



РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
(восьме скликання)

РІШЕННЯ

24 грудня 2024 року

м. Рівне

№ 5892

Про затвердження Програми підтримки населення в проведенні капітального ремонту та реконструкції житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади на 2025–2026 роки

Керуючись законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про житлово-комунальні послуги", "Про приватизацію державного житлового фонду" та "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", з метою створення сприятливого середовища для життєдіяльності мешканців Рівненської міської територіальної громади Рівненська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму підтримки населення в проведенні капітального ремонту та реконструкції житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади на 2025–2026 роки, що додається.

2. Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради під час формування бюджету Рівненської міської територіальної громади щорічно передбачати кошти на забезпечення фінансування заходів зазначеної вище програми.

3. Контроль за виконанням цього рішення доручити постійній комісії з питань міського господарства, транспорту, зв'язку та екології, постійній комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю, секретарю міської ради Віктору Шакирзяну та заступнику міського голови Миколі Дядюсю, а організацію його виконання – директору Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради Руслану Гудимі.

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Рівненської
міської ради
24.12.2024 № 5892

ПРОГРАМА
підтримки населення в проведенні капітального ремонту
та реконструкції житлового фонду на території Рівненської
міської територіальної громади на 2025–2026 роки

1. ВСТУП

Згідно з частиною 3 статті 4 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" до повноважень органів місцевого самоврядування належить затвердження та виконання місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, участь у розробленні та виконанні відповідних державних і регіональних програм.

Програму підтримки населення в проведенні капітального ремонту та реконструкції житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади на 2025–2026 роки (далі – Програма) розроблено відповідно до законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про житлово-комунальні послуги", "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" з метою створення сприятливого середовища для життєдіяльності мешканців Рівненської міської територіальної громади.

Дія цієї Програми не поширюється на житлові будинки і гуртожитки, в яких створені об'єднання співвласників, відомчі та кооперативні будинки, крім заходів Програми щодо заміни, модернізації, капітального ремонту ліфтів та систем диспетчерського зв'язку.

Однією з найбільш гострих та актуальних соціально-економічних проблем сьогодення є стан житлового фонду. Відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування з бюджетів усіх рівнів запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до того, що багато житла перебуває в занедбаному стані.

Реформування житлово-комунального господарства – процес складний та тривалий. Він можливий лише за активної участі громади. Реалізація Програми дасть змогу мешканцям міста поступово перетворитися з пасивних споживачів послуг на повноцінних власників житла, дасть змогу підвищити рівень самоорганізації та соціальної активності громади і забезпечити часткове оновлення житлового фонду.

Для кращого задоволення потреб власників житла, наймачів, орендарів, власників нежитлових приміщень (юридичних і фізичних осіб) щодо умов проживання та прискорення процесу і збільшення обсягів капітальних ремонтів будинків пропонується створити механізм проведення капітальних ремонтів та реконструкції конструктивних елементів будинків на умовах співфінансування.

Залучення коштів власників житла не тільки підвищить фінансові можливості щодо проведення ремонтних робіт, але й стимулюватиме господарське ставлення мешканців до спільного майна, його утримання і збереження.

2.ТЕРМІНИ, ЩО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ В ПРОГРАМІ

Головний розпорядник коштів, замовник – Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради, що фінансує відповідні проекти.

Виконавці робіт (підрядники) – юридичні особи (спеціалізовані організації та підприємства), фізичні особи – підприємці, інші особи, які мають ліцензію на виконання необхідних робіт, якщо це необхідно згідно із законодавством.

Співвласники багатоквартирного будинку (далі – Співвласники) – мешканці будинку (фізичні особи, що є власниками нерухомості в цьому будинку, наймачі) та юридичні особи, що є власниками або орендарями нерухомості в цьому будинку, яких представляє старший по будинку (або тимчасово старший по будинку) чи управитель.

Спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (в тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, призначене для обслуговування більше одного житлового або нежитлового приміщення, будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Старший по будинку (або тимчасово старший по будинку) – представник мешканців житлового будинку, який представляє інтереси та волевиявлення мешканців будинку, обраний відповідно до вимог чинного законодавства України.

Управитель багатоквартирного будинку (далі – Управитель) – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України "Про житлово-комунальні послуги", "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

3. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНО ПРОГРАМУ

Житловий фонд у Рівненській міській територіальній громаді налічує 1 304 житлових будинків і гуртожитків багатоповерхової забудови (без урахування будинків садибного типу приватного сектора), у тому числі:

- 460 будинків, які перебувають в управлінні управлінських компаній;
- 774 будинки об'єднань співвласників;
- 20 будинків житлово-будівельних кооперативів, обслуговуючих кооперативів;
- 19 будинків житлово-будівельних кооперативів;
- 13 відомчих будинків;
- 38 будинків, які перебувають на самообслуговуванні.

Знос житлового фонду в середньому становить 52 %. Житлові будинки, здані в експлуатацію до січня 1989 року (761 будинок), кількість яких становить 61 % від загальної кількості житлових будинків, потребують здійснення комплексного капітального ремонту.

У зв'язку з недофінансуванням житлово-комунальної галузі з бюджетів всіх рівнів протягом тривалого часу капітальний ремонт житлового фонду майже не проводили. Як наслідок – стан житлових будинків погіршувався. Достатніх фінансових ресурсів, які необхідні для повного відновлення технічного стану житлового фонду, в місцевому бюджеті немає.

Складовими частинами, які визначають незадовільний технічний стан житлового фонду, є:

- стан внутрішньобудинкових мереж теплопостачання, гарячого водопостачання, холодного водопостачання та каналізації, електропостачання;
- стан дахів житлових будинків (гуртожитків), з яких 55 % потребують відновлення;
- стан несучих та несуче-огороджувальних конструкцій;
- стан ліфтів, що відпрацювали нормативно допустимий строк експлуатації (25 років) і потребують заміни або модернізації;
- стан інженерного обладнання систем протипожежного захисту житлових будинків підвищеної поверховості.

Однією з найбільш гострих та актуальних соціально-економічних проблем сьогодення є стан ліфтового господарства в житловому фонді.

На сьогоднішній день 50 % ліфтів житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади є такими, що перебувають в експлуатації понад 25-річний строк, і з кожним роком їх кількість зростає. Ці ліфти потребують заміни чи модернізації, оскільки є небезпечними в разі їх подальшої експлуатації.

В житловому фонді, розташованому на території Рівненської міської територіальної громади, є 414 обладнаних ліфтами житлових будинків

багатоповерхової забудови (в тому числі гуртожитки), загальна кількість ліфтів становить 1 236, з яких 627 ліфтів уже відпрацювали нормативно допустимий термін експлуатації (25 років) і потребують заміни або модернізації.

Поточний ремонт інженерних систем і конструктивних елементів житлового фонду виконують локально, тільки в місцях виникнення несправностей.

Одним із пріоритетних напрямків Стратегії розвитку Рівненської міської територіальної громади до 2040 року є такий: "Рівненська міська територіальна громада з якісною та ефективною інфраструктурою – створення безпечних та комфортних умов проживання на території громади, поліпшення якості житлово-комунальних послуг".

У зв'язку з відсутністю у співвласників багатоквартирних будинків можливості повністю за власний рахунок здійснити капітальний ремонт або модернізацію житлового фонду виникла необхідність у розробленні Програми підтримки населення в проведенні капітального ремонту житлового фонду, що дасть можливість покращити технічний стан та продовжити строк експлуатації житлових будинків.

4. ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

1	Ініціатор розроблення Програми	Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради
2	Розробник Програми	Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради
3	Відповідальний виконавець Програми	Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради
4	Головний розпорядник бюджетних коштів	Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради
5	Учасники Програми	Основні учасники: – Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради; – співвласники; – виконавці робіт
6	Мета програми	Відновлення експлуатаційних показників житлових будинків (гуртожитків), покращення комфорту проживання мешканців шляхом проведення капітальних ремонтів та модернізації житлового фонду, підвищення енергоефективних показників, створення дієвого механізму залучення коштів співвласників для проведення капітального ремонту та модернізації житлового фонду
7	Строк реалізації Програми	2025–2026 роки

8	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Міський бюджет Кошти співвласників (власників квартир та нежитлових приміщень) Інші джерела, не заборонені законодавством України (кошти управлінських компаній/управителів, обласного та державного бюджетів, спонсорів)
9	Загальний обсяг фінансових ресурсів	Затверджується щорічно

5. МЕТА І ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ

Метою Програми є виконання в 2025–2026 роках комплексу робіт з капітального ремонту та реконструкції житлових будинків (гуртожитків) і їхніх конструктивних елементів та інженерних систем, спрямованих на відновлення (з можливим поліпшенням) експлуатаційних показників житлового фонду, продовження терміну його експлуатації, підвищення енергоефективних показників, а також створення дієвого механізму залучення коштів співвласників для проведення модернізації житлового фонду і досягнення безпечного, комфортного проживання в житлових будинках (гуртожитках).

Основні цілі впровадження Програми:

1) проведення капітальних ремонтів житлових будинків (гуртожитків) за рахунок коштів співвласників, міського бюджету та інших джерел фінансування (кошти управителів, обласного та державного бюджетів, спонсорів);

2) стимулювання активності співвласників будинків у напрямку покращення стану житлового фонду територіальної громади;

3) створення сприятливих умов для збереження житлового фонду територіальної громади.

Основні завдання Програми:

1) покращення рівня життя мешканців територіальної громади шляхом проведення своєчасного капітального ремонту та модернізації житлових будинків (гуртожитків), конструктивних елементів та систем, покращення технічного стану житлового фонду;

2) підвищення енергоефективності під час використання ресурсів та скорочення енергетичних витрат у житловому господарстві;

3) підвищення соціальної активності та самоорганізації мешканців територіальної громади щодо вирішення своїх проблем (соціального та економічного характеру) і покращення якості життя;

4) сприяння зацікавленості мешканців будинків у створенні ефективного власника житла.

6. МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Програму будуть виконувати на території Рівненської міської територіальної громади протягом 2025–2026 років.

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

Реалізація Програми передбачає виконання таких робіт:

- 1) капітальний ремонт та реконструкція даху;
- 2) капітальний ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових інженерних мереж та обладнання систем теплопостачання, гарячого водопостачання, холодного водопостачання та каналізації, електропостачання;
- 3) капітальний ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових систем протипожежного захисту житлових будинків підвищеної поверховості;
- 4) капітальний ремонт несучих та несуче-огороджувальних конструкцій (в тому числі балконів);
- 6) капітальний ремонт, модернізація та заміна ліфтів, системи диспетчерського зв'язку;
- 7) капітальний ремонт під'їздів (у тому числі заміна входних груп, вікон в місцях загального користування тощо);
- 8) інші роботи.

Черговість включення до титульного списку на капітальний ремонт (реконструкцію), модернізацію (заміну) спільного майна багатоквартирного будинку така:

ліфти:

- 1) ліфти, які зупинено згідно з приписом Управління Держпраці у Рівненській області;
- 2) ліфти, які експлуатуються більше 25-ти років та відповідно до експертного висновку є непридатними для подальшої експлуатації;
- 3) ліфти, строк експлуатації яких досягнув граничного строку і вони перебувають в експлуатації 25 років та більше; інші ліфти, що потребують капітального ремонту;

конструктивні елементи, внутрішньобудинкові інженерні мережі та обладнання:

- 1) які відповідно до технічного звіту визнано непридатними для безпечної експлуатації;
- 2) за терміном їх експлуатації та технічним станом.

Дію Програми може бути продовжено на наступні роки за підсумками її виконання.

7. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ

Відповідно до статті 91 Бюджетного кодексу України до видатків місцевих бюджетів, що можуть здійснюватися з усіх місцевих бюджетів, належать видатки на місцеві програми розвитку житлово-комунального господарства.

Відповідно до статті 22 Бюджетного кодексу України для здійснення програм та заходів, які реалізуються за рахунок коштів бюджету, бюджетні асигнування надаються розпорядникам бюджетних коштів.

Фінансове забезпечення Програми проводитиметься за рахунок коштів міського бюджету в межах кошторисних призначень, передбачених на відповідний рік, коштів співвласників будинку та інших джерел, не заборонених законодавством України.

Фінансування заходів Програми здійснюється в таких співвідношеннях:

№ п/п	Найменування заходу	Дольова участь у співфінансуванні заходів, %	
		кошти місцевого бюджету	кошти співвласників, інші джерела фінансування
1	Капітальний ремонт, реконструкція конструктивних елементів, внутрішньобудинкових інженерних мереж та обладнання	50	50
2	Капітальний ремонт, реконструкція конструктивних елементів, які відповідно до технічного звіту визнано непридатними для безпечної експлуатації	90	10
3	Капітальний ремонт, реконструкція внутрішньобудинкових систем протипожежного захисту житлових будинків підвищеної поверховості	80	20
4	Капітальний ремонт ліфтів та системи диспетчерського зв'язку, модернізація та заміна ліфтів	70	30
5	Капітальний ремонт ліфтів та системи диспетчерського зв'язку, модернізація та заміна ліфтів у будинках ОСББ	80	20

Якщо в будинку є нежитлові приміщення, які є власністю територіальної громади міста, а також квартири (кімнати в гуртожитках), в яких проживають сім'ї загиблих учасників бойових дій, сім'ї Героїв Небесної Сотні, сім'ї інвалідів війни, внесок за них перераховуватиметься з міського бюджету і зараховуватиметься до частки дольової участі органів місцевого самоврядування.

Підприємства, організації установи незалежно від форми власності, які розміщені в житлових будинках, зобов'язані брати участь у реалізації проєкту з капітального ремонту, реконструкції та модернізації спільного майна багатоквартирного будинку. При цьому їхній внесок зараховується до внеску співвласників.

Співфінансування проєктів проходить у два етапи:

- перший етап – внесок співвласників як авансовий платіж Підряднику;
- другий етап – внесок міського бюджету.

Розрахунок за виконані роботи здійснюється в безготівковому порядку, в національній валюті України шляхом перерахування грошових коштів Замовником на поточний рахунок Підрядника на підставі акта про виконані роботи.

Головним розпорядником коштів цієї Програми є Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради.

Обсяг фінансування з міського бюджету визначається щороку, виходячи з розміру асигнувань. Розмір бюджетних коштів на реалізацію одного проєкту не може перевищувати один мільйон гривень.

На заходи Програми щодо капітального ремонту ліфтів та системи диспетчерського зв'язку максимальна кількість бюджетних коштів на реалізацію одного проєкту встановлюється з урахуванням поверховості будинку, а саме:

один мільйон гривень на один ліфт із кількістю зупинок до 10-ти та один мільйон п'ятсот тисяч гривень на один ліфт із кількістю зупинок 10 і більше.

На заходи Програми щодо заміни та модернізації ліфтів та системи диспетчерського зв'язку максимальна кількість бюджетних коштів на реалізацію одного проєкту встановлюється з урахуванням поверховості будинку, а саме:

один мільйон п'ятсот тисяч гривень на один ліфт із кількістю зупинок до 10-ти включно та один мільйон вісімсот тисяч гривень на один ліфт із кількістю зупинок понад 10.

Щорічний обсяг витрат підлягає уточненню у зв'язку зі зміною цін на матеріали, підвищенням мінімальної заробітної плати, зміною податкового законодавства та інших чинників, які впливають на формування видатків.

Контроль за цільовим використанням бюджетних коштів, спрямованих на підтримку громад у рамках цієї Програми, здійснюється у визначеному законодавством порядку.

8. ПОРЯДОК РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

Реалізація Програми включає такі етапи:

- 1) співвласники ініціюють пріоритетний проєкт, затверджений протоколом загальних зборів співвласників (власників квартир та нежитлових приміщень) багатоквартирного будинку (під'їзду в будинку) відповідно до вимог чинного законодавства України;
- 2) співвласники на загальних зборах приймають рішення про те, хто буде представляти їхні інтереси (старший по будинку / тимчасово старший по будинку, управитель);
- 3) збір співвласниками коштів на виготовлення проєктно-кошторисної документації та проведення експертизи (зараховується до загальної суми внеску співвласників);
- 4) виготовлення проєктно-кошторисної документації, проведення експертизи (здійснюється за рахунок коштів співвласників);
- 5) відбір виконавця робіт, який здійснюється відповідно до Закону України "Про публічні закупівлі";
- 6) підписання угоди між Департаментом інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради, співвласниками та виконавцем;
- 7) перерахування коштів співвласників (за мінусом вартості проєктно-кошторисної та погоджувальної документації) на рахунок виконавця робіт як авансового платежу;
- 8) виконання 100 % будівельно-монтажних робіт;
- 9) надання Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради звітної документації (акти КБ-2 та КБ-3), погодженої співвласниками в особі уповноваженого;
- 10) оформлення документації на завершення робіт;
- 11) перерахування Департаментом інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради внеску з міського бюджету виконавцю робіт.

9. МОНІТОРИНГ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОНАННЯМ ПРОГРАМИ

У ході реалізації Програми буде здійснено постійний і періодичний моніторинг за виконанням проєкту та використанням коштів.

Постійний моніторинг – це моніторинг реалізації проєкту, який здійснюють співвласники. Періодичний моніторинг здійснює Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради.

Моніторинг Програми полягає в доступності та відкритості інформації, кількісних і якісних результатів реалізації проєктів.

Департамент інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради один раз на рік надає Рівненській міській раді та оприлюднює на офіційному вебсайті Рівненської міської ради звіт про стан виконання Програми, зокрема вказує об'єкти та витрачені загальні суми.

Результативні показники

№ п/п	Назва показника	Одиниця вимірювання
Показники продукту Програми		
1	Кількість багатоквартирних житлових будинків	1 304
2	Кількість житлових будинків з ліфтами	414
3	Кількість ліфтів	1 236
4	Кількість ліфтів, які потребують капітального ремонту, модернізації чи заміни	627
Показники витрат на Програму		
1	Опосередкована вартість ремонту одного ліфта	280 000 грн
2	Кількість проєктів, які планується реалізувати протягом дії Програми	170
3	Співвідношення фактично реалізованих проєктів до потреби	30 %

10. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Для мешканців міста:

- 1) покращення фізичного стану житлових будинків (гуртожитків) та забезпечення умов для безпечного проживання;
- 2) раціональне використання площ загального користування, нежитлових приміщень будинку, залучення власників нежитлових приміщень до фінансування загальних витрат на покращення характеристик будинку;
- 3) соціальна мобілізація мешканців, виховання відповідальності фактичного співвласника житлового будинку.

Для Рівненської міської ради:

- 1) реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- 2) поліпшення стану житлового фонду в цілому;
- 3) сприяння створенню ефективного власника житла;
- 4) створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблем у галузі житлово-комунального господарства.

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН