



РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
(восьме скликання)

РІШЕННЯ

23 грудня 2021 року

м. Рівне

№ 1829

Про затвердження Програми підтримки населення в проведенні реконструкції та капітального ремонту житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади на 2022–2024 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 реконструкції та капітального ремонту житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади на 2022–2024 роки, що додається.

2. 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 Артему Ганущаку, а організацію його виконання – директору Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради Руслану Гудимі.

Міський голова

Олександр ТРЕТЯК

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Рівненської
міської ради
23.12.2021 № 1829

ПРОГРАМА
ПІДТРИМКИ НАСЕЛЕННЯ В ПРОВЕДЕННІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА
КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ НА ТЕРИТОРІЇ
РІВНЕНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
НА 2022–2024 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 розроблені та виконанні відповідних державних і регіональних програм.

Програму підтримки населення в проведенні реконструкції, капітального ремонту житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади на 2022–2024 роки (далі – Програма) розроблено відповідно до законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про житлово-комунальні послуги" та "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, і на відомчі та кооперативні будинки.

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 житло перебуває в стані занедбаності.

Реформування житлово-комунального господарства – процес складний та тривалий. Він можливий лише за активної участі громади. Реалізація Програми дасть змогу мешканцям Рівненської міської територіальної громади поступово перетворитися з пасивних споживачів послуг на повноцінних власників житла, підвищити рівень самоорганізації та соціальної активності громади, 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 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 проєкти.

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 несучо-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, призначені 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 значеннях, наведених у Цивільному кодексі України, законах України "Про житлово-комунальні послуги", "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

3. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКИХ СПРЯМОВАНА ПРОГРАМА

Житловий фонд у Рівненській міській територіальній громаді налічує 1 250 житлових будинків (у тому числі гуртожитків) багатоповерхової забудови (без урахування будинків садибного типу у приватному секторі), в тому числі:

- 468 будинків, які перебувають в управлінні управлінських компаній;
- 699 будинків об'єднань співвласників;
- 20 будинків житлово-будівельних кооперативів, обслуговуючих кооперативів;
- 15 відомчих будинків;
- 48 будинків, які перебувають на самообслуговуванні.

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

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

Факторами, 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 60 % потребують відновлення;
- стан несучих та несучо-огороджувальних конструкцій;
- стан ліфтів, які відпрацювали нормативно допустимий термін експлуатації (25 років) та 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 сьогодні більше 60 % ліфтів житлового фонду на території Рівненської міської територіальної громади є такими, що відпрацювали 25-річний строк експлуатації, і з кожним роком їх кількість зростає. Ці ліфти потребують заміни чи модернізації, оскільки є небезпечними під час їх подальшої експлуатації.

В житловому фонді, що розташований на території Рівненської міської територіальної громади, налічується 353 житлових будинки (в тому числі гуртожитки) багатоповерхової забудови, обладнані ліфтами. Загальна кількість ліфтів – 1 147, в тому числі:

- 524 ліфти, які відпрацювали нормативно допустимий строк експлуатації (25 років) і потребують заміни або модернізації;

– 156 ліфтів, допустимий строк експлуатації (25 років) яких закінчується в 2021 році.

Щорічна потреба в коштах на капітальний ремонт житлового фонду становить від 130 до 190 мільйонів гривень.

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 створення в ній якісної та ефективної інфраструктури, 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 реконструкцію, капітальний ремонт або модернізацію житлового фонду виникла необхідність в розробленні Програми підтримки населення в проведенні робіт з реконструкції та капітального ремонту житлового фонду, що дасть можливість покращити технічний стан та продовжити строки 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	Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради
4	Головний розпорядник бюджетних коштів	Департаменту інфраструктури та благоустрою Рівненської міської ради
5	Учасники Програми	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 реконструкції, капітальних ремонтів та модернізації житлового фонду, підвищення енергоефективних показників, створення дієвого механізму залучення коштів співвласників для проведення капітального ремонту та модернізації житлового фонду

7	Термін реалізації Програми	2022–2024 роки
8	Перелік бюджетів, за рахунок яких буде виконуватися Програма	Місцевий 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 2022–2024 роках комплексу робіт з реконструкції, капітального ремонту та модернізації житлових будинків (гуртожитків), 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 безпечного, комфортного проживання в житлових будинках (гуртожитках), проведення модернізації житлового фонду.

Основні цілі впровадження заходів Програми такі:

- 1) проведення реконструкції, капітальних ремонтів житлових будинків (гуртожитків) за рахунок коштів співвласників, місцевого бюджету та інших джерел фінансування (кошти управлінських компаній, обласного та державного бюджетів, спонсорів);
- 2) стимулювання активності співвласників будинків у напрямку покращення стану житлового фонду;
- 3) створення сприятливих умов для збереження житлового фонду.

Основні завдання Програми:

- 1) покращення рівня життя мешканців 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 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

Програма підлягає реалізації на території Рівненської міської територіальної громади протягом 2022–2024 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 несучо-огороджувальних конструкцій (у тому числі балконних плит);
- 5) капітальний ремонт та утеплення фасаду;
- 6) капітальний ремонт, модернізація та заміна ліфтів, системи диспетчерського зв'язку;
- 7) капітальний ремонт під'їздів (у тому числі заміна входних груп, вікон у місцях загального користування тощо);
- 8) встановлення дитячих та спортивних майданчиків на прибудинкових територіях;
- 9) інші роботи.

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

– 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.

– ліфти:

- 1) які зупиненні згідно з приписом Управління Держпраці у Рівненській області;
- 2) які експлуатуються більше 25-ти років та відповідно до експертного висновку є непридатними для подальшої експлуатації;
- 3) які досягнули граничного строку експлуатації та експлуатуються 25 років та більше;

– дитячі та спортивні майданчики – згідно з черговістю надходження заявок.

Програма може бути продовжена на наступні роки за підсумками її виконання і залежно від результатів обстеження стану житлового господарства у 2022–2024 роках.

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 проводиться за рахунок коштів місцевого 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:

№ пор.	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 внутрішньобудинкових систем протипожежного захисту житлових будинків підвищеної поверховості	80	20
3	Капітальний ремонт ліфтів та системи диспетчерського зв'язку	70	30
4	Модернізація ліфтів	80	20
5	Заміна ліфтів	80	20
6	Встановлення дитячих та спортивних майданчиків на прибудинкових територіях	50	50

У разі якщо в будинку є нежитлові приміщення, які є власністю територіальної громади, а також квартири (кімнати в гуртожитках), в яких проживають сім'ї загиблих учасників бойових дій, які брали участь у бойових діях на території інших держав, сім'ї Героїв Небесної Сотні, сім'ї загиблих під час антитерористичної операції та операції об'єднаних сил, то внесок за них перераховується з місцевого бюджету і враховується в частці дольової участі органів місцевого самоврядування.

Підприємства, організації установи незалежно від форми власності, які розміщені в житлових будинках, зобов'язані брати участь у реалізації проекту 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;
- другий етап – внесок місцевого бюджету.

Максимальна кількість бюджетних коштів на реалізацію одного проєкту становить один мільйон гривень.

Розрахунок за виконані роботи здійснюється в безготівковому порядку, в національній валюті України шляхом перерахування грошових коштів замовником та співвласниками 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 місцевого бюджету визначається щороку з огляду на розмір асигнувань.

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 співвласників 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 (зараховуються до загальної суми внеску співвласників);

4) виготовлення проєктно-кошторисної документації, проведення експертизи (здійснюються 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 Департаментові 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 місцевого бюджету виконавцю робіт.

9. МОНІТОРИНГ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОНАННЯМ ПРОГРАМИ

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

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

В ході моніторингу Програми забезпечується доступність і відкритість інформації про кількісні та якісні результати 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, витрачені загальні суми і виконавців робіт.

10. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Для мешканців Рівненської міської територіальної громади:

- 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.