ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА

ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

**РІШЕННЯ**

Від 24.03.2017 № 290

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Про затвердження Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Черкаси, які перебувають на балансі комунальних підприємств. | | | |  |  |  |  |  |
| > |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Відповідно до підпункту 1 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Черкаської міської ради від 13.02.2017 № 2-1628 «[Про внесення змін до рішення міської ради від 28.07.2016 № 2-824 «Про Програму розвитку і утримання житлово-комунального господарства міста Черкаси на 2016-2020 роки](http://rada.cherkasy.ua/myrada/html/227256.php?id=227256)», розглянувши пропозиції департаменту житлово-комунального комплексу, виконавчий комітет Черкаської міської ради  ВИРІШИВ:   1. Затвердити Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Черкаси, які перебувають на балансі комунальних підприємств (додається). 2. Це Положення застосовується стосовно об’єктів, які передбачені рішенням Черкаської міської ради від 16.12.2016 №2-1515 «Про міський бюджет на 2017 рік» 3. Контроль за виконанням рішення покласти на директора департаменту житлово-комунального комплексу Черкаської міської ради Яценка О.О. | | | | | | | | |
| Міський голова | | |  |  |  |  | А.В.Бондаренко | |

|  |
| --- |
| Додаток |
| ЗАТВЕРДЖЕНО |
| рішення виконавчого комітету |
| Черкаської міської ради |
| від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПОЛОЖЕННЯ  
про дольову участь співвласників у поточному та капітальному   
ремонтах житлових будинків м. Черкаси, які перебувають на балансі комунальних підприємств.**

**1. Загальні положення**

1.1. Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Черкаси (надалі – Положення) розроблено з метою реалізації прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання, а також забезпечення сприяння співвласникам у ремонті та благоустрої спільного майна з боку територіальної громади

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

– дольова участь – внесення власниками визначеної суми коштів на спів-фінансування поточного та/або капітального ремонтів, що проводиться у багатоквартирному житловому будинку та його прибудинковій території, в тому числі через нарахування та сплату окремих складових послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

– співвласник багатоквартирного будинку (далі – співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

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

– уповноважений представник власника – фізична або юридична особа, яка представляє інтереси власника, у тому числі наймач (якщо інше не встановлено договором);

– управитель – комунальне підприємство Черкаської міської ради, яке за договором з власником здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору (у випадку відсутності такої особи функції управителя виконує балансоутримувач).

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством.

1.3. Відповідно до закону співвласники зобов’язані забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Кожний співвласник несе зобов’язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов’язків попереднього власника як співвласника.

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

2.1. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту житлового будинку та його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначається управителем в порядку, передбаченому «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Держкомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76.

2.2. Співвласники беруть участь у формуванні обсягів робіт з поточного та капітального ремонту шляхом подання відповідних заяв та звернень.

2.3. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту житлового будинку формується з урахуванням приписів органів державної влади та місцевого самоврядування.

2.5. Управитель та його субпідрядники зобов’язані доводити до відома співвласників та наймачів інформацію про плани з виконання поточного та капітального ремонтів.

Інформація доводиться зокрема шляхом розміщення оголошень на інформаційних стендах у під’їздах та/або біля будинків та на сайті управителя (виконавця послуги).

**3. Збори співвласників**

3.1. Питання проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт вирішується зборами співвласників.

3.2. Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем.

3.3. Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників відповідно до законодавства, реєстрованим повідомленням, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під’їзду багатоквартирного будинку.

3.4. На збори запрошуються співвласники (їх уповноважені представники):

– всіх квартир будинку, якщо ремонт стосується загальнобудинкових елементів будинку (даху, фасаду тощо);

– квартир під’їзду, якщо ремонт забезпечить покращення для власників квартир лише одного під’їзду (зокрема, ремонт сходової клітки, встановлення нових дверей тощо);

– окремих квартир – якщо покращення будуть забезпечені тільки їм (зокрема, утеплення стін).

3.5. На збори також запрошуються:

– управитель;

– субпідрядник (якщо такий вже визначений на час проведення зборів);

– інші зацікавлені особи.

3.6. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні не менше 3-х співвласників (уповноважених представників), що були запрошені. Веде збори їх організатор.

3.7. На зборах співвласникам доводиться наступна інформація:

– мета проведення зборів та вимоги законодавства до власників щодо утримання належного їм майна;

– обґрунтування робіт, які планується провести у їхньому будинку (характеристика робіт, строки їх проведення, об’єми, кошторисна вартість, очікуваний ефект тощо);

– вимоги закону та цього Положення та необхідність дольової участі співвласників у співфінансуванні таких робіт, розмір та спосіб розрахунку дольової участі.

3.8. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників.

3.9. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»).

3.10. Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою цієї статті кількості голосів «за» або «проти», проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах.

3.11. Збір підписів про згоду на проведення у їхньому будинку ремонту та зобов’язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт повинен бути здійснений не пізніше ніж за 15 днів від дня проведення зборів. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

3.12. Повідомлення про рішення зборів співвласників проводиться ініціатором зборів відповідно до вимог законодавства.

3.13. Рішення зборів співвласників є обов’язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

**4. Фінансування робіт з поточного та капітального ремонту**

4.1. Поточний та капітальний ремонти здійснюються коштом співвласників шляхом:

– сплати вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

– здійснення додаткових внесків через дольову участь.

4.2. Граничний розмір вартості робіт, що виконуються без здійснення додаткових внесків встановлюється договором з управителем та/або при затвердженні тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

4.3. У випадку ліквідації аварійної ситуації, що потребувала проведення невідкладного ремонту управитель проводить ремонт негайно та повідомляє про такі роботи окремим рядком при поданні співвласникам (наймачам) розрахунку чергового місячного тарифу за утримання будинку та прибудинкової території.

4.4. Розмір дольової участі співвласників вирішується зборами співвласників. При цьому дольова участь може бути встановлена:

– пропорційно до частки кожного співвласника (загальної площі квартири чи нежитлового приміщення відносно до загальної площі всіх приміщень багатоквартирного будинку);

– в рівних долях щодо кожного із співвласників;

– в інший, затверджений зборами спосіб.

4.5. Управитель включає вартість робіт за фактом підписання актів виконаних робіт (без урахування авансів, якщо такі сплачувались).

**5. Порядок розрахунку тарифу на послугу з капітального ремонт житлового будинку**

Цей Порядок визначає механізм формування тарифу на послугу з капітального ремонту житлових будинків і поширюється на суб’єктів господарювання усіх форм власності, які надають послуги з утримання будинку та прибудинкової території, органів місцевого самоврядування, власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

Тариф на послугу з капітального ремонту будинку встановлюється з розрахунку на 1 м2 загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

Витрати з капітального ремонту будинку – договірна вартість надання такої послуги, яка розраховується на основі проектно-кошторисної документації.

Формування тарифу на послугу з капітального ремонту житлового будинку:

* Вид робіт із капітального ремонту будинку визначається на загальних зборах власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).
* Загальні збори скликаються і проводяться суб’єктом господарювання, що надає послуги з утримання будинку та прибудинкової території, як правило по закінченню календарного року
* Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше ½ власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках). Рішення загальних зборів приймається 2/3 голосів присутніх на зборах.
* Рішення загальних зборів оформляється протоколом та скріплюється підписами присутніх.
* Рішення загальних зборів може бути прийняте шляхом письмового опитування.
* Після прийняття загальними зборами рішення щодо обсягу та виду робіт із капітального ремонту, суб’єкт господарювання, що надає послуги з утримання будинку та прибудинкової території виготовляє проектно-кошторисну документацію.
* Проектно-кошторисна документація виготовляється за кошти передбачені на поточний ремонт будинку.
* Замовником робіт із капітального ремонту будинку виступає суб’єкт господарювання, що надає послуги з утримання будинку та прибудинкової території.
* Витрати з капітального ремонту будинку збираються окремо від тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території.
* Кошти передбачені на капітальний ремонт акумулюються на банківському рахунку суб’єкта господарювання і використовуються виключно за цільовим призначенням
* Суб’єкт господарювання, що надає послуги з утримання будинку та прибудинкової території інформує мешканців про нарахування та використання коштів передбачених на капітальний ремонт.
* Акти виконаних робіт погоджуються із уповноваженими особами, які визначаються на загальних зборах із числа власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

**6. Укладання договору, технічний нагляд та приймання робіт**

6.1. Рішення співвласників на проведення у їхньому будинку ремонту є підставою для укладення договору будівельного підряду між управителем, що діє від свого імені та від імені співвласників, та субпідрядником.

6.2. Технічний нагляд за ремонтом об’єктів житлового фонду здійснюється в установленому порядку.

6.3. Приймання робіт здійснюється на підставі акту приймання-здавання виконаних робіт, який підписують:

– управитель;

– субпідрядник;

– будинковий голова (якщо такий обраний);

– як правило, не менше двох власників від кожного з під’їздів будинку, де проводились відповідні роботи.

6.4. На роботи обов’язково надається гарантійний термін, який визначається залежно від виду робіт згідно чинного законодавства.

**7. Виконання робіт з капітального ремонту житлових будинків та прибудинкових територій, що перебувають на балансі/в управлінні комунальних підприємств за рахунок коштів міського бюджету.**

За рахунок коштів міського бюджету 100% можуть фінансуватися:

1. Об’єкти, які визначені рішенням міської ради про бюджет.
2. Капітальний ремонт ліфтів, в яких закінчився граничний термін експлуатації.
3. Капітальний ремонт конструктивних елементів житлового будинку та прибудинкової території у разі виявлення невідповідності санітарним і технічним вимогам.

З метою встановлення відповідності житлових будинків та прибудинкових територій санітарним і технічним вимогам комунальним підприємством проводиться планове суцільне обстеження.

Під час обстеження стану жилих будинків перевіряється:

а) двір будинку та елементи його благоустрою;

б) фундаменти, підвали;

в) стіни та елементи фасадів (балкони, еркери, карнизи тощо);

г) стикові з'єднання у великопанельних жилих будинках;

д) дах будинку та обладнання на ньому (димові і вентиляційні   
канали та інше);

е) ліфти та їх обладнання;

ж) поверхи жилого будинку, включаючи їх конструкції;

з) інженерне обладнання.

Обстеження стану жилих будинків провадиться інженерно-технічними працівниками комунальних підприємств за участю представників громадськості. У разі необхідності до обстеження жилих будинків залучаються фахівці проектних і науково-дослідних організацій та органів і закладів санітарно-епідеміологічної служби.

Якщо під час обстеження стану жилих будинків буде виявлено невідповідність санітарним і технічним вимогам цих будинків (прибудинкових територій), яку можливо і доцільно усунути шляхом проведення капітального ремонту, комунальне підприємство надає відповідні пропозиції щодо проведення такого ремонту.

Перелік об’єктів на капітальний ремонт житлових будинків та прибудинкових територій, що перебувають на балансі/в управлінні комунальних підприємств за рахунок коштів міського бюджету затверджується виконавчим комітетом або Черкаською міською радою рішенням про бюджет.

Директор департаменту

житлово-комунального комплексу О.О. Яценко