



РІШЕННЯ

Чотирнадцята сесія VI скликання

від 24.04.2012 р. № _____

**Про дольову участь власників
квартир (квартиронаймачів) у
капітальному ремонті
(реконструкції, модернізації)
в багатоквартирних житлових
будинках м. Коростеня**

З метою забезпечення та утримання житлового фонду залучити додаткові кошти на проведення капітального ремонту житлових будинків керуючись ст. 10 п. 2 Закону України від 19.06.1992 № 2482 “Про приватизацію державного житлового фонду” та згідно ст. 30 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про дольову участь власників квартир у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) багатоквартирних житлових будинків (додаток 1).
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови Якубовського Л.П. та комісію з питань бюджету, економіки та комунальної власності (Барановська Т.М.)

Міський голова

В.Москаленко

Секретар міської ради
Заступник міського голови
Начальник міського фінансового управління
Начальник управління ЖКГ
Начальник юридичного відділу

В. Ходаківський
Л. Якубовський
Л. Щербанюк
В. Мартинюк
Т. Камінська

ПОЛОЖЕННЯ

про дольову участь власників квартир у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) багатоквартирних житлових будинків.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Це Положення розроблено з метою забезпечення збереження та належного утримання житлових будинків, які знаходяться на балансі: КВЖРЕП №1-4, ЖБК, ОСББ, ПП “Коростенський житловий сервіс №5”.

1.2. Положення розроблено відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР.

1.3. Терміни, які застосовуються в даному Положенні мають наступне значення:

1.3.1. Капітальний ремонт будівлі - 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.

1.3.2. Реконструкція будівлі - це перебудова існуючого об'єкта, пов'язана з підвищенням його техніко-економічного рівня, поліпшенням умов експлуатації та зміною основних техніко-економічних показників.

1.3.3. Дольова участь власників квартир у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації)- внесення власниками квартир визначеної суми коштів на співфінансування капітального ремонту (реконструкції, модернізації), що проводиться у багатоквартирному житловому будинку, в якому вони проживають.

1.3.4. Власник (власники) приватизованої квартири багатоквартирного будинку - фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання квартирою будинку, зареєстроване у встановленому законом порядку.

1.3.5. Власник (власники) неприватизованої квартири багатоквартирного будинку - територіальна громада міста або держава (якщо будинок - відомчий).

1.3.6. Балансоутримувач будинку - власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

1.3.7. Уповноважений представник власників приватизованої та неприватизованої квартири - фізична, або юридична особа, яка представляє на зборах інтереси, відповідно, власників приватизованої та неприватизованої квартири і статус якої підтверджений печаткою та підписом балансоутримувача будинку.

2. ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ ТИТУЛЬНИХ СПИСКІВ

2.1. Включення багатоквартирних житлових будинків, які знаходяться на балансі: КВЖРЕП №1-4, ЖБК, ОСББ, ПП “Коростенський житловий сервіс №5” у титульні списки на капітальний ремонт (реконструкцію, модернізацію) здійснюється виконкомом Коростенської міської ради на підставі подання балансоутримувачів, заяв мешканців, приписів органів державної влади, обстеження фахівцями управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Коростенської міської ради.

2.2. Титульні списки формуються у три етапи:

- 1-й етап - визначення переліку об'єктів житлового фонду за їх видами, які потребують капітального ремонту (реконструкції, модернізації) у поточному бюджетному році за поданням балансоутримувачів;

- 2-й етап - проведення обстеження об'єктів згідно переліку, складання дефектних актів, визначення тих об'єктів, які потребують першочергового проведення робіт відповідно до затверджених бюджетних призначень;

- 3-й етап - погодження титульних списків постійною комісією міської ради з питань житлово- комунального господарства та затвердження їх міським головою.

2.3. Управління житлово-комунального господарства на підставі державних актів наданих балансоутримувачами здійснює попередній розрахунок кошторисної вартості робіт.

2.4. Форма титульних списків повинна складатися з наступних граф: № п/п; адреса об'єкта; характеристики будівлі (рік забудови, етажність, матеріал з якого збудований будинок); кошторисна вартість робіт, в тому числі за рахунок коштів міського бюджету та коштів мешканців.

2.5. Титульні списки повинні бути затверджені не пізніше ніж за 10 днів після прийняття бюджету на поточний рік.

В разі виключення з титульного списку об'єкта, до нього вносяться зміни в порядку, визначеному п. 2.2 даного Положення протягом 10-и днів з моменту виключення.

3. ПОРЯДОК ДОЛЬОВОЇ УЧАСТІ МЕШКАНЦІВ

3.1. Затверджені титульні списки є підставою для проведення зборів власників квартир з приводу умов проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) у їхньому будинку.

3.2 На збори запрошуються власники всіх квартир будинку, якщо капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) стосується загальнобудинкових елементів будинку (даху, фасаду тощо); власників квартир під'їзду, якщо капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) забезпечить покращення умов проживання власникам тільки одного під'їзду (ремонт сходової клітки, встановлення нових дверей тощо); окремих власників квартир якщо вигода буде забезпечена тільки їм (наприклад утеплення стін)

3.2. Організатором проведення зборів із власниками квартир виступає балансоутримувач будинку.

3.3. Про місце, час та мету проведення зборів балансоутримувач інформує власників квартир шляхом розклеювання оголошень у під'їздах за 5 днів до дати їх проведення.

3.4. На збори запрошуються представники виконавчого комітету міської ради, депутати міської ради, інші зацікавлені особи.

3.5. Збори оголошуються відкритими, якщо на них присутні більше 50 % власників квартир будинку (під'їзду). Якщо вигода буде забезпечена тільки окремим власникам квартир, то на зборах повинні бути присутні вони всі. Веде збори їх організатор (балансоутримувач).

3.6. На зборах власникам квартир (квартиронаймачам) доводиться наступна інформація:

- мета проведення зборів;
- обґрунтування робіт, які заплановано провести у їхньому будинку за кошти міського бюджету (характеристика робіт, об'єми, кошторисна вартість, очікуваний ефект тощо);
- про порядок проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Коростеня згідно даного Положення та необхідність дольової участі власників квартир у співфінансуванні таких робіт;
- сума коштів, яку кожен власник квартири повинен буде сплатити.

3.7. За підсумками зборів складається Протокол намірів про згоду власників квартир на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо власники квартир простою більшістю голосів приймають позитивне рішення), або Протокол про відмову власників квартир від проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплати визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт (якщо власники квартир простою більшістю голосів приймають негативне рішення).

3.8. У Протоколі намірів про згоду власників квартир на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та сплату визначеної суми коштів на співфінансування таких робіт чітко прописуються умови (фінансові, технічні, організаційні) проведення робіт.

3.9. Протокол намірів є підставою для збору, особою уповноваженою загальними зборами власників квартир, підписів власників квартир про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт із зазначенням: ПІБ власника, його паспортних даних, ідентифікаційного номера і підпису, а також суми коштів, яку власник квартири погоджується сплатити у визначені терміни.

3.10. Капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) можуть бути проведені виключно в разі згоди (підписів) власників всіх квартир згідно Протоколу намірів.

3.11. У випадку відсутності згоди (підпису) хоча б одного власника квартири будинку (під'їзду), окремого власника квартири (залежно від категорії робіт та відповідно до Протоколу намірів), капітальний ремонт (реконструкція, модернізація) у такому будинку не проводиться, а будинок виключається із титульного списку.

3.12. Збори власників квартир та збір підписів про згоду на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт повинні бути здійснені не пізніше ніж за 30 днів після затвердження титульного списку. Після даної дати збори та підписи власників квартир про

згоду проводяться в разі включення у титульні списки нових об'єктів.

3.13. При зміні бюджетних призначень на капітальний ремонт (реконструкцію, модернізацію) об'єктів житлового фонду, вносяться зміни у титульні списку і проводяться заходи згідно п. 3.1 - 3.9 даного Положення протягом місяця з дати затвердження доповнених титульних списків. В разі зменшення бюджетних призначень, роботи проводяться першочергово у наступному бюджетному році за умови згоди власників квартир на співфінансування. В разі відмови - не проводяться.

4. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ КОШТІВ

4.1. Згода власників квартир на проведення у їхньому будинку капітального ремонту (реконструкції, модернізації) та зобов'язання сплатити визначену суму коштів на співфінансування таких робіт є підставою для укладення договору дольової участі на проведення капітального ремонту (реконструкції, модернізації) між власниками квартир будинку (під'їзду), в особі уповноваженого представника будинку вибраного на загальних зборах власників квартир та виконавчим комітетом Коростенської міської ради, в особі міського голови.

4.2. Істотними умовами такого договору повинно бути:

- сума коштів, яку власник квартири повинен внести;
- характеристика робіт та терміни їх виконання;
- відповідальність сторін за невиконання, або неналежне виконання своїх зобов'язань.

4.3. Проектно-кошторисну документацію розпорядник коштів місцевого бюджету замовляє після підписання договору дольової участі власників квартир у проведенні капітального ремонту (реконструкції, модернізації).

4.4. Відсоток дольової участі власників квартир (квартиронаймачів) від кошторисної вартості робіт встановлюється в залежності від вартості робіт та кількості власників квартир та визначається за формулою:

% дольової участі власників квартир =

10 % + коефіцієнт кількості власників квартир,

% + коефіцієнт кошторисної вартості підрядних робіт, %

4.5. Коефіцієнт кількості власників квартир, які беруть дольову участь у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) встановлюється згідно табл. 1

Таблиця 1.

Коефіцієнти кількості власників квартир (квартиронаймачів), які беруть дольову участь

Кількість власників квартир (квартиронаймачів), які беруть дольову участь у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації), од.	Коефіцієнт кількості власників квартир (квартиронаймачів), які беруть дольову участь, %
1-3	0
4-10	2,5
11 - 30	5
31 -50	7,5
> 50	10

4.6. Коефіцієнт кошторисної вартості підрядних робіт встановлюється згідно табл. 2

Таблиця 2.

Кошторисна вартість підрядних робіт, тис грн.	Коефіцієнт кошторисної вартості робіт, %
< 10	20
11-25	15
26-50	10
50-100	5
> 100	0

4.7. Виконання робіт здійснюється підрядною організацією з якою розпорядником коштів місцевого бюджету укладено договір.

4.8. Власники квартир в особі уповноваженого, визначеного загальними зборами, самостійно укладають договір з виконавцем робіт в частині коштів дольової участі власників квартир та перераховують кошти на розрахунковий рахунок виконавця робіт на умовах визначених договором.

5. ПРИЙМАННЯ РОБІТ

5.6. Приймання робіт здійснюється на підставі акту приймання-здавання виконаних підрядних будівельних робіт, який підписують керівник підрядної організації, замовник (виконавчий комітет міської ради), уповноважений представник власників квартир.

5.7. В разі неякісного виконання робіт, підрядна організація несе відповідальність згідно договору підряду та чинного законодавства України.

5.8. На роботи обов'язково надається гарантійний термін, який визначається залежно від виду робіт.

6. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Спори, які виникають між власниками квартир (квартиронаймачами), виконавчим комітетом міської ради (замовником) та підрядною організацією вирішуються в порядку, визначеному чинним законодавством України.

Секретар міської ради

В. Ходаківський