ЗАТВЕРДЖЕНО:

рішенням сесії

Обухівської селищної ради

від 27.09.2024 року

№ 945-39/VІІІ

**Програма**

**капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду Обухівської селищної територіальної громади на 2024- 2026 роки**

селище Обухівка

2024 рік

**Паспорт Програми**

селищної ради

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Назва Програми | Програма капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду Обухівської селищної територіальної громади на 2024- 2026 роки |
| 2 | Ініціатор розроблення Програми | Обухівська селищна рада |
| 3 | Підстави для розроблення Програми | Закони України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992  № 2482-8, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-8, Постанова Кабінету Міністрів України “Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 08.10.1992 р. № 572, Цивільний кодекс України, Закон України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про органи самоорганізації населення», Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України  «Про житлово- комунальні послуги», наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій» від 17.05.2005 N 76 |
| 4 | Розробник Програми | Обухівська селищна рада |
| 5 | Співрозробники Програми | - |
| 6 | Відповідальний виконавець Програми | Обухівська селищна рада, співвласники багатоквартирного житлового будинку, КП «ДОЬРОБУД» Обухівської селищної ради |
| 7 | Учасники (співвиконавці Програми) | Співвласники багатоквартирного житлового будинку, КП «ДОБРОБУД» Обухівської селищної ради, підприємства, установи, організації незалежно від форми власності, |
| 8 | Термін реалізації Програми | 2024 - 2026 роки |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9 | Джерела фінансування заходів Програми | Бюджет громади Обласний бюджет |
| 10 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього, у тому числі: | Обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації заходів Програми, може змінюватися шляхом внесення відповідних змін до бюджету громади впродовж терміну дії Програми. |
| 10.1 | - кошти бюджету громади | 300,0 тис.грн |
| 10.2 | - кошти підприємств, установ та організацій (Інші джерела, не заборонені чинним законодавством України) | тис. грн. |

1. **Загальні положення**

Програма капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду Обухівської селищної територіальної громади на 2024 - 2026 роки (далі - Програма) розроблена відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку». На місцеві органи влади покладаються обов’язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та Законами України.

До відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать: участь в організації та фінансуванні ремонтів житлових бататоквартирних будинків, ремонтів майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку, в межах бюджетних програм, визначених за рішенням відповідної селищної ради.

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Застарілі організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційних організацій, відсутність системних перетворень у житлово- комунальній сфері, систематичне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до занедбаного стану житла в громаді.

Приватизація житлового фонду призвела до появи власників житла з утриманським ставленням до свого майна (частка приватизованого житлового фонду у Обухівській селищній територіальній громаді складає 99 відсотків). Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 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.

Переважній частині багатоквартирних житлових будинків громади функції з обслуговування житла здійснює селищна рада через комунальні підприємства. Кількість і якість житлово - комунальних послуг, які надають комунальні підприємства, не завжди відповідають вимогам мешканців громади. Реновація будівель не проводилась десятиліттями, як наслідок - стан багатоквартирних житлових будинків без капітальних ремонтів погіршується. Величезних фінансових ресурсів, які необхідні для такої реновації, немає ні у державному, ні у місцевому бюджетах.

Для кращого задоволення потреб власників житла щодо умов проживання та прискорення процесу і збільшення обсягів капітальних ремонтів багатоквартирних будинків пропонується створити механізм проведення капітальних ремонтів багатоквартирних будинків у Обухівській селищній територіальній громаді за рахунок різних рівнів бюджетів.

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

Основні види робіт, виконання яких забезпечує уникнення фізичного та морального зносу будинку:

* капітальний ремонт та реконструкція покрівель;
* поточний ремонт покрівель;
* утеплення та облицювання зовнішніх стін;
* заміна вікон та дверей;
* будівництво пандусів або спеціальних шляхів інвалідів;
* забезпечення протипожежних заходів;
* капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;
* заміна інженерного обладнання.

Терміни, які застосовуються у Програмі мають наступні значення:

* реконструкція - це вид будівництва, пов’язаний з переобладнанням з метою повної або часткової заміни зношених чи невідповідаючих експлуатаційним вимогам конструкцій, приведення їх у відповідність до санітарно-гігієнічних та технічних вимог;
* капітальний ремонт - комплекс робіт, спрямованих на заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв’язку з їх фізичною зношеністю;
* співвласник багатоквартирного житлового будинку (далі - Співвласник) власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку;
* підрядник - суб’єкт господарювання, з яким укладено договір на виконання будівельних робіт;
* спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче- огороджувальні 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;

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Законі України « Про кооперацію».

**2.Загальна характеристика багатоквартирних житлових будинків Обухівської селищної територіальної громади**

Загальна кількість об’єктів багатоквартирних житлових будинків Обухівської селищної територіальної громади нараховує 12 багатоквартирних житлових будинків.

КП «ДОБРОБУД» Обухівської селищної ради обслуговує ці 12, з них:

5-ти поверхових – 1 будинок; 2-х поверхових – 8 будинків;

4-х поверхові – 2 будинки;

3-х поверхові – 1 будинок.

Перед Обухівською селищною радою постає питання виділення коштів на проведення капітальних, поточних ремонтів та реконструкцію конструктивних елементів та інженерних мереж будинків.

Переважна більшість багатоквартирних будинків нашої громади здані в експлуатацію в 70-80-х роках минулого століття. Фізичне та моральне старіння конструкцій, внутрішніх інженерних систем, не проведення заходів щодо своєчасного капітального, поточного ремонтів та реконструкції значно погіршують технічний стан житлових будинків.

Також потребують вирішення питання, які стосуються забезпечення доступності людей з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення до житлових будинків. Враховуючи пропозиції представників громадських організацій, людей з інвалідністю, необхідно проводити облаштування елементами доступності (пандусами, поручнями) багатоквартирних будинків, придбання та встановлення підйомників.

Через відсутність господарського ставлення деяких мешканців залишається проблемою ліквідація проявів вандалізму відносно спільного майна багатоквартирних будинків.

У зв’язку із численними зверненнями громадян на незадовільний стан основних конструктивів житлових будинків та неспроможність співвласників за власні кошти проводити ремонти спільного майна необхідно передбачити в Програмі кошти на аварійно – відновлювальні роботи.

Виконання Програми дасть змогу:

* забезпечити реалізацію державної політики у сфері житлового господарства;
* зменшити до рівня експлуатаційної безпеки знос основних фондів у житловому комплексі та витрати при виробництві житлово-комунальних послуг;
* забезпечити сталу та ефективну роботу підприємств житлового господарства;
* поліпшити якість житлово-комунального обслуговування населення;
* створити прозорий механізм взаємодії органів місцевого самоврядування, підприємств та громадськості, спрямований на вирішення проблемних питань у сфері житлового господарства.

**3.Мета та завдання Програми**

Програма капітального, поточного ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків житлового фонду Обухівської селищної територіальної громади на 2024-2026 роки (далі – Програма) розроблена з метою комплексного розвитку житлово-комунального господарства громади, збереження та належного утримання житлового фонду.

*Пріоритетні завдання Програми:*

* підвищення ефективності споживання енергоресурсів;
* покращення умов проживання мешканців та технічного стану житлових будинків Обухівської селищної територіальної громади.

*Реалізація Програми передбачає здійснення наступних завдань для досягнення поставлених цілей:*

* залучення мешканців багатоквартирних будинків старого житлового фонду до співпраці з виконавчими органами селищної ради;
* реконструкція / капітальний та поточний ремонт житлового фонду.

**4.Джерела фінансування Програми**

Джерелами фінансування заходів Програми є:

* кошти бюджету громади;
* кошти обласного бюджету;
* інші джерела, не заборонені законодавством України.

Фінансове забезпечення заходів з виконання аварійно-відновних робіт та робіт, невиконання яких може призвести до аварійного стану будинку, проводиться на виконання протокольних рекомендацій постійних коомісій Обухівської селищної ради за рахунок коштів бюджету громади.

**5.Етапи виконання Програми**

Програма розрахована на три роки, з врахуванням необхідних мінімальних потреб у фінансових ресурсах для здійснення її першочергових заходів.

**6.Фінансування та механізми реалізації Програми**

Фінансування Програми здійснюватиметься в рамках затверджених бюджетних призначень в бюджеті громади на 2024-2026 роки та за рахунок коштів обласного бюджету, коштів фізичних та юридичних осіб, інших джерел, що не суперечать нормам чинного законодавства.

Заплановані заходи по капітальному та поточному ремонту, реконструкції щодо реалізації Програми можуть змінюватись протягом року шляхом внесення відповідних змін до Програми та бюджету громади впродовж терміну дії Програми.

В результаті впровадження Програми підвищиться якісний рівень утримання багатоквартирних житлових будинків громади, а це, в свою чергу, створить умови для економії енергоносіїв, покращення рівня комфорту проживання мешканців громади.

* 1. **Реалізація заходів Програми**

*Фінансування з бюджету громади :*

-робіти з поточного, капітального ремонту (реконструкції) багатоквартирних житловових будинків

-виготовлення проєктно-кошторисної документації на капітальні ремонти (реконструкцію) багатоквартирних житлових будинків.

Прийом та розгляд звернень мешканців розглядається постійними комісіями.

Постійні комісії при розгляді звернень мають право залучати фахівців з проведення інженерно-будівельних робіт та будинкових активістів. На підставі письмового звернення ініціативної групибудинків комісії приймають рішення щодо рекомендацій:

-про погодження чи непогодження проведення робіт;

-щодо проведення фінансування робіт по виготовленню проєктно- кошторисної документації;

-про відмову/погодження фінансування робіт.

Рішення постійних комісій оформляються протоколом. Своє рішення постійні комісії подають на розгляд сесії селищної ради.

**Фінансування робіт здійснюється за такими принципами:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Види робіт | Джерело фінансування | Частка співфінансування | Розробка ПКД | Обґрунтування |
| 1 | Капітальний, поточний ремонт, реконструкція багатоквартирного житлового будинку (адреса) | Кошти бюджету громади | 100% кошти бюджету громади (якщо невиконання робіт може призвести до аварійного стану будинку) | потребує у разі необхідності | Звернення мешканців з  описом проблемного питання |

**7.Порядок реалізації Програми**

Збір інформації про технічний стан житлового будинку та про необхідність виконання робіт з капітального, поточного ремонту або реконструкції .

Визначення обсягу робіт з проведення капітального, поточного ремонту або реконструкції багатоквартирного житлового будинку визначається мешканцями багатоквартирного будинку та подається на розгляд постійних комісій Обухівської селищної ради.

Рішення про необхідність проведення робіт з капітального, поточного ремонту або реконструкції багатоквартирного житлового будинку приймається на загальних зборах співвласників.

Позитивне рішення про фінансування робіт з капітального, поточного ремонту або реконструкції багатоквартирного житлового будинку приймається за наявності коштів в бюджеті громади та належним чином оформлених документів (звернення від співвласників).

Після прийняття рішення щодо фінансуванняукладаються договори підряду на виконання робіт з капітального, поточного ремонту або реконструкції багатоквартирного житлового будинку між Обухівською селищною радою та підрядною організацією, дотримуючись Закону України «Про публічні закупівлі».

Обухівська селищна рада перераховує кошти на виконання заходів програми після підписання актів виконаних робіт.

**8.Заплановані дії для реалізації Програми**

Для успішної реалізації Програми мають бути виконані такі заходи:

1. Відпрацювання механізму роботи Програми, усунення недоліків та внесення при потребі необхідних змін.
2. Прийом звернень від мешканців та формування переліку багатоквартирних житлових будинків, які потребують ремонту на умовах співфінансування.

Хід реалізації Програми висвітлюється для громадськості.

**9.Очікувані результати**

Для Обухівської селищної територіальної громади:

* покращення фізичного стану багатоквартирних житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання;
* раціональне використання площ загального користування, нежитлових приміщень будинку, залучення власників нежитлових приміщень до визначення стану конструктивних елементів будинку;
* соціальна мобілізація мешканців, виховання відповідальності фактичного співвласника житлового будинку;
* покращення стану житлового фонду, мотивація для громади створювати ОСББ та брати житловий фонд на самоуправління вже в покращеному стані.

Для селищної ради:

* реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово- комунального господарства;
* поліпшення стану житлового фонду в цілому;
* створення прозорого механізму взаємодії селищної ради з об’єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблем у галузі житлово-комунального господарства;
* розбудова інституційного потенціалу громади;
* реалізація принципів сталого розвитку суспільства.

**10.Звітування щодо реалізації Програми**

Результати роботи Програми висвітлюються для громадськості з метою заохочення мешканців та популяризації механізму співпраці органу місцевого самоврядування та співвласників багатоквартирних житлових будинків на офіційному сайті Обухівської селищної ради.

**11.Заключні положення**

Спори, які виникають між співвласниками багатоквартирного житлового будинку (власниками житлових і нежитлових приміщень), селищною радою, та підрядною організацією вирішуються шляхом проведення переговорів, а в разі недосягнення згоди, в судовому порядку. Контроль за дотриманням даної Програми покладається на комісію з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, промисловості, підприємництва, транспорту, зв’язку та сфери послуг.

В.о. селищного голови Світлана ДЬОМІНА