

ПРОЕКТ

Про затвердження Положення
про дольову участь співвласників
у поточному та капітальному ремонті
житлових будинків м. Івано-Франківська

Керуючись ст. 322, 382 Цивільного кодексу України, ст. 151, 153 Житлового кодексу УРСР, ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», рішеннями Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. N 4-рп/2004 та від 09.11.2011 р. N 14-рп/2011, відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міська рада

в и р і ш и л а :

1. Рішення сесії міської ради від 22.08.2011 р. №357-13 вважати таким, що втратило чинність. При цьому правовідносини, що виникли внаслідок виконання вимог цього рішення вважаються чинними до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

2. Затвердити Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонті житлових будинків м. Івано-Франківська (додається).

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови – директора департаменту комунального господарства, транспорту і зв'язку М. Саєвича, постійну комісію міської ради з питань планування, фінансів, цін та бюджету (Р. Онуфрієва) та постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку (І. Прокопів).

Міський голова

Віктор Анушкевичус

Додаток
до рішення ___ сесії міської ради
від _____.____.201__ р. № _____

ПОЛОЖЕННЯ

про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Івано-Франківська

1. Загальні положення

1.1. Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Івано-Франківська (надалі – Положення) розроблено з метою забезпечення допомоги власникам та наймачам приміщень, квартир або кімнат у виконанні поточних та капітальних ремонтів, що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м. Івано-Франківська та знаходяться на балансах комунальних управляючих компаній.

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

– власник – фізична особа, юридична особа, територіальна громада міста або держава, яким належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, квартирою або кімнатою у житловому багатоквартирному будинку, зареєстроване в установленому законом порядку;

– виконавець послуг – визначений органом місцевого самоврядування, управителем чи власниками виконавець послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій чи виконавець послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд для будинку, що потребує ремонту;

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

– капітальний ремонт – 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;

– наймач – особа, що користується приміщенням, квартирою або кімнатою у житловому багатоквартирному будинку на підставі договору найму та самостійно вносить плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму;

– мовчазна згода – ненадання заперечень з боку власника чи наймача на провадження певних дій управителем чи виконавцем послуги упродовж

встановленого цим Положенням терміну з моменту оприлюднення відповідної інформації;

– поточний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання з можливим поліпшенням експлуатаційних показників елементів будинку та є складовою послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території;

– субпідрядник – суб'єкт господарювання, з яким виконавцем послуги 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 – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем 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.

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 та елементів зовнішнього благоустрою визначається виконавцем послуг в порядку, передбаченому «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Держкомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76.

2.2. Власники (наймачі) 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.

2.4. Виконавець послуги погоджує обсяги та план-графік робіт з управителем та вносить на його прохання відповідні зміни та доповнення.

2.4. Виконавець послуги та його субпідрядники зобов'язані доводити до відома власників 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).

2.5. Подана управителем, виконавцем послуги інформація про виявленні несправності й ушкодження, усунення яких потребує капітального ремонту, є підставою для включення житлових будинків у титульні списки (для робіт, що виконуються за бюджетні кошти) та/або плани-графіки з виконання

капітальних ремонтів (для робіт, що виконуються за рахунок власних коштів підприємств та інших джерел).

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

2.7. Сформовані титульні подаються на погодження постійною комісією міської ради з питань житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку та постійною комісією міської ради з питань планування, фінансів, цін та бюджету та затверджуються міським головою.

2.8. Затверджені титульні списки доводяться до відома управителя та власників (наймачів) виконавцем послуги.

3. Дольова участь власників у поточному ремонті

3.1. Поточний ремонт здійснюється коштом власників (наймачів) як правило шляхом сплати вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Міська рада, її постійні комісії та виконавчі органи можуть передбачити дольову участь у поточному ремонті з боку виконавця послуги та/чи міського бюджету.

3.2. Управитель (виконавець послуги) відповідає за своєчасне оприлюднення плану-графіка.

3.3. Форма плану-графіка повинна включати:

- адресу будинку;
- перелік робіт та календарні терміни їх виконання;
- інформацію про кошторисну вартість робіт.

План-графік повинен містити дату оприлюднення та застереження про порядок його заперечення.

3.4. Затвердження плану-графіка поточного ремонту житлового будинку, його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем та елементів зовнішнього благоустрою відбувається виконавцем послуги за наявності мовчазної згоди власників (наймачів).

3.5. Власники (наймачі) можуть заперечити оприлюднений план-графік шляхом подання письмової заяви виконавцю послуги упродовж 10 днів з моменту оприлюднення.

3.6. За наявності заперечень з боку власників (наймачів) виконавець послуги проводить збори власників у порядку, передбаченому п. 4 Положення.

3.7. У випадку ліквідації аварійної ситуації, що потребувала проведення поточного ремонту виконавець послуги проводить ремонт негайно та повідомляє про такі роботи окремим рядком при оприлюдненні чергового плану-графіка чи при поданні власникам (наймачам) розрахунку чергового місячного тарифу за утримання будинку та прибудинкової території.

3.9. Виконавець послуги включає вартість робіт в розрахунок тарифу за будинком за фактом підписання актів виконаних робіт.

4. Збори власників

4.1. Питання дольової участі власників у капітальному ремонті житлового будинку та поточному ремонті (за наявності заперечень з боку власників чи наймачів) розглядаються зборами власників.

4.2. Організатором зборів виступає можуть виступати власники, управитель або виконавець послуги.

4.3. Про місце, час та мету проведення зборів організатор інформує власників шляхом розміщення оголошень на інформаційних стендах у під'їздах та/або біля будинків не пізніше, як за сім календарних днів до дати їх проведення.

4.4. На збори запрошуються власники (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).

4.5. На збори також запрошуються:

- управитель;
- субпідрядник (якщо такий вже визначений на час проведення зборів);
- інші зацікавлені особи.

4.6. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні не менше 30% власників (уповноважених представників), що були запрошені. Веде збори їх організатор.

4.7. На зборах власникам 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 цього Положення та необхідність дольової участі власників у співфінансуванні таких робіт;
- суму допомоги, яку повинен буде сплатити виконавець послуги (міський бюджет), та суму коштів, яку повинен буде сплатити кожен власник.

4.8. За підсумками зборів складається Протокол намірів про згоду власників на проведення у їхньому будинку ремонту та їх дольової участі у фінансуванні таких робіт (якщо учасники зборів простою більшістю голосів приймають позитивне рішення), або Ухвала про відмову власників від проведення у їхньому будинку ремонту (якщо учасники зборів простою більшістю голосів приймають негативне рішення).

Проект Протоколу намірів готується виконавцем послуги на підставі відповідної кошторисної та будинкової документації.

4.9. 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 20 днів від дня проведення зборів.

Після спливу цього терміну укладання договору дольової участі на проведення ремонту житлового будинку проводиться за наявності підтверджених джерел фінансування.

5. Розмір дольової участі у ремонті та порядок внесення коштів

5.1. Дольова участь власників при виконанні ремонту повинна становити:

Рік	Поточний ремонт	Капітальний ремонт
2013	не менше 50%	не більше 50%
2014	не менше 60%	не більше 60%
2015	не менше 70%	не більше 70%

5.2. Плановий розмір дольової участі щодо окремих робіт чи об'єктів із зазначенням відповідних джерел фінансування на бюджетний рік встановлюються за поданням виконавця послуги постійною комісією міської ради з питань планування, фінансів, цін та бюджету.

5.3. Згода власників на проведення у їхньому будинку ремонту є підставою для укладення договору дольової участі на проведення ремонту між виконавцем послуги, що діє від свого імені та від імені власників та субпідрядником.

5.4. За наявності дефіциту коштів на допомогу власникам при виконанні ремонтів житлових будинків виконавець послуги повинен надавати наступні пріоритети:

- капітальним роботам перед поточними;
- роботам з більшим розміром дольової участі власників перед роботами з меншим;
- роботам, що покращують умови проживання для більшої кількості громадян.

5.5. Договір та/або Протокол намірів можуть передбачати розтермінування сплати дольової участі власниками на строк до 12 місяців. У випадку, якщо відповідно до встановленого виконавчим комітетом міської ради граничного тарифу на виконання таких робіт їх вартість не може бути повністю сплачена за 12 місяців, договір (протокол) повинні передбачати обов'язкове внесення авансу в розмірі не менше 30% від загальної суми дольової участі власників.

5.6. Кошти сплачуються власниками на спеціальний рахунок, відкритий для співфінансування ремонту будинку одним платежем або рівними частками згідно встановленого договором графіку, в тому числі шляхом включення вартості робіт в помісячний розрахунок тарифу за будинком.

6. Технічний нагляд та приймання робіт

6.1. Технічний нагляд за ремонтом об'єктів житлового фонду здійснюють розпорядник бюджетних коштів, управитель або інша особа в установленому порядку.

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

- субпідрядник;
- виконавець послуги;
- розпорядник бюджетних коштів (якщо він здійснював технічний нагляд);
- будинковий голова (якщо такий обраний);
- один чи декілька власників.

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

Міський голова

Віктор Анушкевичус

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення міської ради «Про затвердження Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Івано-Франківська»

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання

Станом на 01.10.2012 р. на балансі комунальних управляючих компаній знаходиться 1887 будинків. Загальний стан житлового фонду міста можна оцінити як задовільний. При цьому, фінансування капітальних ремонтів житлового фонду з боку міського бюджету щороку протягом останніх років зменшувалось. При цьому ефективність використання виділених коштів, критерії відбору об'єктів для ремонту викликає чимало запитань з боку громадськості.

Проект рішення має повинен створити організаційні, матеріально-економічні засади системного виконання ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з підтриманням, відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників житлового фонду, що перебуває в управлінні комунальних підприємств, ремонтом, заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання будинків, а також заходів з енергозбереження та благоустрою.

Правове регулювання даного питання регулюється: ст. 322, 382 Цивільного кодексу України, ст. 151, 153 Житлового кодексу УРСР, ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», рішеннями Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. N 4-рп/2004 та від 09.11.2011 р. N 14-рп/2011, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Вказані проблеми не можуть бути вирішені за допомогою ринкових механізмів, оскільки лежать поза межами ринкового регулювання.

2. Цілі регулювання

Метою проекту рішення міської ради є забезпечення допомоги власникам та наймачам приміщень, квартир або кімнат у виконанні поточних та капітальних ремонтів, що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м. Івано-Франківська та знаходяться на балансах муніципальних управляючих компаній.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
---------------------	-----------------	-----------------

Залишення усього без змін	Відсутні	- не чітко визначені джерела фінансування проведення капітального ремонту в будинках м. Івано-Франківська, які перебувають в управлінні комунальних підприємств
Обраний спосіб регулювання	- часткове вирішення проблем щодо проведення ремонту житлових будинків в місті; - врегулювання процесу дольової участі співвласників у поточному та капітальному ремонтах будинків; - зменшення навантаження на міський бюджет.	- часткове перенесення витрат на ремонтні роботи на мешканців будинків, що знаходяться на балансах муніципальних управляючих компаній.
За допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується затвердити Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків в м. Івано-Франківську, яким чітко визначаються умови:

- визначення обсягу робіт із поточного та капітального ремонту;
- проведення зборів власників;
- дольової участі власників та розміру внесків у поточному та капітальному ремонтах;
- технічного нагляду та прийняття робіт.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки запропонованим проектом положення чітко прописаний механізм допомоги власникам та наймачам приміщень, квартир або кімнат у виконанні поточних та капітальних ремонтів, що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м. Івано-Франківська та знаходяться на балансах муніципальних управляючих компаній.

6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат

<i>Базові групи інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Місцева влада	створення організаційних, матеріально-економічних засад системного виконання ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з підтриманням, відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників житлового фонду, що	кошти міського бюджету, виділені через відповідних розпорядників; власні надходження управителів через формування статутних фондів;

	перебуває в управлінні комунальних підприємств, ремонт, заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання будинків, а також заходів з енергозбереження та благоустрою.	.
Суб'єкти підприємницької діяльності	Допомога місцевої влади у виконанні поточних та капітальних ремонтів, що проводяться у багатоквартирних житлових будинках.	Дольова участь у проведенні поточних та капітальних ремонтів
Населення	Допомога місцевої влади у виконанні поточних та капітальних ремонтів, що проводяться у багатоквартирних житлових будинках.	Дольова участь у проведенні поточних та капітальних ремонтів

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акту передбачається за наступними критеріями:

1. Кількість проведених поточних та капітальних ремонтів житлового фонду, що перебуває в управлінні комунальних підприємств.

2. Загальна вартість проведених поточних та капітальних ремонтів житлового фонду, що перебуває в управлінні комунальних підприємств.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – суб'єкти господарювання до набрання чинності рішення

повторне відстеження – суб'єкти господарювання після набрання чинності рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинності рішення.

Для здійснення відстеження результативності регуляторного акту використовуватиметься інформація КП «Єдиний розрахунковий центр».

Виконавець:

Заступник директора

КП «Єдиний розрахунковий центр»

Вітенко М.

**Звіт про результати відстеження результативності
проекту рішення міської ради «Про затвердження Положення про
дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах
житлових будинків м. Івано-Франківська»**

Вид регуляторного акту: рішення міської ради.

Назва регуляторного акту: Про затвердження Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах житлових будинків м. Івано-Франківська.

Дата прийняття: проект рішення.

Номер: проект рішення.

Назва виконавця заходів з відстеження: відділ підтримки та розвитку підприємництва.

Цілі прийняття: забезпечення допомоги власникам та наймачам приміщень, квартир або кімнат у виконанні поточних та капітальних ремонтів, що проводяться у багатоквартирних житлових будинках м. Івано-Франківська та знаходяться на балансах муніципальних управляючих компаній.

Строк виконання заходів з відстеження: січень 2013р.

Тип відстеження: базове.

Методи одержання результатів відстеження: аналіз інформації КП «Єдиний розрахунковий центр».

Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, способи одержання даних: на час проведення даного відстеження значення показників результативності відсутні.

Кількісні та якісні значення показників результативності:

1. Кількість проведених поточних та капітальних ремонтів житлового фонду, що перебуває в управлінні комунальних підприємств.
2. Загальна вартість проведених поточних та капітальних ремонтів житлового фонду, що перебуває в управлінні комунальних підприємств.

Начальник відділу підтримки
та розвитку підприємництва

Сергій Руденко