

ПРОГРАМА
сприяння збереженню і покращенню технічного стану житлового фонду
Володимир – Волинської міської територіальної громади та його безпечній
експлуатації на 2023-2025 роки

1.Паспорт Програми

1.	Ініціатор розроблення Програми	Управління інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради			
2.	Підстава для розроблення	Закон України «Про житлово – комунальні послуги», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»			
3.	Розробник Програми	Управління інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради			
4.	Співрозробники Програми	КП «УЖК» Володимирської міської ради			
5.	Відповідальний виконавець Програми	Управління інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради, КП «УЖК» Володимирської міської ради			
6.	Учасники програми	КП «УЖК» Володимирської міської ради			
7.	Термін реалізації Програми	На 2023 - 2025 роки			
8.	Перелік місцевих бюджетів, які беруть участь у виконанні програми	Бюджет Володимир – Волинської міської територіальної громади			
9.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, усього грн., у тому числі:	Всього: (тис.грн)	2023 рік (тис.грн)	2024 рік (тис.грн)	2025 рік (тис.грн)
		19 600,0	3 300,0	6 700,0	9 600,0
9.1.	<i>Коштів місцевого бюджету</i>	14 980,0	2 410,0	5 070,0	7 500,0
9.2.	<i>коштів КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків, інших джерел</i>	4 620,0	890,0	1 630,0	2 100,0

2. Загальна частина

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.

Законом України від 14.05.2015р. №417 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, встановлені правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Стаття 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», передбачає три форми управління багатоквартирним будинком:

- управління співвласниками;
- управління управителем;
- управління ОСББ.

Відповідно до вищевказаного Закону мешканці багатоквартирних будинків повинні створити об'єднання власників багатоквартирних будинків або визначити особу, яка буде здійснювати управління будинком, або прийняти рішення про самозабезпечення співвласників. Якщо рішення про форму управління будинком не прийнято, управителя призначає виконавчий орган місцевої ради.

На конкурсних засадах виконавчим комітетом призначається управитель тим будинком, які не визначились, як ОСББ або не обрали собі управителя.

Управитель згідно з договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько - побутових потреб та визначати черговість будинків на участь у Програмі.

Програма сприяння збереженню і покращенню технічного стану житлового фонду Володимир – Волинської міської територіальної громади та його безпечній експлуатації на 2023 - 2025 роки сприятиме створенню механізму співфінансування ремонтів багатоквартирних будинків громади і, як наслідок, збереження та покращення житлового фонду громади, стимулювання співвласників багатоквартирних житлових будинків до збереження, утримання спільного майна.

3. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована програма

Житлове господарство громади переживає значні труднощі - збільшується кількість застарілого житлового фонду, матеріально-технічна база зношена, обладнання застаріле та енергоємне. Внаслідок цього можливе погіршення або не завжди якісне надання житлово - комунальних послуг. Відсутність реальної

можливості у населення здійснювати контроль за розподілом та використанням коштів, які вони сплачують за житлово - комунальні послуги, та низька інформованість щодо захисту своїх прав за неповне і неякісне забезпечення цими послугами сприяють зростанню соціальної напруги серед мешканців.

Станом на 01 січня 2023 року у місті налічується 252 багатоквартирних будинків: 117 будинків, які обслуговуються КП «УЖК» Володимирської міської ради, 69 - об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, 8 - ЖБК, 5 – відомчих та 53 - самоуправління.

Структура житлового фонду громади за формами власності

№	Форма власності житлового фонду	Кількість будинків, шт.	Загальна площа будинків, тис. м ²
	Житловий фонд міста, всього	252	
1	В т. ч.: обслуговуються КП «УЖК»	117	170,7
2	ЖБК	8	38,960
3	ОСББ	69	174,226
4	Відомчий	5	
5	Самоуправління	53	

Переважна більшість житла в громаді збудована в період з 1930 по 1990 роки, тому має низькі за сучасними вимірами теплозахисні властивості і потребує поточного або капітального ремонту.

Інформація про будинки по роках будівництва

Поверховість	Роки, шт.				
	1900-1960	1961-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2017
Всього	69	47	29	16	3
1 поверх	-	-	1	-	-
2-4 поверхи	69	26	28	4	-
5 і вище	-	21	-	12	3

Головні проблеми сфери послуг з управління багатоквартирними будинками у Володимир – Волинській міській територіальній громаді:

- 1) незадовільний технічний стан мереж;
- 2) стан дахів, покрівель житлових будинків, фасадів, значна частина з яких потребують відновлення;
- 3) аварійний стан балконних плит;
- 4) стан ліфтів, що відпрацювали нормативно допустимий термін експлуатації (25 років), з потребою їх заміни або модернізації;
- 5) стан прибудинкових територій, які потребують оновлення та приведення в належний санітарно-технічний стан.

Технічний стан житлового фонду із року в рік погіршується. Щорічні видатки на капітальний ремонт не перевищують 8 – 10 % від потреби.

На даний час є потреба в ремонті 17 житлових будинків, з них в 6 будинках необхідно капітально відремонтувати покрівлі, а в 8 будинках

провести капітальний ремонт внутрішньобудинкових мереж, в 3 будинках провести капітальний ремонт ліфтів. Орієнтовна вартість ремонту цих будинків 18500,00 тис.грн.

Протягом 2020-2022 років за рахунок коштів місцевого бюджету на загальну суму 2563,8 тис. грн. було проведено ремонти в 50 багатоквартирних житлових будинках, що становить 42% від загальної кількості будинків, що обслуговуються КП «УЖК» Володимирської міської ради.

Зокрема:

№ з/п	Роки	Кількість об'єктів	Обсяг видатків, які були витрачені на проведення робіт по капремонті ж/б і ліфтів, тис.грн.
1	2020	24	1353,3
2	2021	26	1210,5
3	2022	-	-
Разом		50	2563,8

Такі обсяги фінансування не задовольняють потреби житлового фонду. Ремонт інженерних систем і конструктивних елементів житлового фонду виконується локально: тільки в місцях виникнення несправностей та відмови функціонування систем і конструктивних елементів.

Вищевказане приводить до передчасного зносу інженерних мереж і устаткування, тому існує ризик, що неминуче виникне проблема виходу з ладу таких елементів, як несучі конструкції, покрівлі, внутрішньобудинкові системи опалення, водопостачання, каналізації, електропостачання, а також інших інженерних комунікацій.

Для збереження житлового фонду громади та покращення умов проживання мешканців будинків, які знаходяться у незадовільному технічному стані, пропонується створити механізм проведення капітальних ремонтів будинків на умовах співфінансування.

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.

Хотілося б виокремити стан ліфтового господарства: у багатоповерхових житлових будинках, де управителем визначена КП «УЖК» Володимирської міської ради, експлуатується 8 ліфтів, з яких значна частина відпрацювала визначені нормативними документами терміни експлуатації – 25 років і більше. Тож вони є морально застарілими, а обладнання та металоконструкції зазнали значного фізичного зносу. Технічний стан більшості таких ліфтів не може у повному обсязі гарантувати їхню безпечність та надійність під час експлуатації. Не всі організації, що здійснюють технічне обслуговування ліфтів, спроможні повністю забезпечити утримання ліфтів у належному технічному стані через відсутність у них відповідної матеріально-технічної бази, необхідної кількості запасних частин, достатньої кваліфікації працівників тощо. Відповідно до встановлених вимог періодичність проведення робіт з капітального ремонту ліфтів, які експлуатувалися понад 25 років, становить чотири календарні роки. Зважаючи на цю вимогу, в період 2023 - 2025 років відповідні роботи повинні

бути виконані по 3 багатоповерхових будинках, а це 8 ліфтів. Єдиним можливим варіантом проведення капітальних ремонтів ліфтів, що дасть можливість в подальшому їх безпечно експлуатувати, на сьогоднішній день є залучення коштів міського бюджету через Програму.

4. Визначення мети програми

Головною метою Програми є створення умов у громаді для покращення стану житлового фонду шляхом відновлення та поліпшення експлуатаційних показників житлових будинків, в яких не створені об'єднання співвласників, а також створення дієвого механізму залучення коштів співвласників для безпечного, комфортного проживання у житлових будинках, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду громади, проведення модернізації житлового фонду шляхом проведення капітальних ремонтних робіт будинків на умовах співфінансування.

Водночас залучення коштів мешканців не тільки підвищить фінансові можливості з ремонту житла, але й стимулюватиме господарче ставлення мешканців до спільного майна, його збереження і покращання.

Досягнення мети Програми здійснюється шляхом виконання основних завдань:

1. Покращення рівня життя мешканців громади шляхом проведення капітального ремонту житлових будинків, конструктивних елементів та систем, покращення технічного стану житлового фонду за рахунок коштів співвласників та бюджету громади.
2. Формування свідомості у мешканців багатоквартирних будинків, необхідності дбайливого ставлення до житлового фонду при залученні їхніх коштів на умовах співфінансування;
3. Створення сприятливих умов для збереження житлового фонду міста.

5. Обґрунтування шляхів і засобів розв'язання проблеми, обсяг та джерела фінансування, строки та етапи виконання

Шляхами розв'язання проблеми з виконання Програми є:

5.1. Налагодження процесу співпраці виконавчих органів Володимирської міської ради і КП «УЖК» Володимирської міської ради, від імені мешканців багатоквартирних житлових будинків у рамках Програми.

5.2. Формування переліку будинків, які потребують ремонту на умовах співфінансування.

5.3. Проведення капітальних ремонтів житлових будинків відповідно до сформованого переліку.

5.4. Висвітлення результатів реалізації Програми для громадськості з метою заохочення мешканців до співфінансування.

Бюджетні кошти надаються КП «УЖК» Володимирської міської ради у вигляді співфінансування в розмірі 60% від загальної кошторисної вартості об'єкта у відповідності до зведеного кошторисного розрахунку, розробленого ліцензованою проектною організацією, при умові співфінансування КП «УЖК»

Володимирської міської ради в розмірі 40% від загальної кошторисної вартості об'єкта для реалізації проектів у сфері житлово - комунального господарства.

На заходи, які стосуються капітальних ремонтів покрівель житлових будинків, бюджетні кошти надаються КП «УЖК» Володимирської міської ради із застосуванням співфінансування в розмірі 80% від загальної кошторисної вартості об'єкта у відповідності до зведеного кошторисного розрахунку, розробленого ліцензованою проектною організацією, при умові співфінансування КП «УЖК» Володимирської міської ради в розмірі 20%.

На заходи, які стосуються капітальних ремонтів ліфтів, бюджетні кошти надаються КП «УЖК» Володимирської міської ради із застосуванням співфінансування в розмірі 90% від загальної кошторисної вартості об'єкта у відповідності до зведеного кошторисного розрахунку, розробленого ліцензованою проектною організацією, при умові співфінансування КП «УЖК» Володимирської міської ради в розмірі 10%.

Для отримання бюджетних коштів КП «УЖК» Володимирської міської ради подає управлінню інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради наступні документи: письмове звернення на ім'я міського голови, зобов'язання про співфінансування робіт в розмірі 40% їх вартості, 20% у разі виконання капремонтів покрівель або 10% у разі виконання капремонтів ліфтів, виготовлену ліцензованою проектною організацією проектно - кошторисну документацію, затверджену в установленому порядку, копію висновку державної експертизи (за необхідності).

За результатами аналізу поданих документів, управління інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради готує бюджетний запит щодо фінансування намічених робіт, керуючись фінансовим ресурсом місцевого бюджету, передбаченим на відповідний бюджетний період для виконання заходів Програми.

Відбір поданих документів здійснюється управлінням інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради в порядку їх надходження без конкурсної основи в межах передбачених Програмою коштів.

У відповідності до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності в Україні» КП «УЖК» Володимирської міської ради вживає заходи, пов'язані з отриманням дозволу на початок виконання робіт. Замовником робіт виступає КП «УЖК» Володимирської міської ради.

Власне співфінансування КП «УЖК» Володимирської міської ради в розмірі 40% (20% у разі виконання капремонтів покрівель або 10% у разі виконання капремонтів ліфтів) від загальної кошторисної вартості об'єкта вноситься на рахунки: підрядної організації; особи, яка здійснює технічний нагляд; організації, яка виготовила проектно - кошторисну документацію та органу, який проводив державну експертизу ПКД; експертної організації, яка розробила технічний висновок; організації, яка видала технічні умови на проектування; організації яка проводила енергоаудит об'єкта.

Витрати КП «УЖК» Володимирської міської ради, пов'язані з оплатою виконаних робіт підрядною організацією, послуг з технічного нагляду, послуг з виготовлення проектно-кошторисної документації та, за необхідності, її (документації) державної експертизи експертної організації, яка розробила технічний висновок, організації, яка видала технічні умови на проектування,

організації, яка проводила енергоаудит об'єкта, в кінцевому результаті не можуть бути меншими ніж 40% (20% у разі виконання капремонтів покрівель або 10% у разі виконання капремонтів ліфтів) вартості робіт згідно зведеного кошторисного розрахунку та висновку державної експертизи.

Фінансування бюджетних коштів здійснюється управлінням інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради на Казначейський рахунок КП «УЖК» Володимирської міської ради лише за наявності підтверджуючих документів КП «УЖК» Володимирської міської ради про здійснення власного співфінансування в розмірі, не меншому ніж 40% від вартості згідно зведеного кошторисного розрахунку, 20% у разі виконання капремонтів покрівель або 10% у разі виконання капремонтів ліфтів.

Підтверджуючими документами при цьому являються акти виконаних робіт, (форма КБ - 3), підписані підрядною організацією, замовником та особою, яка здійснює технічний нагляд, оплачені накладні або рахунки, квитанції про оплату. Бюджетне фінансування без наявності підтверджуючих документів юридичної особи про здійснення власного співфінансування в розмірі, не меншому, ніж 40% (20% у разі виконання капремонтів покрівель або 10% у разі виконання капремонтів ліфтів) від вартості згідно зведеного кошторисного розрахунку, не допускається. Контроль за цим здійснює управління інфраструктури.

Програмою дозволяється залучення інших, не заборонених законодавством коштів, а також інших інвестицій, кредитних коштів, коштів міжнародних фінансових організацій та інших ресурсів, коштів приватних інвесторів. У випадку залучення коштів з інших джерел, такі кошти вважаються коштами КП «УЖК» Володимирської міської ради.

Ресурсне забезпечення

«Програми сприяння збереженню і покращенню технічного стану житлового фонду Володимир – Волинської міської територіальної громади та його безпечній експлуатації на 2023-2025 роки»

	Всього, грн.	Виконання Програми по рокам, грн		
		2023 рік	2024 рік	2025 рік
Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, усього тис.грн., у тому числі:	19600,0	3300,0	6700,0	9600,0
<i>Коштів місцевого бюджету, (60% капремонт)</i>	3120,0	960,0	1080,0	1080,0
<i>Коштів місцевого бюджету, (80% у разі виконання капремонтів покрівель)</i>	8800,0	640,0	3360,0	4800,0
<i>Коштів місцевого бюджету, (90% у разі виконання капремонтів ліфтів)</i>	3060,0	810,0	630,0	1620,0
<i>коштів КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків, інших джерел, (40% капремонт)</i>	2080,0	640,0	720,0	720,0
<i>коштів КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків, інших джерел, (20% у разі виконання капремонтів покрівель)</i>	2200,0	160,0	840,0	1200,0

коштів КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків, інших джерел, (10% у разі виконання капремонту ліфтів)	340,0	90,0	70,0	180,0
--	-------	------	------	-------

6.Перелік завдань і заходів програми та результативні показники

Основними завданнями та заходами Програми на 2023-2025 роки, виконання яких забезпечує ліквідацію фізичного та морального зносу технічного стану житлового фонду громади, є:

- капітальний ремонт покрівель в 6 будинках, а саме: ж/б №2, 213,109 по вул. Луцькій в місті Володимирі; ж/б №59,61,63 по вул. П. Січі в місті Володимирі;
- капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем (водо-, теплопостачання, водовідведення та електропостачання) в 8 будинках, а саме: ж/б №4 по вул. І. Франка в місті Володимирі; ж/б №4, 6, 73, 105, по вул. Ковельській в місті Володимирі; ж/б №1 по вул. Кн. Олега в місті Володимирі; ж/б №5, 63 по вул. П. Січі в місті Володимирі;

- капітальний ремонт 8 ліфтів, термін експлуатації яких 25 і більше років, а саме: 4 – в ж/б 140 по вул. Ковельській в місті Володимирі, 2- в ж/б № 105/1 по вул. Луцькій в місті Володимирі.

Кількісні критерії реалізації завдань Програми

Назва показника	Одиниця виміру	2022 рік факт	2023 рік прогноз	2024 рік прогноз	2025 рік прогноз
Проведення капітальних ремонтів багатоповерхових жилих будинків, в тому числі:	об'єктів	-	3	7	7
	тис.грн	-	3300	6700	8500
покрівлі	об'єктів	-	1	2	3
	тис.грн	-	800	4200	6000
Внутрішні інженерні мережі (водопостачання холодної та гарячої води, опалення, водовідведення, внутрішні електромережі)	об'єктів	-	2	3	3
	тис.грн	-	900	1200	1500
Заміна входних дверей, вікон на сходових клітках	об'єктів	-	12	10	6
	тис.грн	-	700	600	300
Проведення капітального ремонту ліфтів житлового фонду з терміном експлуатації 25 і більше років	од.	-	2	2	4
	тис.грн.	-	900	700	1800

Якісні результати виконання Програми

Для громади міста:

1. Покращення фізичного стану житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання в них;

2. Раціональне використання площ загального користування, нежитлових приміщень будинку, залучення власників нежитлових приміщень до фінансування загальних витрат на покращення характеристик будинку;

3. Соціальна мобілізація мешканців, виховання відповідальності фактичного співвласника житлового будинку.

Для міської ради:

1. Реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;

2. Поліпшення стану житлового фонду в цілому;

4. Створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблем у галузі житлово-комунального господарства.

**7.Напрями діяльності та заходи Програми сприяння збереженню і покращенню технічного стану житлового фонду
Володимир – Волинської міської територіального громади та його безпечній експлуатації на 2023-2025 роки**

№ п/п	Перелік заходів Програми	Строк виконанн я заходів	Виконавці	Джерела фінансування	Обсяг фінансування, тис. грн			Очікуваний результат
					2023	2024	2025	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.Покращення технічного стану житлового фонду міста								
1.1	Проведення капітальних ремонтів багатоповерхових житлових будинків (на умовах співфінансування): -внутрішніх інженерних мереж (водопостачання холодної та гарячої води, опалення, водовідведення, внутрішніх електромереж), - утеплення фасадів будинків	2023-2025	Управління інфраструктури, КП «УЖК», співвласники багатоквартирних житлових будинків	МБ	960,0	1080,0	1080,0	Покращення технічних характеристик та продовження терміну експлуатації будівель
				кошти КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків	640,0	720,0	720,0	
1.2	Проведення капітальних ремонтів багатоповерхових житлових будинків (на умовах співфінансування): - покрівлі	2023-2025	Управління інфраструктури, КП «УЖК», співвласники багатоквартирних житлових будинків	МБ	640,0	3360,0	4800,0	Покращення технічних характеристик та продовження терміну експлуатації будівель
				кошти КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків	160,0	840,0	1200,0	
1.4	Проведення капітального ремонту ліфтів житлового фонду з терміном експлуатації 25 і більше років	2023-2025	Управління інфраструктури, КП «УЖК», співвласники багатоквартирних житлових будинків	МБ	810,0	630,0	1620,0	Покращення технічних характеристик та продовження терміну експлуатації ліфтів
				кошти КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків	90,0	70,0	180,0	
				МБ	2410,0	5070,0	7500,0	
				кошти КП «УЖК», співвласників багатоквартирних будинків	890,0	1630,0	2100,0	
				Разом	3300,0	6700,0	9600,0	

8. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Управління інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради здійснює координацію дій між виконавцями Програми.

Управління інфраструктури виконавчого комітету Володимирської міської ради подає інформацію про виконання заходів Програми:

- щокварталу до 10 числа наступного місяця управлінню бюджету та фінансів;
- щорічно за підсумками року, до 01 березня, відділу економічного розвитку, проектної діяльності та інвестицій, а також постійній депутатській комісії з питань власності та житлово - комунального господарства.

Заступник начальника управління

Сергій МАМАЛИГА