Додаток

СХВАЛЕНО

Рішення виконавчого комітету

Броварської міської ради

Броварського району

Київської області

від 05.11.2024 № 1109

**ПРОГРАМА**

**КАПІТАЛЬНОГО, ПОТОЧНОГО РЕМОНТУ ТА РЕКОНСТУКЦІЇ ОБ’ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

**БРОВАРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

**на 2025 − 2029 роки**

м. Бровари

**ПАСПОРТ**

Паспорт програми капітального, поточного ремонту та реконструкції об’єктів житлового фонду Броварської міської територіальної громади

на 2025 – 2029 роки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ініціатор розроблення Програми | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |
| 2 | Розробник Програми | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |
| 3 | Відповідальний виконавець Програми | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |
| 6 | Учасники Програми | Підприємства, установи, організації незалежно від форми власності |
| 7 | Термін реалізації Програми | 2025 – 2029 роки |
| 8 | Перелік джерел фінансування, які беруть участь у виконанні Програми | Міський, державний, обласний бюджети, кошти співвласників квартир, нежитлових приміщень, інші джерела  |
| 9 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми  | 2025 – 13 950,00 тис. грн.2026 – 15 000,00 тис. грн.2027 – 15 000,00 тис. грн.2028 – 15 000,00 тис. грн.2029 – 15 000,00 тис. грн. |
| 10 | Розпорядник коштів | Управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області |

**Розділ 1. Загальні положення**

Програма капітального, поточного ремонту та реконструкції об’єктів житлового фонду Броварської міської територіальної громади на 2025–2029 роки (далі – Програма), розроблена відповідно до законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. ст. 71, 91 Бюджетного Кодексу України, наказу Державного Комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», наказу Державного комітету України з промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду від 01.09.2008 № 190 «Правила будови і безпечної експлуатації ліфтів», наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд» та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг.

Дія Програми поширюється на співвласників багатоквартирних житлових будинків (власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (гуртожитку)), що перебувають в управлінні (обслуговуванні) управляючих компаній (житлово-експлуатаційних організацій) всіх форм власності.

Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки майна у будинку.

Згідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги» управитель багатоквартирного будинку зобов’язаний: інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку; за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

Створення справедливого та прозорого механізму фінансової підтримки мешканців багатоквартирних будинків, котрі беруть на себе відповідальність за утримання власних будинків, стало б важливим і дієвим чинником прискорення самоорганізації мешканців щодо самостійного утримання своєї спільної власності.

Залучення коштів власників житла не тільки підвищить фінансові можливості щодо проведення ремонтних робіт, але й стимулюватиме господарське ставлення мешканців до спільного майна, його утримання і збереження.

Для поліпшення стану житлового фонду пропонується механізм дольової участі співвласників багатоквартирних будинків у капітальному ремонті житлового фонду Броварської міської територіальної громади на умовах співфінансування.

**Розділ 2. Мета Програми**

Метою програми є створення комфортних умов для життєдіяльності мешканців громади.

Програмою передбачено забезпечити виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів на 2025−2029 роки, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників багатоквартирних будинків.

Основні цілі впровадження Програми:

− стимулювання активності співвласників багатоквартирних будинків у напрямку покращення стану житлового фонду громади;

− проведення реконструкції, модернізації та капітальних ремонтів об’єктів житлового фонду.

− створення належних умов проживання мешканців у багатоквартирних будинках з підвищеною поверховістю, забезпечення безперебійної експлуатації ліфтів, розроблення механізму проведення капітального ремонту, модернізації, заміни ліфтів для забезпечення мешканців якісною та безпечною житлово-комунальною послугою**.**

**Розділ 3. Завдання Програми**

Покращення технічного стану житлового фонду шляхом проведення своєчасного капітального ремонту багатоквартирних будинків (гуртожитків), їх конструктивних елементів та систем.

Вирішення питань ефективного функціонування ліфтів міста шляхом планомірного технічного відновлення непрацюючих ліфтів, модернізації та капітального ремонту ліфтів житлового фонду.

Залучення мешканців багатоквартирних будинків у співфінансуванні з бюджетами різних рівнів для проведення капітальних ремонтів багатоквартирних будинків, з метою покращення їх експлуатаційних характеристик.

Утримання у належному стані об’єктів житлового фонду міста потребує впровадження комплексних заходів, які підвищать техніко-економічні показники багатоквартирних будинків (гуртожитків).

Аналізуючи попередній досвід і результати виконуваних проектів капітального ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків (гуртожитків), визначено основні види робіт, виконання яких забезпечує уникнення фізичного та морального зносу будинку:

− капітальний ремонт, модернізація, заміна ліфтів;

− капітальний ремонт та реконструкція покрівель (дахів);

− термосанація багатоквартирних будинків ( гуртожитків);

− влаштування пандусів або спеціальних підйомників для інвалідів;

− забезпечення протипожежних заходів;

− капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;

− заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів.

В основу Програми закладені пропозиції житлово-експлуатаційних підприємств, управляючих компаній виходячи із загальної оцінки ситуації, що склалася на території міста, наявних матеріально-технічних ресурсів, фінансових можливостей.

**Розділ 4. Заходи, їх фінансування та механізми реалізації Програми**

Фінансування Програми здійснюватиметься адресно в рамках затвердження щорічних бюджетних призначень, а також за рахунок залучених коштів співвласників багатоквартирних будинків та інших джерел, що не суперечать нормам чинного законодавства відповідно до заходів Програми (додаток 1).

Розробнику Програми щорічно включати в бюджетні запити кошти, окремим рядком, на видатки, пов'язані з фінансуванням заходів Програми.

**4.1. Співфінансування Програми**

4.1.1. Співфінансування Програми поширюється на багатоквартирні будинки Броварської міської територіальної громади, які експлуатуються більше 10 років, та передбачає співфінансування робіт у будинку у відсотковому розмірі очікуваної вартості робіт за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку та бюджету Броварської міської територіальної громади.

4.1.2. Співфінансування Програми не поширюється на гуртожитки, у розумінні їх проектного призначення згідно вимог статей 10-14 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» та передбачає 100% фінансування за рахунок коштів бюджету Броварської міської територіальної громади.

4.1.3. Без співфінансування Програми залученими коштами мешканців можливо проводити роботи з капітального ремонту багатоквартирних будинків за такими заходами:

− капітальний ремонт підвальних приміщень багатоквартирного будинку під найпростіші укриття;

− поточний ремонт вхідних груп багатоквартирного будинку із забезпеченням безперешкодного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями.

4.1.4. Фінансування з бюджету на роботи з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення багатоквартирного будинку у розмірі, що дорівнює 100% передбачається у виключних випадках, викликаних надзвичайною ситуацією техногенного, природного або військового характеру, коли невиконання робіт може призвести до аварійного стану будинку, а також робіт з ліквідації аварійних ситуацій в системах внутрішньобудинкових інженерних мереж електро-, тепло-, водопостачання та водовідведення, ліфтів.

4.1.5. Зважаючи на фінансову неспроможність співвласників багатоквартирних будинків забезпечувати проведення капітальних ремонтів в повному обсязі, в межах Програми планується виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирних будинків за умови співфінансування співвласниками, а саме:

4.1.5.1. Фіксований відсоток співфінансування, який дорівнює 10%, застосовується для таких заходів:

− капітальний ремонт, модернізація, заміна ліфтів;

− капітальний ремонт внутрішньобудинкових електричних мереж багатоквартирного будинку.

4.1.5.2. Фіксований відсоток співфінансування, який дорівнює 50%, застосовується для заходу:

− капітальний ремонт під'їздів, сходових клітин, вхідних груп.

4.1.5.3. Базовий відсоток співфінансування який дорівнює 8%, застосовується для таких заходів:

− термосанація багатоквартирного будинку, з метою підвищення енергоефективності;

– капітальний ремонт шатрових та м’яких покрівель багатоквартирних будинків;

– капітальний ремонт конструктивних елементів багатоквартирного будинку;

– капітальний ремонт внутрішньобудинкових інженерних мереж тепло-, водопостачання та водовідведення багатоквартирного будинку.

Базовий відсоток співфінансування співвласників багатоповерхових будинків застосовується для двоповерхових будинків.

Розрахунок відсотка для будинків більшої поверховості здійснюється шляхом додавання до базового 1,5 % за кожен поверх починаючи з третього:

*А = 8% + (n – 2) \* 1,5% + (10 – V)\*0,2,*

*де: А – розрахунковий відсоток для будинків з поверховістю, вище другого.*

*8% – базовий відсоток;*

*n – кількість поверхів багатоквартирного будинку;*

*1,5% – % за кожен поверх, починаючи з третього;*

*V – термін експлуатації багатоповерхового будинку;*

0,2 *– коригуючий коефіцієнт.*

4.1.6. Співвласники багатоквартирних будинків мають право на проведення капітального ремонту та реконструкції одного конструктиву будинку, за умов співфінансування, один раз на рік, крім випадків зазначених в п. 4.1.4.

4.1.7. У разі якщо в багатоквартирному будинку є нежитлові приміщення, які є власністю територіальної громади, а також квартири, в яких проживають сім’ї загиблих: учасників бойових дій, які брали участь у бойових діях; Героїв Небесної Сотні; загиблих під час антитерористичної операції та операції об’єднаних сил, то внесок за них перераховується з бюджету громади і враховується в частині співфінансування місцевого бюджету.

4.1.8. Підприємства, які є власниками приміщень та розміщені в багатоквартирних будинках, зобов’язані брати участь у реалізації проекту з ремонту, реконструкції та модернізації спільного майна. При цьому їх внесок зараховується до внеску співвласників будинку.

4.1.9. У разі збільшення співвласниками багатоквартирного будинку, своєї частки співфінансування у вибраному заході, даний проект має більший пріоритет виконання порівняно з іншими.

4.1.10. При плануванні та розподілі бюджетних призначень на капітальні ремонти житла, реконструкцію першочергово плануються роботи у багатоквартирних будинках, співвласники яких погодились на проведення робіт на умовах співфінансування та мають на рахунку необхідну суму коштів для фінансування частки робіт за рахунок співвласників.

**4.2. Порядок фінансування**

Початком участі у Програмі є подача управителем заяви (додаток 2) до управління будівництва, житлово-комунального господарства, інфраструктури та транспорту Броварської міської ради Броварського району Київської області (далі – управління), цінової пропозиції на виконання робіт з капітального ремонту багатоквартирного будинку, акт технічного обстеження (обґрунтування доцільності необхідності виконання капітального ремонту з фотофіксацією) та протоколу загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку (додаток 3), підписаного не менш, як 50 % уповноважених співвласників квартир багатоквартирного будинку. Даним документом підтверджується згода стати учасником реалізації заходів Програми, пріоритетність зазначених співвласниками багатоквартирного будинку ремонтних робіт та їх орієнтовна вартість.

На капітальний ремонт можуть бути використані кошти, передбачені в тарифі на поточний ремонт багатоквартирного будинку за умови наявності таких коштів та надання відповідної протокольної згоди співвласників багатоквартирного будинку. При цьому сума таких коштів враховується, як частка необхідного співфінансування.

Управління є розпорядником коштів, а управлінська компанія одержувачем. Управлінська компанія замовляє проектно-кошторисну документацію, експертизу проектно-кошторисної документації, укладає договір підряду. Вартість ПКД з експертизою включається до сукупної вартості робіт з капітального ремонту багатоквартирного будинку.

Приймання виконаних робіт з капітального ремонту здійснюється управителем із залученням осіб, що здійснюють технічний та авторський нагляд за відповідними роботами.

**Розділ 5. Очікувані результати**

Для громади міста:

− раціональне використання площ загального користування, нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, залучення власників нежитлових приміщень до фінансування загальних витрат на покращення характеристик багатоквартирного будинку;

− соціальна мобілізація мешканців, виховання відповідальності фактичного співвласника багатоквартирного будинку;

− покращення стану багатоквартирного фонду, мотивація для громади створювати ОСББ та брати житловий фонд на самоуправління вже в покращеному стані.

Для Броварської міської територіальної громади:

− реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

− поліпшення стану житлового фонду в цілому;

− створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об’єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблем у галузі житлово-комунального господарства;

− розбудова інституційного потенціалу міста;

− реалізація принципів сталого розвитку суспільства.

Заступник міського голови з питань

діяльності виконавчих органів ради Петро БАБИЧ