ПРОЕКТ

Додаток№1

до рішення Красненської

селищної ради

від 16.09.2021р. № \_\_\_

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинків Красненської територіальної громади**

**1. Загальні положення**

1.1. Положення про дольову участь співвласників у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинківКрасненської територіальної громади (надалі – Положення) розроблено з метоюстворення дієвого механізму залучення коштів співвласників для безпечного, комфортного проживання у багатоквартирних житлових будинках, шляхом здійснення поточного та капітального ремонту.

1.2. Основними завданнями Положення є:

– підвищення самоорганізації і активності мешканців у напрямку покращення стану багатоквартирних будинків шляхом дольової участі;

– підвищення рівня спільної та особистої відповідальності співвласників за утримання і обслуговування спільного майна;

– реалізації прав та виконання обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання;

– підвищення комфортності умов проживання;

– забезпечення сприяння співвласникам у ремонті та благоустрої спільного майна.

1.3. Терміни, які застосовуються у Положенні 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 (далі – співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

– представник співвласника – фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону має право представляти інтереси співвласника;

– дольова участь – внесення власниками визначеної суми коштів на співфінансування поточного та/або капітального ремонтів, що проводиться у багатоквартирному житловому будинку та його прибудинковій території;

– поточний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасно-го зносу конструкцій і інженерного обладнання;

– капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає замі-ну, відновлювання 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.

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством.

1.4. Співвласники 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.

1.5. Кожний співвласник несе зобов’язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

1.6. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов’язків попереднього власника як співвласника.

**2. Визначення обсягу робіт із поточного і капітального ремонтів, підрядників для виконання таких робіт та розміру дольової участі співвласників**

2.1. Питання проведення поточного і капітального ремонтів спільного майна багатоквартирного будинку, визначення підрядників для виконання таких робіт та розміру дольової участі співвласників вирішується зборами співвласників багатоквартирного будинку.

2.2. Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем/уповноваженою особою ОСББ.

2.3. Збори співвласників багатоквартирного будинку проводяться у відповідності до вимогЗакон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та чинного законодавства.

2.4. Ініціативна група, управитель, уповноваженні особи об’єднання співвласників до дати проведення зборів звертається до суб’єктів господарювання, що виконують відповідні ремонтно-будівельні роботи на предмет визначення обсягів і термінів виконання таких робіт та їх загальну вартість, виготовлення проектно-кошторисної документації. Дана інформація доводиться до відома співвласників та для визначення ними підрядників на виконання таких робіт.

2.5. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку і його конструктивних елементів, технічних пристроїв, внутрішньобудинкових систем, прибудинкової території та елементів зовнішнього благоустрою визначається шляхом виготовлення відповідної проектно кошторисної документації, та в порядку, передбаченому «Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених наказом Держкомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76.

2.6. Обсяг робіт із поточного та капітального ремонту багатоквартирного будинку формується з урахуванням приписів органів державної влади та місцевого самоврядування.

2.7. Управитель, уповноважений орган ОСББ та підрядники зобов’язані доводити до відома співвласників та наймачів інформацію про плани з виконання поточного та капітального ремонтів багатоквартирного будинку.

2.8. На збори запрошуються співвласники (їх представники):

– всіх квартир будинку, якщо ремонт стосується загальнобудинкових елементів будинку (покрівлі, фасаду тощо);

– квартир під’їзду, якщо ремонт забезпечить покращення для власників квартир лише одного під’їзду (зокрема встановлення нових вікон, дверей тощо).

2.9. На збори також запрошуються:

– управитель/уповноважена особа ОСББ;

– депутати міської ради;

– інші зацікавлені особи.

2.10. Веде збори їх організатор.

2.11. На зборах співвласникам доводиться наступна інформація:

– мета проведення зборів та вимоги законодавства до співвласників щодо утримання належного їм майна;

– обґрунтування робіт, які планується провести у їхньому будинку чи під’їзді (характеристика робіт, терміни їх проведення, обсяги, загальна вартість, очікуваний ефект тощо);

– вимоги законодавства і цього Положення та необхідність дольової участі співвласників у співфінансуванні таких робіт, розмір дольової участі.

2.12. Визначення підрядників для виконання ремонтно-будівельних робіт та розмір дольової участі співвласників вирішується зборами співвласників. При цьому розмір дольової участі співвласників не може бути меншим ніж 30 % від вартості робіт. Дольова участь може бути встановлена: – пропорційно до частки кожного співвласника (частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку);

– в рівних долях щодо кожного зі співвласників;

– в інший, затверджений зборами спосіб.

2.13. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах.

2.14. Рішення зборів співвласників є обов’язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

2.15. Ініціативна група, у складі не менше трьох осіб, звертається до міської ради із заявою (додаючи протокол зборів співвласників та документи, що підтверджують вартість робіт) про надання фінансової допомоги шляхом співфінансування робіт з капітального чи поточного ремонту.

**3. Прийом та розгляд звернень співвласників багатоквартирного будинку**

3.1. Питання допомоги співвласникам багатоквартирного будинку розглядається комісією зі співфінансування робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирного будинку. Комісія при розгляді звернень від співвласників багатоквартирного будинку має право залучати управителя чи уповноважену особу ОСББ, депутатів міської ради, фахівців профільного виконавчого органу міської ради, представників громадськості та будинкових активістів.

3.2. На підставі письмового колективного звернення співвласників багатоквартирного будинку (їх представників) протягом 15-ти робочих днів з дня надходження даного звернення комісія приймає рішення:

– про погодження чи непогодження обсягів робіт та їх загальної вартості;

– про співфінансування робіт коштом селищного бюджету не більше 70 %, та розмір такого співфінансування 30 % від вартості таких робіт;

– про необхідність сплати авансу співвласниками підряднику;

– про відмову від співфінансування робіт.

3.3. Своє рішення комісія подає на розгляд міської ради.

3.4. Комісія зі співфінансування ухвалює свої рішення, керуючись наступними пріоритетами:

– капітальні ремонтні роботи перед поточними;

– ремонтні роботи з більшим розміром дольової участі співвласників перед роботами з меншим;

– ремонтні роботи, що покращують умови проживання для більшої кількості громадян.

3.5. Рішення комісії оформляються протоколами, які доводяться до відома співвласникам багатоквартирного будинку.

**4. Фінансування робіт з поточного та капітального ремонту багатоквартирного будинку**

4.1. Дольова участь у поточному та капітальному ремонтах багатоквартирних будинків здійснюється виключно на умовах співфінансування коштів міського бюджету та коштів співвласників будинку (власників квартир та нежитлових приміщень).

4.2. Поточний та капітальний ремонти фінансуються коштом співвласників шляхом здійснення додаткових внесків через дольову участь. Співвласники можуть залучати інші кошти, незаборонені законом.

4.3. Фінансування робіт з боку міського бюджету проводиться через Розпорядника коштів в межах асигнувань, затверджених рішенням про міський бюджет на відповідний рік, по загальному та спеціальному фондах в межах діючого бюджетного законодавства по кодах тимчасової класифікації видатків.

4.4. Розпорядник коштів – Красненська селищна рада Золочівського району Львівської області.

4.5. Фінансування робіт з проведення поточного та капітального ремонтів в будинку (під’їзді) здійснюється наступним чином:

– кошти співвласників чи інші джерела, що не суперечать нормам чинного законодавства – не менше 30% від вартості робіт;

– кошти місцевого – не більше 70% від вартості робіт.

**5. Укладання договору, технічний нагляд та приймання робіт**

5.1. Рішення співвласників багатоквартирного будинку на проведення у їхньому будинку ремонту і про дольову участь у фінансуванні робіт та рішення Красненської селищної ради про співфінансування робіт з поточного та капітального ремонтів багатоквартирного будинку є підставою для укладення трьохстороннього договору будівельного підряду між управителем (що діє від свого імені та від імені співвласників) або уповноваженою особою ОСББ, уповноваженою особою виконавчого органу селищної ради та підрядником. Окрім типових для договору істотних умов, обов’язково має бути умова, за якою спочатку за ремонтно-будівельні роботи оплачують (авансом) співвласники будинку, а потім виконавчий орган міської ради.

5.2. Технічний нагляд за ремонтом об’єктів житлового фонду здійснюється в установленому порядку.

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

– управитель або уповноважена особа ОСББ;

– підрядник;

– уповноважена особа виконавчого органу міської ради;

– як правило, не менше двох співвласників від кожного з під’їздів багатоквартирного будинку, де проводились відповідні роботи;

– особа, що здійснювала технічний нагляд.

5.4. На роботи обов’язково надається гарантійний термін, який визначається залежно від виду робіт згідно вимог чинного законодавства.

5.5. Спори, які виникають між співвласниками, управителем, селищною радою, підрядником вирішуються в порядку, визначеному чинним законодавством.

**Секретар ради Світлана ДІДУХ**

Додаток №2

до рішення Красненської

селищної ради

від 16.09.2021р. №\_\_\_\_\_

**СКЛАД**

**комісії зі співфінансування робіт**

**з поточного та капітального ремонтів багатоквартирного будинку**

|  |  |
| --- | --- |
| Лащук Андрій Степанович | заступник селищного голови з питань діяльності виконавчих органів, голова комісії |
| Шульга Ігор Зіновійович | заступник селищного голови з питань діяльності виконавчих органів, заступник голови комісії |
| Саджениця Марта Богданівна | головний спеціаліст відділу архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства та благоустрою, секретар комісії |
| **Члени комісії** |  |
| Дідух Світлана Олегівна | секретар ради |
| Гавінський Михайло Михайлович | начальник фінансового відділу |
| Владика Мар’яна Юріївна | начальник Відділу архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства та благоустрою |
| Клим Галина Петрівна | майстер Красненського селищного комунального підприємства |
| Юхима Володимир Васильович | голова постійної комісії з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, промисловості, підприємництва, транспорту, зв’язку |
| Миляновський Степан Романович | голова постійної комісії з питань планування, інвестицій, бюджету та фінансів |

**Секретар ради Світлана ДІДУХ**