту житлового будинку та ліфтів формується з урахуванням пропозицій обслуговуючих організацій та приписів органів державної влади, місцевого самоврядування .

2.4. Управитель (виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій) зобов'язаний доводити до відома балансоутримувача, власників та наймачів інформацію про виявленні несправності й ушкодження, усунення яких потребує капітального ремонту.

Інформація доводиться до мешканців на загальних зборах мешканців будинку та підписується Протокол намірів про згоду власників квартир (квартиронаймачів) про створення ОСББ та співучасть на проведення у будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації).

2.5. Подана балансоутримувачем, управителем, виконавцем послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій інформація про виявленні несправності й ушкодження, усунення яких потребує капітального ремонту, є підставою для включення житлових будинків у титульні списки.

2.6. Розпорядник бюджетних коштів формує титульні списки, пріоритетно включаючи в них об'єкти, що потребують першочергового проведення робіт відповідно до затверджених бюджетних призначень, з урахуванням розмірів заявленої дольової часті власників.

2.7. Форма титульних списків повинна включати:

- адресу будинку;
- довідку з обґрунтуванням пріоритетності включення об'єкту до титульних списків;
- інформацію про проектну потужність робіт в натуральних одиницях;
- інформацію про кошторисну вартість робіт, в тому числі за рахунок коштів міського бюджету та коштів власників, підтверджених Протоколом намірів.

2.8. Сформовані титульні подаються на погодження постійною комісією міської ради з питань житлово-комунального господарства, будівництва та архітектури. та постійною комісією міської ради з питань бюджету.

2.9. Затвердження титульних списків проводиться міським головою, як правило не пізніше, ніж через 30 днів після прийняття міського бюджету на поточний рік.

2.10. Корегування титульних списків проводиться в порядку їх ухвалення.

2.11. Затвержені титульні списки доводяться до відома, управителя житлового фонду, балансоутримувача, а також розміщуються на офіційних веб-сайтах міської ради та її виконавчого комітету.

III. ПОРЯДОК ДОЛЬОВОЇ УЧАСТІ МЕШКАНЦІВ

3.1. Управитель (виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій), ОСББ зобов'язані довести до відома власників та наймачів інформацію про необхідність проведення у будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) конструктивних елементів та технічного обладнання шляхом проведення загальних зборів.

3.2. На збори запрошуються власники (квартиронаймачі) всіх квартир будинку, якщо капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) стосується загальнобудинкових елементів будинку (даху, фасаду, ліфтів, внутрібудинкових водопровідно-каналізаційних інженерних мереж, мереж електропостачання тощо); власників квартир (квартиронаймачів) під'їзду, якщо капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) забезпечить покращення умов проживання власникам (квартиронаймачам) тільки одного під'їзду (ремонт сходової клітки, встановлення нових дверей тощо).

3.3. Організатором проведення зборів із власниками квартир (квартиронаймачів) виступає балансоутримувач будинку.

Про місце, час та мету проведення зборів балансоутримувач інформує власників квартир (квартиронаймачів) шляхом розклеювання оголошень у під'їздах за 5 днів до дати їх проведення.

3.4. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні більше 50 % власників квартир (квартиронаймачів) будинку (під'їзду). Проводить збори їх організатор (балансоутримувач).

3.5. На зборах власникам квартир (квартиронаймачам) доводиться наступна інформація:

- мета проведення зборів;
- обґрунтування проведення робіт з капітального ремонту, які необхідні та планується провести у їхньому будинку (характеристика робіт, об'єми, кошторисна вартість, очікуваний ефект тощо);
- порядок проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгороді згідно даного Положення та необхідність дольової участі власників квартир (квартиронаймачів) у співфінансуванні таких робіт за умови реєстрації у будинку ОСББ.

3.6. За підсумками проведення зборів складається Протокол намірів про згоду власників квартир (квартиронаймачів) на проведення у їхньому будинку

капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо власники квартир (квартиронаймачі) простою більшістю голосів приймають позитивне рішення), або Протокол про відмову власників квартир (квартиронаймачів) від проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплати визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо власники квартир (квартиронаймачі) простою більшістю голосів приймають негативне рішення).

3.7. У Протоколі намірів про згоду власників квартир (квартиронаймачів) на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт чітко прописуються умови (фінансові, технічні, організаційні) проведення робіт. Істотною умовою протоколу намірів є п.4.2. даного Положення.

3.8. Протокол намірів є підставою для збору балансоутримувачем підписів власників квартир (квартиронаймачів) про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт із зазначенням: ПІБ власника, його паспортних даних, ідентифікаційного номера і підпису, а також суми коштів, яку власник квартири (квартиронаймач) погоджується сплатити у визначені терміни. 3.10. Капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) може бути проведений у разі згоди (підписів) власників більшості квартир (квартиронаймачів) згідно Протоколу намірів.

3.9. Збори власників квартир (квартиронаймачів), збір підписів про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт повинні бути здійснені до 1 жовтня року, що передує плановому.

3.10. При зміні бюджетних призначень на капітальний ремонт (реконструкцію, модернізацію) об'єктів житлового фонду, вносяться зміни у титульні списку і проводяться заходи згідно п. 3.1 – 3.9 даного Положення протягом місяця з дати затвердження доповнених титульних списків. В разі зменшення бюджетних призначень – за згодою власників квартир (квартиронаймачів), роботи проводяться першочергово у наступному бюджетному році. В разі відмови – не проводяться.

3.11. Відсоток дольової участі власників квартир (квартиронаймачів) для ОСББ у проведенні в їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) від кошторисної вартості робіт встановлюється:

- 2013 рік – 10 %;
- 2014 рік – 15 %;
- 2015 рік – 20 %.

3.12. Починаючи із 2016 року відсоток дольової участі власників квартир (квартиронаймачів) для ОСББ у проведенні в їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) від кошторисної вартості робіт встановлюється залежно від виду робіт, їхньої вартості, строку експлуатації будинку в розмірі:

- 25 % - у разі, якщо строк експлуатації будинку понад 40 років;
- 35 % - у разі, якщо строк експлуатації будинку понад 35 років;
- 45 % - у разі, якщо строк експлуатації будинку понад 30 років;
- 50% - у разі, якщо строк експлуатації будинку понад 25 років.

IV. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ КОШТІВ МЕШКАНЦЯМИ

4.1. Наявність бюджетних призначень та згода власників квартир (квартиронаймачів) на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації), а також зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт є підставою для укладення договору дольової участі на проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) між власниками квартир (квартиронаймачами) будинку, окремими власниками квартир (квартиронаймачами) в особі голови правління ОСББ та підрядною організацією, з якою департамент міського господарства уклав основний договір.

4.2. Істотними умовами протоколу намірів повинно бути:

- сума коштів, яку власник квартири (квартиронаймач) повинен внести;
- дата до якої повинні бути внесені кошти мешканцями на відкритий рахунок ОСББ;
- характеристика робіт та терміни їх виконання;
- в разі несплати, або несвоєчасної сплати власниками квартир (квартиронаймачами) визначеної суми коштів згідно договору, передбачені призначення на поточний рік з міського бюджету знімаються.

4.3. Згідно договору, власники квартир (квартиронаймачі) в особі голови правління ОСББ вносять на рахунок виконавця робіт (підрядника) кошти на співфінансування капітального ремонту (реконструкції, модернізації) у їхньому будинку та надають департаменту міського господарства підтвердуючі документи про сплату коштів.

V. ТЕХНІЧНИЙ НАГЛЯД ТА ПРИЙМАННЯ РОБІТ

5.1. Технагляд за капітальним ремонтом (реконструкцією, модернізацією) об'єктів житлового фонду здійснює департамент міського господарства.

5.2. Приймання робіт здійснюється на підставі акту приймання-здавання виконаних підрядних будівельних робіт, який підписують керівник підрядної організації; замовник (департамент міського господарства) в особі директора департаменту та інженера відділу технагляду за проведенням капітального ремонту житлового фонду та об'єктів благосутрою, який здійснював технагляд за роботами, також погоджує голова правління ОСББ.

5.3. В разі неякісного виконання робіт, підрядна організація несе відповідальність згідно договору підряду між нею та департаментом міського господарства відповідно чинного законодавства України.

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

VI. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Спори, які виникають між власниками квартир (квартиронаймачами) в особі правління ОСББ, департаментом міського господарства (замовником) та підрядною організацією вирішуються в порядку, визначеному чинним законодавством України.

**Заступник міського голови,
керуючий справами виконкому**

Д.Геворкян