

ПОРЯДОК
проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирних
житлових будинках м. Запоріжжя на умовах співфінансування в 2019 році

1. Порядок проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирних житлових будинках м. Запоріжжя на умовах співфінансування (далі - Порядок) розроблено на основі пілотного проекту співфінансування з метою реалізації Програми розвитку та утримання житлово-комунального господарства м. Запоріжжя на 2018-2020 роки, затвердженої рішенням міської ради від 20.12.2017 №4 (зі змінами та доповненнями) (далі - Програма), з урахуванням положень законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інших актів законодавства України та спрямовано на покращення технічного стану житлового фонду в місті Запоріжжі шляхом проведення капітального ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку (далі - роботи) на умовах співфінансування за рахунок коштів бюджету міста Запоріжжя та коштів співвласників багатоквартирних будинків.

Терміни, які використовуються в цьому Порядку мають наступні значення:

- **багатоквартирний будинок** - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

- **співвласник багатоквартирного будинку** - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

- **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;

- **об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання)** - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна;

- **житлово-будівельний кооператив** – добровільне об'єднання громадян та (або) юридичних осіб на підставі членства з метою задоволення погребі громадян у житлі, що здійснюється через будівництво на власні кошти жилого будинку, наступної його експлуатації та управління цим будинком;

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

- **капітальний ремонт** - сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території;

- **частка співвласника** - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Інші терміни в цьому Порядку вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

2. Цей Порядок поширюється на всі багатоквартирні будинки міста Запоріжжя. Порядок передбачає співфінансування частки очікуваної вартості робіт, визначеної цим Порядком за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків та решти вартості робіт - за рахунок коштів бюджету міста Запоріжжя.

Розмір частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків визначається департаментом з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради відповідно Додатку 1 до цього Порядку за видом робіт капітального характеру для інженерних мереж.

Перелік робіт з капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків, що фінансуються в іншому відсотковому значенні.

Таблиця №1.

<i>n/n</i>	<i>Види робіт</i>	<i>Частка фінансування за рахунок бюджетних асигнувань</i>	<i>Частка фінансування за рахунок співвласників багатоквартирного будинку</i>
	Капітальний ремонт шатрової покрівлі у 1-2 поверхових будинках	95%	5%
	Капітальний ремонт м'якої, шатрової покрівлі у 3-5	85%	15%

	поверхових будинках		
	Капітальний ремонт покрівлі у будинках вище 5-го поверху або капітальний ремонт м'якої, шиферної, металевої та інших покрівель з використанням нових матеріалів або суцільна заміна їх іншими матеріалами	70%	30%
	Капітальний ремонт ліфтів та систем диспетчеризації	95%	5%
	Відновлення або улаштування нового вимощення навколо будівлі з метою захисту ґрунту під фундаментами від розмивання, ремонт облицювання цоколю будинку.	60%	40%

Управитель багатоквартирного будинку, ОСББ або ЖБК проводить розподіл витрат кожного Співвласника пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб та виставляє відповідні рахунки до сплати.

Визначення суми фінансування та частки власників житла у виконанні робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку здійснюється наступним чином:

- частка власників житла в загальному обсязі платежів на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

3. Замовниками робіт та Отримувачами бюджетних коштів відповідно до цього Порядку є житлові кооперативи житлово-будівельні кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, які прийняли будинки в управління, та управителі багатоквартирних будинків, які уклали договір управління зі співвласниками багатоквартирних будинків згідно чинного законодавства України.

4. Рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку визначається уповноважена особа на подання документів до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради. Вирішення інших питань проводиться відповідно до положень чинних нормативно-правових актів, які регулюють діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, кооперативів та відповідно до положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

5. Спрямування та обмеження бюджетних коштів

5.1 За цим Порядком бюджетні кошти можуть спрямовуватись за вибором співвласників на один із нижченаведених напрямків капітального ремонту, відповідно до переліку робіт:

- *Дахи та покрівлі;*
- *Центральне опалення;*
- *Водопровід, каналізація, гаряче водопостачання;*
- *Електроосвітлення та силові проводки;*
- *Відновлення або улаштування нового вимощення навколо будівлі з метою захисту ґрунту під фундаментами від розмивання, ремонт облицювання цоколю будинку.*

- *Ліфти та система диспетчеризації.*

5.2 Якщо в будинку протягом 2015-2018 років за бюджетні кошти виконувались ремонтні роботи капітального характеру, співвласники таких багатоквартирних будинків не можуть подавати по цьому будинку заяви про участь у проведенні за цим Порядком капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування в 2019 році за відповідним напрямком робіт.

5.3. Бюджетні кошти на капітальний ремонт центрального опалення надаватимуться у розрахунку не більше 250 000,00 грн. на один під'їзд багатоквартирного будинку та фінансуватимуться відповідно до Додатку № 1 цього Порядку.

Бюджетні кошти на капітальний ремонт даху чи покрівлі надаватимуться у розрахунку не більше вартості 1 м.кв. з урахуванням вартості робіт та матеріалу:

- для шатрового даху – 1300 грн./м.кв.
- для м'якої покрівлі – 1100 грн./м.кв.,

та фінансуватимуться відповідно до Таблиці №1 п.2 цього Порядку. Для будинків зі змінною поверховістю розмір частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків визначається, виходячи з меншої поверховості будинку.

Бюджетні кошти на капітальний ремонт ліфтів надаватимуться у розрахунку не більше 800 000,00 грн. на один ліфт та фінансуватимуться відповідно до Таблиці №1 п.2 цього Порядку.

5.4. Розмір фінансування капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування для управителів багатоквартирних будинків не може бути більше ніж 50% загального бюджетного фінансування капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування відповідний фінансовий рік, визначеного цим Порядком.

6. Порядок дій для подачі заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування:

6.1. Співвласники за власний кошт замовляють проектувальнику/проектній організації за власним вибором виготовлення зведеного кошторисного розрахунку вартості робіт.

6.2. На загальних зборах співвласники відповідно по положень Статуту та норм чинного законодавства приймають рішення щодо участі у співфінансуванні проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку за обраним напрямком робіт, яке оформлюється протоколом загальних зборів співвласників, та визначають уповноважену особу Замовника на подання документів до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради.

Для будинків, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або створено але будинок не взято в управління, у разі прийняття рішення співвласниками багатоквартирного будинку та включення відповідних умов до договору управління управитель:

- накопичує кошти на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку;

- управитель відкриває окремий банківський рахунок для приймання відповідних платежів (внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку, орендної плати, плати за сервітут) та проведення розрахунків за таким багатоквартирним будинком.

Кошти такого рахунку є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

Кошти, що надходять як внески на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку, спрямовуються на відповідні цілі згідно з умовами договору управління або іншого договору, який покладає на управителя обов'язок організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

6.3. Після накопичення на розрахунковому рахунку необхідної суми коштів співвласників, розрахованої відповідно до пункту 2 цього Порядку, уповноважена особа Замовника з 01.04.2019 по 30.04.2019 подає до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради заяву про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за формою Додатку 2 до цього Порядку.

6.4. До заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування уповноважена особа Замовника робіт додає:

- зведений кошторисний розрахунок вартості робіт;
- протокол загальних зборів співвласників будинку про надання згоди на участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за обраним напрямком робіт, згоду на

участь у співфінансуванні за цим Порядком з боку співвласників, максимальний розмір суми співфінансування з боку співвласників, визначений відповідно до п.2 цього Порядку з урахуванням резерву на можливе коригування вартості робіт;

- довідку в довільній формі про характеристики будинку із зазначенням загальної площі будинку, кількості поверхів, кількості під'їздів, площі даху чи покрівлі;

- копію договору управління або іншого договору, який покладає на управителя обов'язок організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку (тільки для управителів);

- завірену керівником Замовника копію витягу або виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань про державну реєстрацію юридичної особи.

Зазначений перелік документів, що необхідно додати до заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування є вичерпним.

Документи, зазначені в п. 6.4. цього Порядку, подаються до департаменту житлово-комунального господарства Запорізької міської ради на кожен будинок окремо, не залежно від форми управління багатоквартирним будинком.

6.5. Відповідальність за відповідність видів та обсягів зазначених у зведеному кошторисному розрахунку вартості робіт фактично необхідним видам та обсягам робіт у будинку, та в подальшому за якість прийнятих робіт несе Замовник.

6.6. Документи від уповноважених осіб співвласників багатоквартирних будинків департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради приймає починаючи з наступного дня після оприлюднення прийнятого рішення Запорізької міської ради «Про затвердження Порядку проведення капітальних ремонтів спільного майна у багатоквартирних житлових будинках м. Запоріжжя на умовах співфінансування» на офіційному порталі Запорізької міської влади <http://zp.gov.ua/>.

7. У разі надання уповноваженою особою Замовника у визначений термін необхідного комплексу документів, зазначених у пп. 6.3-6.4 цього Порядку, та в межах виділених бюджетних асигнувань на проведення капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування, департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради письмово в десятиденний термін інформує Замовника про розмір його частки участі у співфінансуванні у проведенні капітального ремонту спільного майна у багатоквартирних житлових будинках м. Запоріжжя, визначеної відповідно до Додатку 3 до цього Порядку.

8. Після прийняття департаментом з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради документів відповідно до вимог п.6

цього Порядку, Замовник за власний рахунок в межах виділених співвласниками коштів виготовляє проектно-кошторисну документацію та отримує позитивний висновок про проходження проектно-кошторисною документацією будівельної експертизи. При цьому визначена проектом загальна вартість виконання робіт з капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку (включаючи вартість виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення державної експертизи) не повинна перевищувати більше ніж на 10% вартість, зазначену в зведеному кошторисному розрахунку вартості робіт, який було надано Замовником до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради. У подальшому кошти, сплачені Замовником за виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення будівельної експертизи зараховуються в якості сплати співвласниками частини частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків.

9. Для отримання бюджетного фінансування уповноважена особа Замовника повинна надати до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради заяву про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за формою, що наведена у Додатку 3 до цього Порядку.

До заяви Замовник робіт надає:

- проектно-кошторисну документацію на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування;
- позитивний висновок про проходження проектно-кошторисною документацією будівельної експертизи;

Для підтвердження сплати співвласниками частини частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку:

- копії платіжних доручень Замовника про оплату робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації та проходження будівельної експертизи;
- копії платіжних доручень Замовника про сплату співвласниками виконавцю робіт (підрядній організації) частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку у повному обсязі;
- копії актів виконаних робіт між Замовником та виконавцем робіт (підрядною організацією) на всю суму частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку;
- копію договору, укладеного між Замовником та Виконавцем робіт (підрядною організацією), на здійснення виду робіт відповідно до п.5 цього Порядку та відповідно до проектно-кошторисної документації. Всі документи мають бути завірені відповідно до чинного законодавства України.

Зазначений перелік документів, що необхідно додати до заяви про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту

спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування є вичерпним.

Документи, зазначені в п. 9 цього Порядку, подаються до департаменту житлово-комунального господарства Запорізької міської ради на кожен будинок окремо, не залежно від форми управління багатоквартирним будинком.

10. Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради надає бюджетні асигнування Замовникам робіт, для виконання робіт у встановленому бюджетним законодавством порядку. Фінансування здійснюється у порядку черговості отримання департаментом з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради від Замовників робіт заяви та необхідного пакету документів, визначеного пунктом 9 цього Порядку.

11. Закупівля Замовником товарів, робіт і послуг за цим Порядком та фінансування здійснюється у відповідності до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» та інших чинних нормативно-правових актів, включаючи локальні нормативно-правові акти, якими регламентуються закупівлі за кошти місцевих бюджетів.

12. Кошти співвласників у розмірі різниці між сумою співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків, визначеної відповідно до п.2 цього Порядку, та сумою коштів, сплачених Замовником за виготовлення проектно-кошторисної документації та проходження будівельної експертизи, перераховуються Замовником в повному обсязі на рахунок Виконавцю робіт (підрядній організації) після укладення відповідного договору, перед початком робіт в якості попередньої оплати. Фінансування з боку міського бюджету проводиться на підставі актів виконаних робіт та за умови надання Замовником до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради копій платіжних доручень Замовника про сплату співвласниками Виконавцю робіт (підрядній організації) частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків у повному обсязі. Розмір та порядок використання попередньої оплати з використанням бюджетних коштів встановлюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 23.04.2014 № 117 «Про здійснення попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закуповуються за бюджетні кошти».

13. Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради не пізніше 30 червня поточного фінансового року розміщує на офіційному порталі Запорізької міської влади <http://zp.gov.ua/> електронний реєстр будинків, по яких Замовниками робіт подано заяви про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування та виконано вимоги п.9 цього Порядку.

14. Департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, як головний розпорядник бюджетних коштів,

здійснює управління та контроль за бюджетними коштами у межах встановлених йому бюджетних повноважень, забезпечуючи ефективне, результативне і цільове використання бюджетних коштів, організацію та координацію роботи замовників та одержувачів бюджетних коштів у бюджетному процесі.

15. Встановити, що 30 листопада поточного фінансового року, це кінцевий термін закінчення робіт капітального характеру та подання актів фактично виконаних робіт на умовах співфінансування відповідно до цього Порядку.

Секретар міської ради

Р.О.Пидорич