

## КРАМАТОРСЬКА МІСЬКА РАДА

## Р І Ш Е Н Н Я

від №  
м. Краматорськ

Про затвердження Програми капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду міста Краматорська на 2021-2023 роки.

З метою комплексного розвитку житлово-комунального господарства міста, збереження та належного утримання житлового фонду, згідно Законів України, «Про житлово-комунальні послуги», «Про благоустрій населених пунктів», «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», «Про кооперацію», Наказу Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004р. N 150 «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд», та інших нормативно-правових актів, керуючись ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,  
міська рада

## В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Програму капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду міста Краматорська на 2021 -2023 роки (далі – Програма, додається).

2. Відділу житлового господарства (Вакалов) – головному розпоряднику бюджетних коштів, протягом бюджетного року надавати пропозиції щодо розгляду питань з виділення коштів на виконання заходів Програми міському голові та голові постійної комісії з питань соціально - економічного розвитку, планування, бюджету, фінансів, зовнішньоекономічної діяльності.

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови Безсонного А.О.

Міський голова

О.В.Гончаренко

**ПРОГРАМА**  
**капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних**  
**будинків житлового фонду міста Краматорська на 2021- 2023 роки.**

**I. Мета та завдання Програми**

Програма капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду міста Краматорська на 2021-2023 роки (далі – Програма) розроблена з метою комплексного розвитку житлово-комунального господарства міста, збереження та належного утримання житлового фонду.

Терміни, які застосовуються у Програмі мають наступні значення:

- *капітальний ремонт* - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території, без зміни будівельних габаритів об'єкта;

- *поточний ремонт* — це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання;

- *співвласник багатоквартирного житлового будинку* (далі - Співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку;

- *дольова участь* – сума коштів, що вноситься Співвласниками та членами житлово – будівельних кооперативів (далі – ЖБК) на умовах співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку та його прибудинкової території;

- *спільне майно багатоквартирного будинку* - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також 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;

- *управитель багатоквартирного будинку* (далі - Управитель) - фізична особа-підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

- *уповноважений представник Співвласників* – юридична або фізична особа, яка обрана зборами співвласників багатоквартирного будинку (у якому не створено в установленому порядку ЖБК), статус якої підтверджується рішенням ( протоколом) зборів співвласників, або обраний представник ЖБК на підставі статуту юридичної особи, якій надано повноваження представляти інтереси власників квартир багатоквартирного будинку у відносинах з органами місцевого самоврядування, державної казначейської служби України, підприємствами, установами, організаціями усіх форм власності, здійснювати будь-які платежі, а також усі інші дії, пов'язані з проведенням капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, відповідно до вимог чинного законодавства;

- *ЖБК* – юридична особа утворена фізичними та/або юридичними особами які добровільно об'єдналися на основі членства з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного житлового будинку ( будинків), а також для наступної експлуатації та управління цим будинком.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Законі України «Про кооперацію».

Пріоритетні завдання Програми:

- підвищення ефективності споживання енергоресурсів;
- покращення умов проживання мешканців та технічного стану житлових будинків міста.

Реалізація Програми передбачає здійснення наступних завдань для досягнення поставлених цілей:

- залучення мешканців багатоквартирних будинків до спільного утримання майна;
- термомодернізація житлового фонду;
- реконструкція / капітальний та поточний ремонт житлового фонду;
- забезпечення оперативного прийому звернень та реагування на звернення в єдиній автоматизованій системі та телефонному режимі.

Програма визначає основні цілі і заходи розвитку та утримання житлового господарства м. Краматорська на 2021- 2023 роки.

## **II. Склад проблем та напрямки їх вирішення**

Місто Краматорськ – великий промисловий центр Донецької області, розташований на площі більш ніж 35 тис. га.

Житловий фонд міста складає 978 багатоквартирних будинків, загальною площею – 3030,2 тис. кв.м, у т.ч. 816 з них послугу з управління багатоквартирним будинком надає управляюча компанія ТОВ «УК «Ладіс», яку рішенням виконавчого комітету Краматорської міської ради № 551 від 10.08.2018 року було призначено управителем для багатоквартирних будинків за результатами проведеного конкурсу, та 51 - ЖБК.

Понад 700 житлових будинків знаходяться в експлуатації більше 30 років, 109 багатоповерхових будинків знаходяться в експлуатації від 60 до 85 років. В усіх цих будинках відсутні підвальні приміщення. Трубопроводи внутрішньобудинкових мереж проходять в техпідпіллі. На стінах спостерігаються тріщини, руйнування цегляної кладки, руйнування пілястрів, карнизів та балконних козирків, незадовільний технічний стан безпосередньо балконів. Близько 400 житлових будинків відносяться до застарілого житлового фонду.

Багатоквартирний житловий фонд міста потребує капітального ремонту по основним конструктивним елементам.

Потрібно виконати:

- капітальний ремонт покрівель – 210 будинків;
- капітальний ремонт або реконструкцію внутрішньобудинкових інженерних комунікацій – 172 будинків;
- капітальний ремонт, модернізацію, експертно-технічне обстеження ліфтів – 687 од;
- ремонт фасадів – понад 160 будинків;
- капітальний ремонт козирків вхідної групи під'їздів – 163 будинків.

Також потребують вирішення питання, які стосуються забезпечення доступності людей з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення до житлових будинків. Враховуючи пропозиції представників громадських організацій, людей з інвалідністю, необхідно проводити облаштування елементами доступності (пандусами, поручнями) багатоквартирних будинків, придбання та встановлення підйомників.

Через відсутність господарського ставлення деяких мешканців залишається проблемою ліквідація проявів вандалізму відносно спільного майна багатоквартирних будинків.

Фасади будівель міста потребують відновлення у зв'язку із незадовільним станом архітектурних елементів.

Потребують відновлення системи протипожежного захисту будинків підвищеної поверховості.

Для участі в заходах щодо соціально-економічного розвитку окремих територій пропонується проведення термомодернізації житлових будинків м. Краматорська, а саме

капітальний ремонт місць загального користування з заміною світлопрозорих конструкцій та входних дверей в житлових будинках, тощо.

У зв'язку із численними зверненнями громадян на незадовільний стан основних конструктивів житлових будинків та неспроможність співвласників за власні кошти проводити капітальні ремонти спільного майна необхідно передбачити в Програмі кошти на аварійно – відновлювальні роботи.

Для організації оперативного реагування на звернення громадян необхідно забезпечити взаємозв'язок громадян з владою шляхом цілодобового прийому звернень з питань що стосуються житлово-комунального господарства, передачу інформації надавачам послуг та контроль виконання звернень через міський Контакт – Центр 1505, <https://krm.gov.ua>.

Для прискорення самоорганізації Співвласників багатоквартирних будинків щодо самостійного утримання своєї спільної власності необхідно створити дієвий та прозорий механізм фінансової підтримки мешканців багатоквартирних житлових будинків, котрі беруть на себе відповідальність за утримання власних будинків.

Виконання Програми дасть змогу:

- забезпечити реалізацію державної політики у сфері житлового господарства;
- зменшити до рівня експлуатаційної безпеки знос основних фондів у житловому комплексі та витрати при виробництві житлово-комунальних послуг;
- забезпечити сталу та ефективну роботу підприємств житлового господарства;
- поліпшити якість житлово-комунального обслуговування населення;
- створити прозорий механізм взаємодії органів місцевого самоврядування, підприємств та громадськості, спрямований на вирішення проблемних питань у сфері житлового господарства.

### **III. Джерела фінансування Програми**

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти міського бюджету;
- кошти державного бюджету;
- кошти обласного бюджету;
- кошти співвласників багатоквартирних будинків;
- кошти кооперативів;
- інші джерела, не заборонені законодавством України.

Фінансове забезпечення заходів, визначених в п.І Додатку до Програми здійснюється у розмірі 100 % за рахунок коштів міського бюджету.

Фінансове забезпечення заходів з виконання аварійно-відновних робіт та робіт, невиконання яких може призвести до аварійного стану будинку, проводиться на виконання протокольних доручень Комісії з питань техногенно-екологічної безпеки і надзвичайних ситуацій.

Фінансове забезпечення заходів, визначених в п. II Додатку до Програми здійснюється за рахунок коштів міського бюджету, Співвласників багатоквартирних будинків (власників житлових та нежитлових приміщень у житловому будинку) або ЖБК.

Фінансове забезпечення заходів визначених в п.І Додатку до Програми щодо термомодернізації житлових будинків м. Краматорська, а саме капітальний ремонт місць загального користування з заміною світлопрозорих конструкцій та входних дверей в житлових будинках, тощо, проводиться за рахунок коштів місцевого бюджету та субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій.

Суми, передбачені на виконання заходів Програми, для головного розпорядника коштів – відділу житлового господарства, затверджуються у видатках міського бюджету м. Краматорськ та використовуються протягом усього бюджетного року.

### **IV. Механізм співфінансування капітальних ремонтів та реконструкції багатоквартирних житлових будинків**

1. З метою реформування взаємовідносин між виконавчими органами міської ради, Співвласниками багатоквартирних житлових будинків і ЖБК та, як наслідок, перехід на якісно новий рівень участі мешканців в збільшенні строків експлуатації будинків житлового фонду міста, у рамках Програми запроваджено проведення капітального ремонту та реконструкції багатоквартирних житлових будинків на умовах співфінансування.

2. Згідно з частиною другою статті 382 Цивільного кодексу України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є Співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

3. Відповідно до пунктів 1 та 2 частини першої статті 7 Закону України « Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» Співвласники багатоквартирного будинку 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.

4. Зважаючи на фінансову неспроможність Співвласників багатоквартирних будинків та ЖБК забезпечувати проведення капітальних ремонтів в повному обсязі, в межах Програми планується виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків за умови співфінансування Співвласниками та ЖБК , а саме:

- капітальний ремонт ліфтів з фіксованим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК, який дорівнює 5 %;

- капітальний ремонт покрівлі з базовим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК 5 %;

- капітальний ремонт вимощення з базовим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК 5 %;

- капітальний ремонт системи централізованого опалення з базовим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК 5 %;

- капітальний ремонт системи холодного водопостачання з базовим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК 5 %;

- капітальний ремонт системи водовідведення з базовим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК 5 %;

- капітальний ремонт електроосвітлення та силової проводки по підвальному приміщенню з базовим відсотком співфінансування Співвласників або ЖБК 5 %.

5. Базовий відсоток співфінансування Співвласників будинків та ЖБК застосовується для двоповерхових будинків. Розрахунок відсотка для будинків більшої поверховості здійснюється шляхом додавання до базового 2 % за кожен поверх починаючи з третього.

6. При плануванні та розподілі бюджетних призначень на капітальні ремонти та реконструкцію житлового фонду, першочергово плануються роботи по багатоквартирних житлових будинках, Співвласники яких погодились на проведення робіт на умовах співфінансування та мають на рахунку необхідну суму коштів для фінансування частки робіт за рахунок Співвласників.

Співвласники будинків та ЖБК мають право на проведення капітального ремонту та реконструкції одного конструктиву будинку , за умов співфінансування, один раз на три роки.

7. В разі надходження до міської ради заяв про співфінансування від Співвласників або ЖБК в розмірах коштів, що перевищують можливості міського бюджету щодо співфінансування, відсоток участі Співвласників або ЖБК у виконанні робіт з капітального

ремонту та реконструкції може переглядатись рішенням міської ради в бік збільшення.

8. Співфінансування робіт з капітального ремонту та реконструкції житлового будинку не проводиться коли житловий будинок у відповідності до технічних висновків визначений непридатним для проживання.

9. На підготовчому етапі, з метою налагодження процесу співпраці виконавчих органів міської ради і мешканців у рамках Програми та її популяризації, відділ житлового господарства має проводити інформаційно-роз'яснювальну роботу з мешканцями за допомогою Комунального підприємства «Служба єдиного замовника» житлово-комунального господарства м. Краматорська, ЖБК та Управителя з залученням засобів масової інформації, забезпечувати консультаційну підтримку процесу, розробляти «дорожні карти» з описом черговості заходів, допомагати зразками необхідних документів та надавати інформацію про досвід Співвласників інших будинків.

10. Обсяг робіт з капітального ремонту та реконструкції багатоквартирного житлового будинку визначає Управитель або ЖБК з врахуванням відповідних заяв та звернень Співвласників та членів ЖБК або за результатами щорічних оглядів його технічного стану. Управитель або ЖБК складає дефектний акт, який є обґрунтуванням для замовлення проектно-кошторисної документації на виконання робіт, у разі якщо ПКД на той момент немає в наявності.

11. Для здійснення капітального ремонту та реконструкції спільного майна багатоквартирного будинку шляхом співфінансування ініціативна група Співвласників багатоквартирного будинку (далі-ініціативна група), сформована відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» або управитель, ініціюють збори Співвласників, на яких приймається рішення щодо згоди співвласників на виконання робіт з капітального ремонту будинку на умовах співфінансування. Збори членів ЖБК проводяться згідно Закону України «Про кооперацію» та їх статутів.

12. Протоколами зборів Співвласників багатоквартирних будинків (окрім ЖБК) повинні бути вирішені наступні питання:

- визначення уповноваженого представника Співвласників;
- визначення виду та складу робіт, по яких буде проводитись співфінансування;
- спосіб визначення дольової участі кожного Співвласника багатоквартирного будинку у фінансуванні робіт;
- спосіб накопичення коштів Співвласників багатоквартирного будинку для співфінансування робіт;
- надання повноважень уповноваженому представнику Співвласників на укладення договору на виготовлення проектно-кошторисної документації з проходженням експертизи, якщо такої немає в наявності, договору на виконання робіт з капітального ремонту конструктиву будинку та представлення інтересів Співвласників багатоквартирного будинку щодо питань, пов'язаних із здійсненням робіт (у тому числі при підписанні актів виконаних робіт).

Протоколами зборів членів ЖБК повинні будуть вирішені наступні питання:

- визначення виду та складу робіт, по яких буде проводитись співфінансування;
- спосіб визначення дольової участі кожного члена ЖБК у фінансуванні робіт;
- спосіб накопичення коштів ЖБК для співфінансування робіт;

13. Після прийняття на зборах Співвласниками багатоквартирного житлового будинку або членами ЖБК рішення щодо проведення робіт з капітального ремонту житлового будинку на умовах співфінансування, виготовлення за власні кошти проектно-кошторисної документації на виконання робіт капітального ремонту житлового будинку або окремих його конструктивних елементів у разі їх відсутності, уповноваженому представнику необхідно надати до міської ради наступні документи:

- заяву на ім'я міського голови щодо згоди Співвласників або членів ЖБК на проведення робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку на умовах співфінансування;
- протокол зборів Співвласників або членів ЖБК та список поіменного голосування;

- проектно-кошторисну документацію на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку.

14. Відповідно до резолюції міського голови, заява та додані до неї документи передаються на виконання до відділу житлового господарства.

15. Відділ житлового господарства перевіряє надані документи в термін 10 робочих днів. Розгляд заяв та доданих до неї документів здійснюється в порядку черговості їх надходження.

16. Позитивне рішення про співфінансування робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку приймається за наявності коштів в міському бюджеті та належним чином оформлених документів.

17. Про згоду на проведення капітального ремонту та реконструкцію житлового будинку на умовах співфінансування за рахунок місцевого бюджету відділ житлового господарства письмово повідомляє уповноваженого представника .

18. Після накопичення Співвласниками багатоквартирного будинку або ЖБК суми коштів, необхідної для проведення робіт згідно прорахованих відсотків співфінансування за мінусом суми, сплаченої за виготовлення або коригування проектно-кошторисної документації, проведення її експертизи, уповноважений представник інформує відділ житлового господарства про виникнення підстав і потреби у використанні бюджетних коштів для співфінансування робіт по цьому багатоквартирному будинку.

19. Відділом житлового господарства проводяться процедури з визначення підрядника виконання робіт згідно чинного законодавства України, після чого між відділом, співвласниками, від імені яких діє Уповноважений представник, та підрядною організацією укладається трьохсторонній договір підряду на виконання робіт, відповідно до часток фінансування кожного з учасників.

20. З метою контролю за відповідністю робіт та матеріальних ресурсів встановленим вимогам здійснюється технічний нагляд за виконанням робіт шляхом укладення договору про надання послуг з технічного нагляду. Разом із цим, здійснюється авторський нагляд, який передбачає контроль за відповідністю проведення робіт до проектно-кошторисної документації. Фінансування послуг з технічного та авторського нагляду здійснюється за рахунок частки фінансування з міського бюджету та частки співфінансування Співвласників або ЖБК пропорційно до частки участі у співфінансуванні, про що укладаються відповідні трьохсторонні договори.

21. Роботи вважаються виконаними та прийнятими у випадку підписання акта виконаних робіт. Акт виконаних робіт підписують:

- підрядник;
- підприємство, установа, організація (особа), що здійснює технічний нагляд;
- уповноважений представник ;
- головний розпорядник коштів - відділ житлового господарства.

22. Оригінал акта разом з пакетом документів, наданих раніше, зберігається у відділі житлового господарства.

23. Дія цієї Програми поширюється на співвласників багатоквартирних житлових будинків ЖБК та на співвласників, яким послуга з управління багатоквартирним будинком надається управляючою компанією ТОВ «УК «Ладіс».

24. Організаційне забезпечення, моніторинг та контроль за виконанням завдань Програми здійснює відділ житлового господарства.

25. Внесення змін до Програми здійснюється відповідно до чинного законодавства України.

**Розподіл фінансування заходів Програми капітального, поточного ремонту,  
реконструкції житлового фонду міста Краматорська на 2021 - 2023 роки  
за напрямками виконання**

№		Найменування заходу	Орієнтовна вартість, (тис.грн.)		
			2021	2022	2023
I.		Перелік заходів, які виконуються 100 % за бюджетні кошти	42650,0	45555,0	48210,0
	1	Капітальний, поточний ремонт та реконструкція багатоквартирних будинків житлового фонду	41900,0	44750,0	47350,0
		1.1 Поточний ремонт стін та фасадів житлових будинків міста	14000,0	14500,0	15000,0
		1.2 Капітальний ремонт стін та фасадів житлових будинків міста	12000,0	13000,0	14000,0
		1.3 Термомодернізація житлових будинків м. Краматорська. Капітальний ремонт місць загального користування з заміною світлопрозорих конструкцій та входних дверей в житлових будинках м. Краматорськ (перелік додається).	10000,0	11000,0	12000,0
		1.4 Капітальний ремонт житлового фонду, у випадках, коли невиконання робіт може призвести до аварійного стану будинку та його конструктивів, проведення аварійно-відновних робіт та розробка проектно-кошторисної документації.	3700,0	4000,0	4000,0
		1.5 Облаштування елементами доступності (пандус, поручні) у будинках житлового фонду	950,0	950,0	950,0



			міста, придбання та встановлення підйомників			
--	--	--	----------------------------------------------	--	--	--

		1.6	Розробка ПКД на відновлення систем протипожежного захисту будинків підвищеної поверховості (11 од.)	1250,0	1300,0	1400,0			
	2		Забезпечення функціонування підприємств, установ та організацій, що виробляють, виконують та / або надають житлово-комунальні послуги	750,0	805,0	860,0			
		2.1	Фінансування на утримання «Об'єднаної диспетчерської служби», яка здійснює прийом звернень громадян з питань житлово-комунального господарства, передачу інформації обслуговуючим організаціям та контроль виконання звернень. Формує інформацію про виниклі проблеми в щоденних зведеннях та здійснює їх передачу керівництву міста. Робота ведеться з використанням програмного комплексу «Контакт - центр Краматорськ»	750,0	805,0	860,0			
II			Перелік заходів, які виконуються за умови співфінансування						
	1		Забезпечення надійної та безпечної експлуатації ліфтів						
				2021		2022		2023	
				Кошти міського бюджету	Кошти Співвласників будинків в або ЖБК	Кошти міського бюджету	Кошти Співвласників будинків в або ЖБК	Кошти міського бюджету	Кошти Співвласників будинків в або ЖБК
		1.1	Капітальний ремонт житлового фонду.	4000,0	210,0	5700,0	300,0	7600,0	400,0

			Проведення експертно-технічного обстеження ліфтів. Заміна одиниць та вузлів технологічного устаткування пасажирських ліфтів в житлових будинках з виготовленням проектно-кошторисної документації та проведенням експертизи, проведення авторського та технічного нагляду						
	2		Капітальний ремонт конструктивів багатоквартирних будинків	*					
		2.1	Капітальний ремонт покрівель	8000,0	*	9000,0	*	10000,0	*
		2.2	Капітальний ремонт вимощень	300,0	*	400,0	*	500,0	*
	3		Капітальний ремонт та реконструкція внутрішньобудинкових інженерних мереж	*					
		3.1	Капітальний ремонт системи централізованого опалення	2000,0	*	2500,0	*	3000,0	*
		3.2	Капітальний ремонт системи холодного водопостачання						
		3.3	Капітальний ремонт системи водовідведення						
		3.4	Капітальний ремонт електроосвітлення та силової проводки по підвальному приміщенню						

\* Залежить від відсотка співфінансування